

NARUČILAC: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

OBRAĐIVAČ: ARHIENT D.O.O PODGORICA

Državna studija lokacije “Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I”, Velika plaža

NACRT PLANA

Podgorica
april, 2018

NARUČILAC: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

OBRAĐIVAČ: "ARHIENT" d.o.o. Podgorica

Broj planske dokumentacije: 72/18

RADNI TIM:

Rukovodilac plana

Vodeći i odgovorni planer: Đurović Mirka, dipl. inž. arh.

Urbanizam

Vodeći i odgovorni planer: Đurović Mirka, dipl. inž. arh.

Saradnici: Rajković Nevenka, spec.Sci arch
Andrija Aćimić, Mas. ing. unut.arh.
Milisav Vukadinović, spec.Sci arch
Jovana Leković, MSc arch

Privredno društvo: "ARHIENT" d.o.o. Podgorica

Saobraćaj

Odgovorni planer: Biljana Ivanović, dipl. ing. građ.

Privredno društvo: "Via Project" d.o.o. Podgorica

Pejzažna arhitektura

Odgovorni planer: Sanja Lješević, dipl. inž. pejz.arh.

Privredno društvo: "Plan Plus" d.o.o. Podgorica

Hidrotehničke instalacije

Odgovorni planer: Aleksandra Stanković, dipl. inž. građ.

Privredno društvo: "Hidrogis" d.o.o. Podgorica

Elektroenergetika

Odgovorni planer: Vorošević Budimir, dipl. inž. el.

Privredno društvo: "Jewel CG" d.o.o. Danilovgrad

PTT i radiodifuzna mreža

Odgovorni planer: Edin Čatović, dipl. inž. el.

Privredno društvo: "Jewel CG" d.o.o. Danilovgrad

Ekonomija

Odgovorni planer: Marina Šaranović, dipl. e.c.c.

Konsultanti:

Prirodni uslovi - Dr Snežana Vuksanović, botaničarka

Seizmički uslovi - Dr Srđan Janković, dipl.inž.građ.

Direktor:

Podgorica, april, 2018.

Đurović Mirka, dipl. inž. arh.

Sadržaj

Opšta dokumentacija

- Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža, ("Službeni list Crne Gore", br. 035/18 od 29.05.2018)
- Programski zadatak za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža
- Rješenje o imenovanju Radnog tima
- Registracija preduzeća
- Rješenje o ispunjenosti uslova za izradu urbanističke dokumentacije – Licenca odgovornog planera / lična i licenca firme/
- Rješenje o ispunjenosti uslova za izradu urbanističke dokumentacije – Licenca svih planera / lična licenca /
- Ugovor o izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 66 –modul I“ – Velika Plaža br. 114-2686/11 od 26.12.2017.god. između Ministarstva održivog razvoja i turizma i "ARHIENT" doo Podgorica
- Smjernice, uslovi, i dokumentacija nadležnih organa i institucija, prikupljene u toku izrade plana

Sadržaj Tekstualnog dijela plana

1.	Opšti dio	1
1.1	Pravni osnov	1
1.2	Povod i cilj izrade Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža	1
1.3	Obuhvat i granice Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža	1
2.	Dokumentaciona osnova	2
2.1	Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007.godine.....	2
2.2	Izvod iz Generalnog koncepta Velike plaže, 2007.godine	3
2.3	Izvod iz Prostorno urbanističkog plana opštine Ulcinj.....	6
2.4	Izvod iz Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66), iz 2010.godine.....	12
3.	Analiza postojećeg stanja.....	13
3.1	Prirodni uslovi	13

3.1.1	Položaj u prostoru	13
3.1.2	Topografija-reljef	14
3.1.3	Geologija	15
3.1.4	Geomorfologija	16
3.1.5	Hidrogeologija	17
3.1.6	Seizmička aktivnost regiona	18
3.1.7	Mineralne sirovine	22
3.1.8	Zemljište	23
3.1.9	Hidrografske karakteristike	26
3.1.10	Klima	28
3.1.11	Karakteristike flore, faune	29
3.1.12	Karakteristike životne sredine	39
3.1.13	Zaštićena prirodna dobra	40
3.1.14	Pejzažne karakteristike	41
3.2	Ekonomsko – demografska analiza	44
3.3	Stečeni uslovi	50
3.3.1	Izgrađenost i opremljenost prostora – širi zahvat – Velika Plaža i Ada Bojana	50
3.3.2	Postojeće aktivnosti na Velikoj plaži i Adi Bojani značajne sa aspekta turizma	58
3.3.3	Izgrađenost i opremljenost prostora – zahvat Državne studije lokacije	61
3.3.4	Kulturna baština	63
3.3.5	Analiza kontaktnih zona sa aspekta važećih planskih dokumenata	63
3.3.6	Anketa korisnika prostora	65
3.4	Ocjena stanja sa aspekta turističke ponude i izgrađenosti	67
3.5	Linija obalnog odmaka	68
4.	Plan	69
4.1	Polazna opredjeljenja	69

4.2	Prostorna organizacija	71
4.3	Namjena površina i organizacija sadržaja	80
4.4	Pregled ostvarenih kapaciteta	85
4.5	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata	91
4.5.1	Uslovi u pogledu planiranih namjena	91
4.5.2	Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju	92
4.5.3	Uslovi za regulaciju i nivelaciju	93
4.5.4	Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica.....	96
4.5.5	Opšti uslovi uređenja prostora	97
4.5.6	Tretman postojećih objekata.....	125
4.6	Ekonomsko – tržišna i demografska projekcija.....	126
4.7	Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda.....	127
4.8	Uklanjanje komunalnog otpada	129
4.9	Preporuke za realizaciju	130
4.10	Pravni aspekti	131
5.	Saobraćaj i ostala infrastruktura	132
5.1	Saobraćaj	132
5.2	Energetska infrastruktura	135
5.3	Telekomunikaciona mreža.....	149
5.4	Hidrotehnička infrastruktura.....	153
5.5	Pejzažno uređenje.....	167
6.1	Literatura	193

Sadržaj Grafičkog dijela plana

Postojeće stanje

1. Topografsko- katastarski plan sa granicom I vlasništvom	R 1: 2500
2. Izvod iz PPPPN MD	R 1: 10000
3. Izvod iz Generalnog koncepta Velike Plaže - namjena	R 1: 10000
4. Izvod iz Generalnog koncepta Velike Plaže – infrastruktura	R 1: 10000
5. Izvod iz PUP-a Opštine Ulcinj	R 1: 10000
6. Kontaktne zone	R 1: 5 000
7. Izvod iz DSL "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66)	R 1: 2500
8. Analiza izgrađenih struktura	R 1: 2500
9. Analiza tipologije predjela	R 1: 2500
10. Parcelacija I UTU	R 1: 2500
11. Regulacija I nivelacija	R 1: 2500
12. Namjena površina	R 1: 2500
13. Saobraćajna infrastruktura	R 1: 2500
14. Izvod iz PUP-a Ulcinj - Hidrotehničke instalacije	R 1: 10000
15. Hidrotehnička infrastruktura	R 1: 2500
16. Elektroenergetska infrastruktura – postojeće stanje	R 1: 2500
17. Elektroenergetska infrastruktura – planirano stanje	R 1: 2500
18. Telekomunikaciona infrastruktura – planirano stanje	R 1: 2500
19. Pejzažna arhitektura – planirano stanje	R 1: 2500

Separat sa urbanističko tehničkim uslovima

Prečišćeni tekst Odluke o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" - Velika plaža obuhvata sljedeće propise:

1. Odluka o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" - Velika plaža ("Službeni list Crne Gore", br. 071/17 od 31.10.2017),
2. Odluka o izmjenama i dopuni Odluke o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - modul I" - Velika plaža ("Službeni list Crne Gore", br. 035/18 od 29.05.2018), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ODLUKA

O IZRADI DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I" - VELIKA PLAŽA

("Službeni list Crne Gore", br. 071/17 od 31.10.2017, 035/18 od 29.05.2018)

Član 1

Pristupa se izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" - Velika plaža (u daljem tekstu: DSL).

DSL predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unapređivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

DSL se radi za dio sektora 66 - turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija i modul I - Velika plaža u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu: PPPPN MD).

Orijentacioni obuhvat DSL na kopnu dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka.

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

Detaljno područje obuhvata plana, odnosno granice zahvata utvrdiće se DSL.

Član 3

Za DSL radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Zabranjuje se građenje na prostoru koji je definisan koordinatama:

Y = 6604466.66 X = 4641906.37

Y = 6605591.79 X = 4641633.20

Y = 6605218.41 X = 4640636.33

Y = 6604224.98 X = 4640955.47

Zabrana gradnje primjenjivaće se do donošenja DSL.

Član 5

Sredstva potrebna za izradu DSL, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 6

Rok za izradu DSL je šest mjeseci, od dana zaključivanja ugovora sa obrađivačem plana u skladu sa zakonom.

Član 7

DSL donosi se za period do 2020. godine.

Član 8

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju DSL je Ministarstvo.

Član 9

Ministarstvo će, po potrebi, obavještavati Vladu Crne Gore o toku izrade DSL.

Član 10

DSL izrađuje se na osnovu Programskog zadatka.

Programski zadatak mijenja se i glasi:

Član 11

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

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE

"DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I" - VELIKA PLAŽA

I. UVODNE NAPOMENE

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

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

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

II. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I" - Velika plaža (u daljem tekstu: DSL) koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu PPPPN MD) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17).

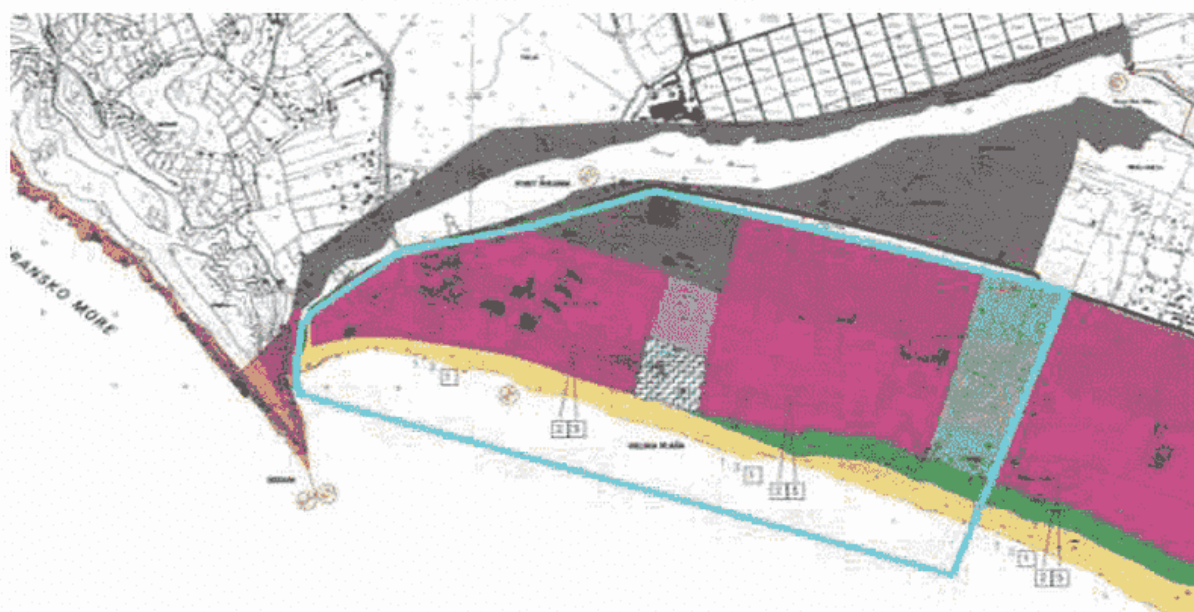
Pri izradi DSL, pored Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata potrebno je voditi računa i o usaglašenosti sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG", br. 2/18, 4/18 i 13/18).

III. OBUHVAT I GRANICE PLANA

DSL se radi za dio sektora 66 - postojeću hotelsku grupaciju i modul I, na dijelu Velike plaže u zahvatu PPPPN MD. Orjentacioni obuhvat DSL dat je na slici broj 1.

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

Slika br. 1: Orjentacioni obuhvat DSL



LEGENDA

- Granica opštine
- Granica morskog dobola
- Sektor

Namjena

- Kupalište
- Funkcionalna zona kupališta
- Izgradnja zgrade (mala, srednja, velika, kupališta)
- Stambena zona / UH
- Hoteljerska struktura
- Turistički kompleks
- Mješovita namjena
- Kombinovani sadržaji (restoran, trgovina, komercijalni)
- Ludi kompleksi
- Skupština nulte
- Restoranski kompleks – restoran
- Komunika – servisa zona
- Poljoprivredna površina
- Tržišna površina
- Meslinada
- Šuma
- Makro, mikro, goro
- Vegetabilna zona
- Mokvara
- Savite
- Zona markulture

- Sportsko-rekreativni kompleks
- Otvoreni bazen
- Jadranski klub
- Zaštićena zona povodnih aktivnosti
- Akustični luk / morine
- Trgovi
- Luka
- Pristanište
- Vodna
- Pristanište / luk

Aerodrom

- Turistički kupalište
- Javna uređena kupališta
- Javna djelatna uređena kupališta
- Hoteljerska kupališta
- Specijalna kupališta
- Privatna – zaštićena kupališta

Sporazumjele zone

- 1. prema amblemima UH i PPPN MDG
- 2. prema generativnom konceptu iz PPPN MDG
- 3. prema detaljnoj razradi iz PPPN MDG
- 4. prema važećem OUP-u / UH-u
- 5. prema uslojnom razradi / studij lokacije
- 6. obuhvati generativnog koncepta / detaljne razrade

Zaštićeni objekti kulture i prirode

- Urbana cjelina
- Ambijentalna cjelina
- Registrirani spomenik kulture
- Čuvani spomenik kulture
- Registrirani arheološki nalazi
- Čuvani arheološki nalazi
- Zaštićeno područje biosfere UNESCO – a
- Klasifikacija zaštićenog područja prirode po IUCN
- Revizija statusa zaštite
- Revizija granica zaštite
- Prekrivanje zona
- Pojedinačni zaštićeni objekti prirode

IV. METODOLOGIJA

U postupku izrade DSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPPN MD i Generalnog koncepta za Veliku plažu, kao i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- ugrađivanje mjera iz Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjem;
- ugrađivanje mjera od značaja za izradu planske dokumentacije definisanih u Izvještaju o stanju uređenja prostora za 2016. godinu i Programu uređenja prostora za 2017. godinu;
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije i dokumentacije čija je izrada u toku (relevantni planovi - PPPNOP, PUP, strategije i projekti);
- 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.

Za funkcionalno okruženje, pored analize i primjene smjernica postojeće planske dokumentacije, potrebno je sagledati ulazne podatke iz Prostornog plana Crne Gore, PUP-a Ulcinj, kao i Nacrta PPPN za Obalno područje.

Kako je shodno Rešenju o zaštiti prirode iz 1968. godine ("Službeni list SRCG", broj 30/68), u zoni morskog dobra Velika ulcinjska plaža proglašena za zaštićeno područje prirode (III kategorija IUCN-u), u cilju kvalitetnog upravljanja, neophodno je odrediti precizne granice zaštićenog područja.

Takođe, neophodno je propisati mjere zaštite i valorizaciju zaštićenih prirodnih dobara u zoni morskog dobra, u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode ("Službeni list CG", broj 54/16), što podrazumijeva obavezu definisanja režima njihovog korišćenja.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

V. PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- 1) SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE;
- 2) SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA;
- 3) PEJZAŽNA ARHITEKTURA;
- 4) NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA;
- 5) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA;
- 6) EKONOMSKO DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE.

1) SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

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

- za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP "Ulcinjaska rivijera" AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10);
- Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro i Generalnim konceptom za Veliku plažu, za modul I na Velikoj plaži, planirana je turistička namjena, tako da u okviru DSL koja se radi za ovaj prostor treba planski razraditi zonu sa namjenom turizam, kako bi se mogle zadovoljiti turističke potrebe i ostvariti potencijali ovako prestižne lokacije na Ulcinjskoj obali i Crnogorskom primorju u cjelini;
- planirati mješoviti turistički kompleks sa hotelom kategorije 4-5* sa različitim turističko-ugostiteljskim sadržajima i smještajnim kapacitetima;
- obavezno je uređenje zelenih, slobodnih, sportskih i rekreativnih površina;
- predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža šume i makije;
- predvidjeti očuvanje zone vegetacije na dinama u zaleđu plaže i precizno odrediti granice pojasa dina;
- eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter;
- prilikom definisanja namjene prostora morskog dobra prioritet treba dati stvaranju preduslova za razvoj, realizaciju, strateških razvojnih opredjeljenja - turističkih sadržaja /kupališta, obalne infrastrukture i slično;
- planom treba obezbijediti svuda, maksimalno moguće, pristup obali i moru;
- naglašavamo da je od posebnog značaja da se obala izdvoji kao posebna prostorna/ urbanistička cjelina, s obzirom da ista ima poseban Ustavni i zakonski status.

U planiranju turističkih sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PPPN za morsko dobro, PUP-om Ulcinj i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 63/11, 47/12 i 8/15).

2) SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

U planskom dokumentu posebno treba sagledati "eksternu" i "lokalnu" infrastrukturu, odnosno saobraćajne i tehničke sisteme.

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, važeće planske dokumentacije opštine Ulcinj, uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

Pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

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

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

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

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

3) PEJZAŽNA ARHITEKTURA

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

Kroz DSL treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija, u zonama trgova, skverova i pjaceta;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

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

4) NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

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

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

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

Potrebno je obalu izdvoji kao posebnu prostornu/ urbanističku cjelinu.

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

5) USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

DSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

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

Imajući u vidu atraktivnost prostora koje tretira ova državna studija lokacije potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja. Prostor planirati na način da budući sadržaji predstavljaju jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku cjelinu, a istovremeno budu u saglasju sa okruženjem.

Potrebno je da se oko 30% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i smjernicama za arhitekturu objekata sa elementima za oblikovanje objekata (tip objekta, fasade, mogući materijali, elementi krova i dr.). Smjernice treba da obezbijede identitet i prepoznatljivost vizuelnih svojstava planiranog prostora, kao jedinstvene cjeline.

6) EKONOMSKO DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA I FAZE REALIZACIJE

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje - zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-fnansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DSL potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade DSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

DSL sadrži, naročito:

- izvod iz Prostornog plana posebne namjene za morsko dobro, generalnog koncepta za Veliku Plažui i PUP-a Ulcinj;
- granice područja za koje se donosi;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- detaljnu namjenu površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;

- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

Planska opredjeljenja moraju biti potkrijepljena odgovarajućim studijama i analizama, kojima bi se tretirao uticaj potencijalnih intervencija na ovaj prostor i okruženje.

Naslanjajući se na nalaze prethodnih studija potrebno je uraditi više varijantnih rješenja planiranih sadržaja i ista provjeriti kroz studiju vizuelnog uticaja i 3D model, sa ciljem dobijanja najkvalitetnijeg rješenja, na kome će se zasnivati koncept Plana.

Paralelno sa izradom DSL predviđena je i izrada Strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, čije elemente treba ugraditi u plan.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je 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).

Tekstualni dio DSL treba da sadrži:

- uvodni dio,
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko-infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine),
- polazišta, opšte i posebne ciljeve,
- plansko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi, komunalna i objekti javnih funkcija, UTU za svaku urbanističku parcelu, demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unaprjeđenje životne sredine, kao i izvod iz Strateške procjene uticaja na životnu sredinu),
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio mora da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko-katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana,
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda,
- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja,
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena,
- stanje fizičkih struktura i oblici intervencija,
- plan namjene površina,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine,
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina,
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture,
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture,
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture,
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture,
- stanje i plan termotehničke infrastrukture,
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije,
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije i dalja planska razrada).

Obradivač DSL će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

DSL se izrađuje na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

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

VII. OBAVEZE OBRADJIVAČA

Obradivač DSL će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu, sljedeće faze: Prednacrt, Nacrt i Predlog DSL.

Obradivač će dostaviti Nacrt DSL, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja istog.

Obradivač je dužan da u Predlog DSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog DSL obradivač će dostaviti ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, obradivač će ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora predati konačnu verziju plana na crnogorskom i engleskom jeziku u adekvatnoj formi koja je definisana pravilnikom.

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Statuta preduzeća, i Odluka o izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - modul I“ – Velika Plaža, broj 07-3038 od 5.10.2017.godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore, donosim sledeće:

R J E Š E N J E

O imenovanju odgovornih planera za izradu planske dokumentacije **Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža**, što je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14):

Rukovodilac plana

Vodeći i odgovorni planer: Đurović Mirka, dipl. inž. arh.

Urbanizam

Vodeći i odgovorni planer: Đurović Mirka, dipl. inž. arh.

Privredno društvo: "ARHIENT" d.o.o. Podgorica

Saobraćaj

Odgovorni planer: Biljana Ivanović, dipl. ing. građ.

Privredno društvo: "Via Project" d.o.o. Podgorica

Pejzažna arhitektura

Odgovorni planer: Sanja Lješković, dipl. inž. pejz.arh.

Privredno društvo: "Plan Plus" d.o.o. Podgorica

Hidrotehničke instalacije

Odgovorni planer: Aleksandra Stanković, dipl. inž. građ.

Privredno društvo: "Hidrogis" d.o.o. Podgorica

Elektroenergetika

Odgovorni planer: Vorotović Budimir, dipl. inž. el.

Privredno društvo: "Jewel CG" d.o.o. Danilovgrad

PTT i radiodifuzna mreža

Odgovorni planer: Edin Ćatović, dipl. inž. el.

Privredno društvo: "Jewel CG" d.o.o. Danilovgrad

Ekonomija

Odgovorni planer: Marina Šaranović, dipl. e.c.c.

Konsultanti:

Prirodni uslovi - Dr Snežana Vuksanović, botaničarka

Seizmički uslovi - Dr Srđan Janković, dipl.inž.građ.

Podgorica,
april 2018.god.

DIREKTOR,
Đurović Mirka, dipl.ing.arh.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0284500/ 007
02455641

Datum promjene podataka: 31.10.2012

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I POSLOVNE USLUGE "ARHIENT" D.O.O. - PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: pretežne djelatnosti, statuta, usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti, adrese

Datum zaključivanja ugovora: 07.03.2006

Datum donošenja Statuta: 07.03.2006

Datum izmjene Statuta: 31.10.2012

Adresa obavljanja djelatnosti: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR.
3/7, ULAZ II, SPRAT I

Mjesto: PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR.
3/7, ULAZ II, SPRAT I

Sjedište: PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:
da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

MIRKA ĐUROVIĆ-0405964455066

Adresa:

SERDARA JOLA PILETIĆA BR. 9 2/21 PODGORICA

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Mirka Đurović - 0405964455066

Izvršni direktor - ()

- ()

Adresa:

SERDARA JOLA PILETIĆA BR. 9 2/21 PODGORICA

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izdato 21.03.2014.god.



Strana 1 od 1



Broj: 01-318/6
Podgorica, 12.03.2014. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva „ARHIENT” d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (“Sl. list RCG”, br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori crne Gore, br. 08-1423 (“Sl. list CG”, br. 32/13), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu “ARHIENT” d.o.o. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-318/3 od 11.03.2014. godine, koji je podnesen u ime Privrednog društva „ARHIENT” d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. List CG”, br.51/08, 34/11 i 35/13), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci (“Sl. list CG”, br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Registra privrednih subjekata Poreske uprave, reg.br. 5-0284500/007, za obavljanje – arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Mirku M. Đurović, dipl.inž.arh.; ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Mirjana Bučan



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branišlav Glavatović, dipl.inž.geol.

- Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
 - U spise predmeta;
 - Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
 - a/a



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 –1000/1

Podgorica, 03.03.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu Đurović Mirke, dipl. ing. arh. na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

Đurović Mirki, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 11.02.2009. godine, Đurović Mirka, dipl. ing. arh., iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za odgovornog planera.

Odgovorni planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti samo diplomirani inženjer arhitekture, specijalista arhitekture, diplomirani prostorni planer ili specijalista prostorni planer, sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da Đurović Mirka, dipl. ing. arh., ispunjava uslove za odgovornog planera – radi čega se imenovanj, saglasno zakonu izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

MINISTAR



Branimir Gvozdenović



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-5021

Podgorica, 02.11.2017. god.

Na osnovu člana 140. stav 1. tačka 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG“, br. 51/08),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u inženjerskoj komori Crne Gore

MIRKA M. ĐUROVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **05.11.2018.** godine.

Obradila:

Marija Stjepčević, dipl.ing.arhitekture

Generalni sekretar

Svetislav Popović, dipl.pravnik





Broj:01-568/2
Podgorica, 30.08.2013.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "VIA PROJECT" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "VIA PROJECT" d.o.o. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA iz oblasti saobraćaja.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-568 od 10.07.2013. godine, koji je podnesen u ime privrednog društva "VIA PROJECT" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11 i 35/13), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 5-0355130/005, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu planera – Biljanu B. Ivanović, dipl.inž. saobraćaja;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-953/06

Podgorica, 24.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Biljane Ivanović, dipl.ing.građ. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-953/06 od 15.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Biljane Ivanović, dipl.ing.građ., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu - diplomirani građevinski inženjer, saobraćajni smjer,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-3171

Podgorica, 22.06.2017. god.

Na osnovu člana 140 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG”, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

Dr BILJANA B. IVANOVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **26.06.2018.** godine.

Obradila:

Aleksandra Gvozdenović, dipl. ing. metalurgije

A. Gvozdenović



Generalni sekretar

Svetislav Popović, dipl. pravnik

S. Popović



Broj:01-195/6

Podgorica, 17.02.2016.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "PLANPLUS" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 78/15) donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "PLANPLUS" d.o.o. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-195/3 od 15.02.2016. godine, koji je podnesen u ime privrednog društva "PLANPLUS" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08, 32/14), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 5-0377754/005, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Borislavku I. Lješević, dipl.inž.arh. sa licencom br. 10-3711/1 od 09.06.2009.god. izdatom od Ministarstva za ekonomski razvoj;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl.pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.



Broj: 10 - 3714/1
Podgorica, 09.06.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **Lješković Mitrović Sanje**, dipl. ing. šum za pejz. arh., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

LJEŠKOVIĆ MITROVIĆ SANJI, diplomiranom inženjeru šumarstva za pejzažnu arhitekturu, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 14.05.2009.godine, Lješković Mitrović Sanja, dipl. ing. šum za pejz. arh., iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Lješković Mitrović Sanja, dipl. ing. šum za pejz. arh., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanj, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



MINISTAR

Branimir Gvozdenović



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-4917

Podgorica, 26.10.2017. god.

Na osnovu člana 140 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG”, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SANJA J. LJEŠKOVIĆ-MITROVIĆ, diplomirani inženjer šumarstva-pejzažna arhitektura
iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **25.10.2018.** godine.

Obradila:

Aleksandra Gvozdenović, dipl. ing. metalurgije

A. Gvozdenović



Generalni sekretar

Svetislav Popović, dipl. pravnik

[Signature]



Broj:01-1062/3

Podgorica, 29.09.2017. godine

Inženjerska komora Crne Gore rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "HYDROGIS SYSTEM" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13, 33/14), čl.8 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 68/08, 32/14), člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 56/14, 37/17) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 49/17) donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu tehničke dokumentacije

Za izradu VODOPRIVREDNIH I HIDROGEOLOŠKIH PODLOGA, ELABORATA ILI PROJEKATA, GRAĐEVINSKIH PROJEKATA ZA OBJEKTE HIDROTEHNIKE I PROJEKATA INSTALACIJA, UREĐAJA I POSTROJENJA VODOVODA I KANALIZACIJE, Privrednom društvu "HYDROGIS SYSTEM" d.o.o. iz Podgorice.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

OBRAZLOŽENJE

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br.03-1062/1 od 28.09.2017.godine, koji je podniet u ime privrednog društva "HYDROGIS SYSTEM" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu člana 83. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14) i člana 8 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 68/08, 32/14), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 5-0546611/002, za - inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje;
- ima u radnom odnosu odgovornog projektanta – Aleksandru B. Stanković, dipl.inž.građ. sa Licencom br. UP I 1055-870/2 od 26.07.2017.god. izdatom od Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:

Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:

Predrag Jovičević, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a





Broj:01-478/2
Podgorica, 04.04.2016.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Aleksandre B. Stanković, dipl.inž.građ, iz Podgorice, za izdavanje licence odgovornog planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 78/15), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

odgovornog planera

ALEKSANDRI B. STANKOVIĆ, dipl.inž.građ, iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-478 od 31.03.2016. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratila se Aleksandra B. Stanković, dipl.inž.građ. iz Podgorice, za sticanje licence odgovornog planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 36. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08 i 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Sl. list CG“, br.68/08, 32/14), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu građevinske struke – hidrotehničkog smjera;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu br. GH 17973 009 od 07.07.2003.god.
- izdato od IKCG;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:
Predrag Jovičević, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE

Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-3692

Podgorica, 24.07.2017. god.

Na osnovu člana 140. stav 1. tačka 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG“, br. 51/08),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ALEKSANDRA B. STANKOVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **01.08.2018.** godine.

Obradila:

Marija Stjepčević, dipl.ing.arhitekture



Generalni sekretar

Svetislav Popović, dipl.pravnik



Broj:01-399/2
Podgorica, 09.05.2013.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "JAWEL CRNA GORA" d.o.o. iz Danilovgrada, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "JAWEL CRNA GORA" d.o.o. iz Danilovgrada, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA iz oblasti elektro-instalacija jake i elektro-instalacija slabe struje.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-399 od 29.04.2013. godine, koji je podnesen u ime "JAWEL CRNA GORA" d.o.o. iz Danilovgrada, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08 i 34/11), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg.br. 5-0350071/005, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu planere – Budimira B. Vorotovića, dipl.inž.el. i Edina N. Čatovića, dipl.inž.el.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Mirjana Bučan

Obradio:

Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Miroslav Aksentijević

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE

Prof. dr Branislav Glavotović, dipl.inž.geol.

Branislav Glavotović



Broj:01-472/2
Podgorica, 19.10.2011.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu Budimira B. Vorotovića, dipl.inž.el. iz Podgorice, za izdavanje licence planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Komori u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata br. 03-3138/3 ("Sl. list CG," br. 21/11), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

BUDIMIRU B. VOROTOVIĆU, dipl. inž. el. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA u dijelu elektro-instalacija jake struje.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br. 03-472 od 17.10. 2011 godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se **BUDIMIR B. VOROTOVIĆ**, dipl. inž. el. iz Podgorice za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08 i 34/11), i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Sl. list CG“, br. 68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu elektro struke;
- da je oslobođen polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

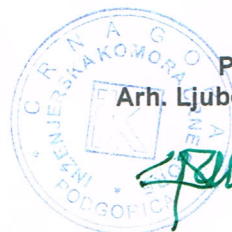
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Upustvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradila:
Mirjana Bučan, dipl pravnik

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a.



PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-3382

Podgorica, 04.07.2017. god.

Na osnovu člana 140 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

BUDIMIR B. VOROTOVIĆ, diplomirani inženjer elektrotehnike iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **05.07.2018.** godine.

Obradila:

Aleksandra Gvozdenović, dipl. ing. metalurgije

A. Gvozdenović

Generalni sekretar

Svetislav Popović, dipl. pravnik



[Signature]



Broj:01- 575/2
Podgorica, 10.09.2012. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Edina N. Čatovića, dipl.inž.el. iz Podgorice, za izdavanje licence za planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

EDINU N. ČATOVIĆU, dipl.inž.el. iz Podgorice, **za izradu PLANSKIH DOKUMENATA** u dijelu **elektro-instalacija slabe struje**.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-575 od 05.09.2012. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Edin N. Čatović, dipl.inž.el. iz Podgorice za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08 i 34/11) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu elektrotehničke struke- smjer elektronika;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu br. EL 05311 335 od 01.03.2011. god izdato od IKCG;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-5304

Podgorica, 01.12.2017. god.

Na osnovu člana 143, čl.146 stav 1 tačka 2 i člana 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG“, br. 64/17),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

EDIN N. ČATOVIĆ, diplomirani inženjer elektrotehnike iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **30.11.2018.** godine.

Obradila:

Aleksandra Gvozdenović, dipl. ing. metalurgije

A. Gvozdenović

Generalni sekretar

Svetislav Popović, dipl. pravnik



[Signature]



Broj:01-755/2
Podgorica, 09.10.2013. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Marine R. Šaranović dipl.ecc., iz Podgorice, za izdavanje licence za planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

MARINI R. ŠARANOVIĆ, dipl.ecc., iz Podgorice, ZA IZRADU PLANSKIH DOKUMENATA, za fazu ekonomske opravdanosti.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-755 od 03.10.2013. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratila se Marina R. Šaranović, dipl.ecc., iz Podgorice, za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 34/11 i 35/13) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Sl. list CG“, br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu ekonomske struke;
- da je oslobođen od polaganja stručnog ispita na osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE
Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-5474

Podgorica, 19.12.2017. god.

Na osnovu člana 143, čl.146 stav 1 tačka 2 i člana 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG“, br. 64/17),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

MARINA R. ŠARANOVIĆ, diplomirani ekonomista iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **13.09.2018.** godine.

Obradila:

Aleksandra Gvozdenović, dipl. ing. metalurgije

A. Gvozdenović

Generalni sekretar

Svetislav Popović, dipl. pravnik



[Signature]

**UGOVOR
ZA NABAVKU USLUGA IZRADE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 66 – MODUL I"**

Zaključen u Podgorici, između:

1. Ministarstva održivog razvoja i turizma, Podgorica, IV Proleterske brigade br.19, PIB: 02760517, koga zastupa Pavle Radulović, ministar, s jedne strane (u daljem tekstu: **NARUČILAC**), i

2. „ARHIENT” doo Podgorica Bulevar Džordža Vašingtona 3/7 I sprat PIB:02455641, žiro-račun: 510-15072-26 kod CKB banke, koga zastupa Mirka Đurović, direktorica (dalje u tekstu: Izvršilac)

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet ovog ugovora je pružanje usluga izrade Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – modul I" – prema Zahtjevu za dostavljanje ponuda za nabavke male vrijednosti, broj:114-2686/3 od 13.12.2017. godine i Obavještenje o ishodu postupka nabavke male vrijednosti broj 114-2686/10 od 25.12.2017. godine i prema ponudi IZVRŠIOCA.

Član 2

Izvršilac se obavezuje da će pružiti usluge navedene u članu 1 ovog ugovora, u svemu prema Zahtjevu za dostavljanje ponuda za nabavke male vrijednosti i prihvaćenoj Ponudi br. 114-2686/7 od 21.12.2017. godine, za nabavka usluga izrade Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – modul I", koja čini sastavni dio Ugovora.

Plaćanje će se vršiti po fakturama koje će izvršilac posla dostavljati naručiocu i to najkasnije u roku od 30 dana od dana ispostavljanja fakture. Faktura mora sadržati broj Ugovora po kojem se plaćanje vrši.

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 3

Ukupna cijena za usluge navedene u članu 1 ovog ugovora iznosi 6.900,00 €. U ukupnu cijenu uračunat je porez na dodatu vrijednost.

Naručilac se obavezuje da će plaćanje izvršiti po fakturama koje će izvršilac posla dostavljati naručiocu najkasnije u roku od 30 dana od dana ispostavljanja fakture, na žiro račun 510-15072-26 kod CKB banke.

III ROK

Član 4

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, za period od 6 mjeseci od dana početka primjene ovog ugovora.

Izvršilac se obavezuje da će usluge navedene u članu 1 ovog ugovora pružati do isteka roka na koji je ugovor zaključen.

Ovaj ugovor se primjenjuje od dana potpisivanja obje ugovorne strane.

V OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 6

Izvršilac se obavezuje:

- da usluge koje su predmet ovog ugovora izvodi u skladu sa važećim zakonskim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu posla;
- da usluge pruža kvalifikovanom radnom snagom sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla;
- da rukovodi izvršenjem svih usluga;
- da obezbijedi kompletnu dokumentaciju po kojoj se izvode usluge;
- da odmah, po zahtjevu Naručioca, pristupi otklanjanju uočenih nedostataka i propusta u obavljanju posla;
- da nadoknadi svu štetu Naručiocu, koja bude prouzrokovana nesavjesnim ili nekvalitetnim radom ili krivicom lica koje vrši obezbjeđenje.

Član 7

Naručilac se obavezuje:

- da po dogovorenom terminu i planu Izvršioca uvede u posao. Pod uvođenjem u posao podrazumijeva se obezbjeđenje svih potrebnih uslova za nesmetano obavljanje posla.

VI RASKID UGOVORA

Član 8

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog ugovora može doći ako Izvršilac ne bude izvršavao svoje obaveze u rokovima i na način predviđen Ugovorom U slučaju kada Naručilac ustanovi da kvalitet pruženih usluga ili način na koje se pružaju, odstupa od traženog, odnosno ponuđenog kvaliteta iz ponude Izvršioca.

Naručilac je obavezan da u slučaju uočavanja propusta u obavljanju posla pisanim putem pozove Izvršioca i da putem Zapisnika zajednički konstatuju uzrok i obim uočenih propusta. Ukoliko se Izvršilac ne odazove pozivu Naručioca, Naručilac angažuje treće lice na teret Izvršioca.

VII ANTIKORUPCIJSKA KLAUZULA

Član 9

Ugovorne strane se obavezuju da će preduzimati mjere kojima se sprječava bilo kakva koruptivna radnja u toku realizacije Ugovora. Ukoliko se utvrdi da bilo koja ugovorna strana preduzima koruptivne radnje Ugovor će se smatrati ništavim.

VIII OSOBLJE IZVRŠIOCA

Član 10

Ukoliko Naručilac ima osnovan razlog za nezadovoljstvo radom bilo kojeg člana osoblja Izvršioca, u tom slučaju, Izvršilac će na osnovu pisanog zahtjeva Naručioca, u kome se navodi razlog, obezbijediti kao zamjenu lica sa kvalifikacijama i iskustvom koji su prihvatljivi Naručiocu.

Izvršilac nema pravo da zahtijeva pokrivanje dodatnih troškova koji proističu ili su u vezi sa premještanjem ili zamjenom osoblja.

IX OSTALE ODREDBE

Član 11

Izvršilac i njegovo osoblje se obavezuje da u toku važenja ovog ugovora, kao i u roku od 2 (dvije) godine po isteku ovog ugovora, ne iznose bilo kakve službene ili povjerljive informacije u vezi ovog ugovora, poslova i aktivnosti Naručioca, bez prethodne pisane saglasnosti Naručioca.

Član 12

Eventualne nesporazume koji mogu da se pojave u vezi ovog ugovora ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno.

Sve sporove koji nastanu u vezi ovog ugovora rješavaće Privredni sud u Podgorici.

Član 13

Ovaj ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana ugovora i sačinjen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih su dva (2) primjerka za Izvršioca, a ostala četiri (4) za potrebe Naručioca.

ZA IZVRŠIOCA



ZA NARUČIOCA

MINISTAR

Pavle Radulović





Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno:	02.03.2018.		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-222/16			

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Podgorica

n/r Ministar Pavle Radulović

Broj: 10-10-10324
Od: 02.03.2018.g.

Predmet: Dostava podataka za izradu DSL „Dio Sektora 66 modul I“ – Velika plaža

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom br. 104-1576/17 od 29.12.2017.god. (zavodni broj u CEDIS d.o.o. Podgorica 10-10-746 od 12.01.2018.g.), na osnovu raspoloživih podataka u prilogu Vam dostavljamo situaciju elektroenergetske mreže u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 modul I“ – Velika plaža. Uz priloženu situaciju elektroenergetske mreže dostavljamo predloge koje treba ugraditi u predmetnu DSL:

Predvidijeti podzemnu 35kV mrežu od TS 110/35kV Kodre do TS 35/10kV Velika Plaža 1 i TS 35/10kV Velika plaža 2.

Iz postojeće TS 35/10kV Velika Plaža 1 za potrebe postojećih potrošača u širem zahvatu Velike plaže je potrebno predvidijeti 7 novih podzemnih KDV 10kV:

- 5 novih podzemnih KDV 10kV za Ulcinjsko polje
- 1 novi podzemni KDV 10kV za Djeran
- 1 novi podzemni KDV 10kV za Donji Štoj

Iz postojeće TS 35/10kV Velika Plaža 2. za potrebe postojećih potrošača u širem zahvatu Velike plaže je potrebno predvidijeti 5 novih podzemnih KDV 10kV:

- 2 nova podzemna KDV 10kV za Adu
- 1 novi podzemni KDV 10kV za naselje Madžo
- 1 novi podzemni KDV 10kV za naselje Bratsvo jedinstvo
- 1 novi podzemni KDV 10kV za naselje Sv. Nikola

Pri izradi DSL treba uzeti u obzir brojne turističke objekte koji rade u toku ljetnje tur. sezone na Velikoj plaži. Ovi objekti se sada napajaju el. energijom preko uglavnom dugačke i teh. nepropisne 0,4kV mreže.

Kompletnu el. energetska mrežu je, gdje god je to moguće potrebno planirati u trotoaru ili trupu saobraćajnice u svakom slučaju u vlasništvu Opštine ili Države.

Za svaku planiranu TS je potrebno opredijeliti zasebnu urbanističku parcelu koja će obezbijediti nesmetan kolski pristup TS tokom izgradnje i održavanja. Min. dimenzije parcele su 7,02mx5,6m.

Napominjemo da je u DSL potrebno razraditi 0,4kV mrežu do nivoa PMO, u skladu sa TP-2. U skladu sa TP-2, PMO se ugrađuje na ivici vlasništva.

U tekstualnom dijelu DUP-a je potrebno unijeti konstataciju prema kojoj je moguće mijenjati i trase 35kV, 10kV i 0,4kV kablovskih vodova i lokacije TS 10/0,4kV uz saglasnost CEDIS-a i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

Svi el. energetska objekti dati u prilogu su u funkciji i pod naponom. CEDIS nema u planu izmještanje



Crnogorski elektrodistributivni sistem

ili demontiranje ovih el. energetskih objekata. U tekstualnom dijelu DSL-a je potrebno unijeti konstataciju prema kojoj se je u slučaju potrebe izmještanja postojećih el. energetskih objekata, potrebno pridržavati odredbi člana 220. Zakona o energetici.

S poštovanjem,

Obrađivač,
Miodrag Milčić, dipl.el.ing.

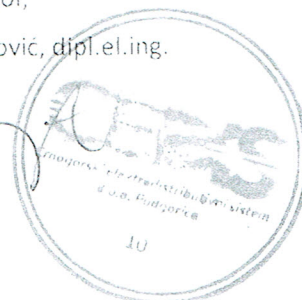
Rukovodilac Sektora za razvoj,

Saša Milovanović, dipl.el.ing.

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sektor za razvoj
- Sektor za pristup mreži
- a/a

Izvršni direktor,
Zoran Đukanović, dipl.el.ing.



02.03.2018



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj : UPI-101/2-02-264/3
Podgorica, 02.03.2018. godine

104-222/15
104-169/27

Na osnovu člana 18 Zakona o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore”, br. 54/16), člana 21a Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni List Crne Gore”, br. 5/12, 25/12, 61/12, 20/13, 17/14, 6/15, 80/15, 35/16, 41/16, 73/16, 3/17 i 19/17), člana 18 i člana 46 Zakona o upravnom postupku („Službeni List Crne Gore”, br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17), a odlučujući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorata za planiranje prostora (broj: UPI-101/2- 02-264/1 od 14.02.2018. godine) Agencija za zaštitu prirode i životne sredine **donosi**

RJEŠENJE

I UTVRĐUJU se sljedeći uslovi i smjernice zaštite prirode za izradu Državne studije lokacije “Dio sektora 66 – modul I” – Velika plaža i Državne studije lokacije “Dio sektora 66 – modul IV i V” – Velika plaža:

1. Podaci o prirodnim vrijednostima lokacije, vrstama biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasljeđa i predjela u granicama prostornog obuhvata Državne studije lokacije “Dio sektora 66 – modul I” – Velika plaža i Državne studije

Velika plaža je Rješenjem o zaštiti objekata prirode (S.list SRCG 30/1968) zaštićena kao područje sa značajnim prirodnim vrednostima i zaštićeno je kao Spomenik prirode.

Od 2006. godine Velika plaža je uvrštena na listu EMERALD područja Bernske konvencije u Crnoj Gori.

Velika plaža kao IPA područje zadovoljava sljedeće kriterijume za identifikaciju kao IPA područje zbog prisustva sljedećih habitata (kriterijum C-habitat):

15.5 Mediterranean salt meadows
15.8 Mediterranean salt steppes
16.2 Dine
22.341 Short Mediterranean amphibous sward
34.5 Mediteranske kserotermne livade
44.1 Riparian willow formations
44.8 Southern riparian galleries and thickets
91F0 Riparian mixed forests of Quercus robur, Ulmus laevis i Ulmus minor, Fraxinus excelsior ili Fraxinus angustifolia



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proletarske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gore • Tel: +382 20 440 500

Fax: +382 20 618 260 epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

U pogledu bogatstva biodiverziteta Velika plaža zadovoljava sljedeće IPA kriterijume (kriterijum B-vrste):

B1 Coastal dune and sand habitats Pješćane dine Velike plaže i Ade Bojane sadrže sve biljne vrste karakteristične za ovaj tip staništa u Crnoj Gori. Najveći broj biljaka ovog habitata u Crnoj Gori je zakonom zaštićen.

Velika Plaža je najbolje očuvano stanište psamofitne vegetacije na crnogorskoj obali, takođe i na cijeloj istočnoj obali Jadranskog mora. Poslednje je stanište većeg broja psamofitnih biljaka (*Calystegia soldanella*, *Pancratium maritimum*...) u Crnoj Gori, koje su sa ostalih lokaliteta našeg primorja iščezle usled intenzivne urbanizacije. Plaža je veoma raznovrsno i dinamično obalno stanište nastalo akumulacionim procesima. Tipovi staništa variraju od litoralne zone, same plaže, dina u zaleđu, depresija sa kiselim i slatkovodnim habitatima, sve do ostataka ugroženih šuma skadarskog hrasta. Dok je istočni dio plaže još uvijek sačuvao prvobitni izgled i predstavlja centar biodiverziteta ovog sajta, zapadni dio je pod velikim uticajem aktivnosti čovjeka.

Vrste od značaja konstatovane na Velikoj plaži su:

Ptice: 75 vrsta sa Direktive i migratome vrste.

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

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

Beskičmenjaci: *Lycaena dispar*.

2. Podaci o zaštićenim područjima sa prostornim rasporedom, uključujući područja planirana za zaštitu ili su u postupku stavljanja pod zaštitu, kao i podaci o (budućim) područjima ekološke mreže i sa njima povezanim značajnim tipovima staništa u zoni zahvata predmetnog plana

Velika plaža je zaštićena kao Spomenik prirode i identifikovana kao EMERALD i IPA područje i buduće područje ekološke mreže Natura 2000, u kome su zastupljene ekološki značajne vrste i staništa navedena u tački 1 ovog rješenja.

3. Podaci o ustanovljenim režimima, zonama i mjerama zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara u zoni zahvata predmetnog plana

Za zonu zahvata predmetnog Plana važe režimi zaštite koji su odnose na kategoriju zaštićenog područja Spomenik prirode, a proističu iz njegove zakonom utvrđene definicije:

Spomenik prirode je područje kopna ili mora, odnosno kopna i mora u kojem se nalazi jedan ili više prirodnih ili prirodno-kulturnih oblika, koji imaju ekološku, naučnu, estetsku, kulturnu ili obrazovnu vrijednost. Spomenik prirode može biti na prirodnom, poluprirodnom ili antropogenom području.

Na spomeniku prirode i u njegovoj neposrednoj okolini, koja čini sastavni dio zaštićenog prirodnog dobra, zabranjeno je vršiti radnje, aktivnosti i djelatnosti koje ugrožavaju obilježja, vrijednosti i ulogu spomenika prirode.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500
Fax: +382 20 618 250 epamonteni@gro@gmail.com • www.epa.org.me

4. Uslovi, zabrane i ograničenja pod kojima se radnje, aktivnosti i djelatnosti mogu realizovati u zoni zahvata plana

Posebne uslove, zabrane i ograničenja zaštite prirode koji su vezani za planiranje – izbor lokacija i definisanje vrsta i kapaciteta građevinskih objekata u zoni zahvata predmetnog Plana, a odnose se na:

- Izbor mikro lokacija novih građevinskih objekata – sprovesti neophodne planske mjere za pravilan izbor mikrolokacija zahtjevom predviđenih građevinskih objekata i njihov prostorni raspored, vodeći računa o

(a) prirodnim obilježjima i vrijednostima (prirodnim oblicima) navedenim u tački 1 ovog Rješenja, a naročito planskim travnatim i šumskim zajednicama,

(b) prostornom integritetu EMERALD i IPA područja Velike Ulcinjske plaže u odnosu na koje treba izvršiti izbor mikrolokacija za zahtjevom predviđene građevinske i infrastrukturne objekte.

Zbog toga mikro lokacije novih građevinskih objekata treba ograničiti na dio zone zahvata DSL van granica EMERALD i IPA područja Velike plaže bez zauzimanja prirodnih terena sa habitatima i vrstama navedenim u tački 1 ovog Rješenja.

- **(Ne)dozvoljenu gradnju** objekata koji zbog svojih karakteristika (način izgradnje, vrsta, veličina / kapacitet, tehnologija i sl.) mogu da imaju značajan uticaj na prirodne vrijednosti i integritet EMERALD i IPA područja Velike plaže treba obezbijediti u zakonom predviđenom postupku Strateške procjene uticaja za predmetni plan, kao Procjene uticaja za odgovarajuću tehničku dokumentaciju pojedinačnih građevinskih i infrastrukturnih objekata. U okviru postupka izrade predmetnog plana i njegove Strateške procjene uticaja treba preispitati opravdanost planiranja objekata koji su veliki potrošači kao što su kampovi, saobraćajnice, energetske vodovi, hoteli, hotelski kompleksi i sl.

5. Mjere zaštite prirode koje treba predvidjeti za primjenu u planskoj dokumentaciji

Zakonski i drugi, naročito posebni uslovi zabrane i ograničenja koji su vezani za područje u zahvatu DSL "Dio sektora 66 – modul I" – Velika plaža i Državna studija lokacije "Dio sektora 66 – moduli IV i V" – Velika plaža u kome se (Programskim zadatkom) planira izgradnja turističkih, infrastrukturnih i drugih građevinskih objekata, dati su u tački 4 ovog Rješenja.

II Ukoliko se ne donese Državna studija lokacije "Dio sektora 66 – modul I" – Velika plaža i Državna studija lokacije "Dio sektora 66 – modul IV i V" – Velika plaža, akt o smjernicama i uslovima zaštite prirode prestaje da važi u roku od dvije godine od dana dostavljanja akta.

Obrazloženje

Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorat za planiranje prostora je 14.02.2018. godine je Agenciji za zaštitu prirode i životne sredine podnijelo zahtjev (broj: UPI-101/2-02-264/1 od 14.02.2018. godine) za izdavanje akta o uslovima i smjernicama zaštite prirode u cilju izrade izradu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – modul I" – Velika plaža i Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – modul IV i V" – Velika plaža.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 443 3333

Fax: +382 20 618 250 span@minengro.gov.me • www.epa.org.me

U postupku rješavanja predmetne upravne stvari unutar Agencije za zaštitu životne sredine pribavljeno je stručno mišljenje (broj: UPI-101/2-01-264/2) od strane Sektora za zaštitu prirode, monitoring, analizu i izvještavanje koje je dostavljeno 21.02.2018. godine.

Nakon razmatranja predmetnog zahtjeva i stručnog mišljenja o uslovima i smjernicama zaštite prirode ovaj organ je našao u dispozitivu navedene podatke, uslove i smjernice zaštite prirode koje treba ispoštovati prilikom izrade Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – modul I" – Velika plaža i Državne studije lokacije "Dio sektora 66 – modul IV i V" – Velika plaža, sa ciljem zaštite prirodnih vrijednosti datog područja.

Član 18 stav 8 Zakona o zaštiti prirode („Sl.list CG“, br. 54/16) propisuje da ukoliko se, *dokument iz stava 1 ovog člana ne donese, akt o smjernicama i uslovima zaštite prirode prestaje da važi u roku od dvije godine od dana dostavljanja akta.*

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja, preko ovog organa.

Ovlašćeno službeno lice
Jelena Leković, samostalni savjetnik II
Jeković



Dostavljeno:

- Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorat za planiranje prostora
- Uprava za inspekcijske poslove, Ekološka inspekcija
- a/a
- 02



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500
Fax: +382 20 616 250 epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Priloga: 24. 02. 2018			
Opis, ad.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-169/24			
104-222/13			

Broj: 0201 – 135/3
Budva: 21.02.2018.godina

MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
n/r Ministra, g-dina Pavla Radulovića

PODGORICA

Predmet : Dostava raspoloživih podataka, predloga i smjernica za izradu Državne studije lokacija "Dio sektora 66 - modul I"-Velika plaža i Državne studije lokacija "Dio sektora 66 - modul IV i V"-Velika plaža. ✓

U vezi sa Vašim zahtjevima za dostavu podataka, predloga i smjernica, a u vezi izrade Državne studije lokacija "Dio sektora 66 - modul I"-Velika plaža i Državne studije lokacija "Dio sektora 66 - modul IV i V"-Velika plaža, dostavljamo Vam predloge i sugestije Javnog preduzeća, za izradu predmetnih planskih dokumenata:

1. Prilikom izrade svih prostorno planskih dokumenata koji obuhvataju i prostor obale, naše preduzeće insistira na očuvanju javnog karaktera morskog dobra što uslovljava da se intervencije planiraju tako da se onemoguću "privatizacija" obale.

- Stim u vezi ovim planskim dokumentom planirati jasne komunikacije prema kupalištima. Planovima obezbijediti svuda / maksimalno moguće, pristup obali – moru. (javne komunikacije predvidjeti kao posebne katarstalske parcele)

- Planirati sadržaje iza pojasa dina i borove sume (turističke sadržaje, parkinge, ugostiteljstvo, i sl...)

2 . Kako je shodno Rešenju o zaštiti prirode iz 1968. godine (Sl. List SRCG, br 30/68), Velika ulcinjska plaža proglašena rezervatom prirodnog predijela (shodno novom Zakonu kategorija je "spomenik prirode"), zbog kvalitetnog upravljanja a i za izradu planskih dokumenata, neophodno je odrediti precizne granice zaštićenog područja koje će biti predstavljene geografskim koordinatama, zatim je potrebno nabrojati katastarske parcele zaštićenog područja i izraditi adekvatne kartografske priloge.

Takođe je neophodno propisati Mjere zaštite i korišćenja zaštićenih prirodnih dobara u zoni morskog dobra, a shodno Zakonu o zaštiti prirode (Sl.list CG 54/16):

- Režim korišćenja područja

- Uslovi vezani za izbor lokacija, karakter i korišćenje privremenih i trajnih građevinskih objekata.
- Uslovi za izbor dozvoljenih djelatnosti i vrste objekata i njihovih gabarita

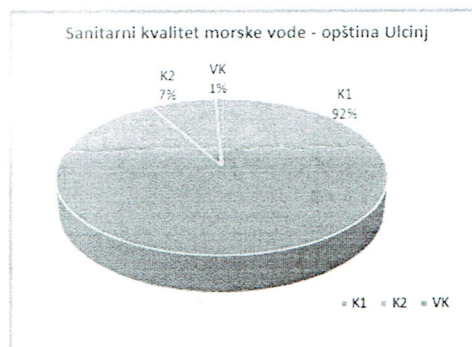
3. Predvidjeti očuvanje zone vegetacije na dinamama u zaleđu plaže, dopuniti predmetni projektni zadatak sa precizno određenim granicama pojasa dina (geografskim koordinatama, pobrojati katastarske parcele kao i izraditi odgovarajuće kartografske priloge).

Takođe je neophodno propisati Mjere zaštite, kao i uslove za izbor dozvoljenih djelatnosti i vrste objekata i njihovih gabarita.

- **U prilogu (CD) dostavljamo podatke odnosno granicu dina (prestavljeno zelenom bojom) koje je svojevremeno uradio Zavod za zaštitu prirode u dwg.formatu.**

4. Javno preduzeće već duži niz godina prati stanje sanitarnog kvaliteta morske vode na javnim kupalištima tokom ljetnje turističke sezone, shodno Zakonu o vodama ("Sl. list CG" br. 27/07) i Uredbi o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Sl. list CG" br. 27/07).

Tokom sezone 2017. godine, od ukupno 16 lokacija u opštini Ulcinj na 9 lokacija tokom cijele sezone morska voda je bila odličnog (K1) kvaliteta za kupanje i rekreaciju. Zadovoljavajući kvalitet (K2 klase) zabilježen je jednom (sredina avgusta) na kupalištima "Pearl beach", "Mojito" i "White beach". Kvalitet klase K2 zabilježen je dva puta (sredinom avgusta i sredinom septembra) na kupalištima "Miami", "Toni Grill" i ispod Hotela "Lido". Na kupalištu "Mala plaža", krajem maja, sredinom avgusta i sredinom septembra kvalitet vode je bio K2 klase. Početkom avgusta, na ovom kupalištu, voda je bila kvaliteta izvan propisanih granica, kako u redovnom tako i u ponovljenim uzorcima, zbog čega je izdato privremeno Rješenje o zabrani korišćenja vode za kupanje na ovoj lokaciji.



Pojedinačni podaci o kvalitetu morske vode za prethodne godine mogu se naći na web stranicama Javnog preduzeća (www.morskodobro.com).

5. Tokom sezone 2017. godine, u Programu Plave zastavice bilo je 7 kupališta sa Velike plaže, i to: kupalište "Toni grill", kupalište "Miami", kupalište "Evropa beach", kupalište "Mojito", kupalište "Safari", kupalište "MCM beach" i kupalište "Copacabana".

Ova kupališta pored standarda propisanih domaćom regulativom, imaju obavezu da ispune dodatne zahtjeva Programa Plava zastavica, zbog čega su prepoznata na međunarodnom nivou.

Više detalja o samom Programu i kupalištima u Crnoj Gori sa ovim priznanjem, mogu se naći na web stranici www.plava-zastavica.org.me.

6. Prilikom izrade predmetnih Državnih studija lokacije, treba uzeti u obzir sva raspoloživa dokumenta, studije i projekte koji se tiču područja Velike plaže. U vezi sa tim podsjećamo na samo neke od njih:

- Projekat "Revalidacija ekoloških vrijednosti i sistema upravljanja zaštićenih prirodnih područja" – Agencija za zaštitu prirode i životne sredine Crne Gore;
- Projekat "Program integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore – CAMP CG"- Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore;
- Godišnje "Informacije o stanju životne sredine u Crnoj Gori" – Agencija za zaštitu prirode i životne sredine;

Obradivač:

Vojislav Dragnić

Viši samostalni saradnik za uređenje prostora i GIS

Nemanja Malovrazić

Samostalni saradnik za zaštitu životne sredine

Aleksandra Ivanović

Rukovoditeljka službe za održivi razvoj

Dragoljub Marković

Pomoćnik direktora



DIREKTOR.
Predrag Jelusić, dipl. ekonomista

U prilogu:

- CD sa podacima o granicama dina



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj : 104/2-01-45/2
Podgorica, 29.01.2018. godine

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno: 01.02.2018			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	222/	11	

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA**

Predmet: Mišljenje za dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade DSL „Dio sektora 66 modul I“ - Velika plaža

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 104-1576/17 od 29. 12. 2017. godine (u Agenciji 101/2-01-45/1 od 12.01.2018. godine) kojim ste shodno odredbama iz člana 38 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) tražili da Vam dostavimo raspoložive podatke, kao i predloge i mišljenja neophodna za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“ - Velika plaža, dostavljamo vam u nastavku teksta traženo mišljenje.

S poštovanjem,

Sektor za zaštitu prirode, monitoring, analizu i izvještavanje

POMOĆNICA DIREKTOR-a
Lidija Šćepanović
Lidija Šćepanović

Obradila:

Mr Sonja Kralj
Samostalni savjetnik I

Sonja Kralj



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Pločeterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 445 500
Fax: +382 20 618 250 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me

Mišljenje

za dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade DSL „Dio sektora 66 modul I“- Velika plaža

Dio sektora 66 modul I zahvata dio prostora Velike plaže i predstavlja kontaktnu zonu sa postojećom hotelskom grupacijom. Velika plaža se nalazi na jugoistoku Crne Gore (opština Ulcinj) na potezu između Port Milene na zapadu, i rijeke Bojane na istoku sa dužinom od oko 12 km i širinom koja varira od oko 200 m (kod Port Milene) do preko 1 km (istočni dio, Špatula). Rješenjem o zaštiti objekata prirode („Sl. List SRCG“, br. 30/68) koje je Republički zavod za zaštitu prirode donio na osnovu Zakona o zaštiti prirode iz 1961. godine, Velika plaža je stavljena pod zaštitu kao **rezervat prirodnog predjela**. U skladu sa Zakonom o zaštiti prirode („Službeni list CG“, br. 54/16) utvrđenom kategorizacijom, plaža je pod zaštitom, u okviru kategorije spomenici prirode.

Područje Velike plaže karakteriše visok stepen biodiverziteta, posebno u istočnom dijelu plaže. Karakteristično je prisustvo rijetkih, ugroženih i zaštićenih vrsta, jedinstveni tipovi habitata sa specifičnim ekološkim uslovima u kojima optimum za život nalaze posebne biljne vrste (halofite).

Na predmetnom području (prema skici) nalazi se vegetacija dina na kojoj se nalazi halofitne biljne vrste. Halofitna zona obuhvata floru i vegetaciju na slanim staništima neposredno uz more, tj. biljni svijet močvarnih staništa na zaravnjenim obalama. Usled urbanističkih zahvata, nove gradnje i od strane kupaca, one su najviše ugrožene, pa su neke od njih i u procesu potpunog isčezavanja, kao: *Pancratium maritimum*, *Polygonum maritimum*, *Cakile maritima*, *Calystegia soldanella* i dr. Isto tako ugrožena su i halofitna močvarna staništa, jer ih je mali broj i zauzimaju nevelike površine. Zato i najmanji meliorativni zahvati i regulisanje voda na tim prostorima mogu dovesti u opasnost cjelokupnu vegetaciju / floru. Takve vrste su: *Aster tripholium*, *Arthrocnemum fruticosum*, *Salsola soda*, *Bupleurum tenuissimum*, *Limonium angustifolium* i dr. Najmanje je ugrožen biljni svijet na strmim stijenama uz obalu mora, jer je najmanje pristupačan.

Detaljniji podaci o biljnim vrstama i zajednicama Velike plaže mogu se naći u Izvještaju stanja životne sredine – Monitoring biodiverziteta za 2012., 2015. i 2016. godinu, na sajtu Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Pješčane površine Velike plaže imaju veoma dobro izgrađene specifične zoocenoze. Na golim pijeskovima prvog pojasa dina, redovno se hrane mnoge ptice, od galebova i čigri, do vrana i morskih žalara. Životinjske zajednice na zatravnjenim pjeskovima se karakterišu prisustvom rijetkih ptica gnjezdarica (oštrigar, noćni potrk i zijavac ogrliar), rijetkih mikromamalija (rovke i voluharice), kao i endemičnom faunom gmizavaca i insekata. Faunistički je najbogatija zona iza drugog pojasa dina, koja se po sastavu i raznovrsnosti faune može porediti sa ogromnim bogatstvom faune Skadarskog jezera. Staništa na većem dijelu plaže su uglavnom očuvana, a mjestimična narušenost javlja se od "divlje gradnje", kao i navale turista tokom ljetnje sezone.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500

Fax: +382 20 618 250 • epan@montenegro.gov.me • www.epa.org.me

Detaljniji podaci o životinjskim vrstama Velike plaže mogu se naći u Izvještaju stanja životne sredine – Monitoring biodiverziteta za 2012., 2015. i 2016. godinu, na sajtu Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Razvoj turizma na ovoj lokaciji u velikoj mjeri mora biti usklađen sa zaštitom značajnih staništa (pješčane dine, močvarna područja, osjetljiva staništa ptica, herpetofaune, halofitne vegetacije i sl.) i omogućavati održivo korišćenje prostora Velike plaže.

Predlog mjera zaštite

- Treba spriječiti nelegalnu gradnju (prilaznih puteva, izgradnju trajnih i privremenih turističkih objekata na samoj plaži i druge prateće objekte – parkinge itd.);
- Treba zabraniti eksploataciju pijeska, odlaganje i formiranje divljih deponija;
- Kupališni turizam treba da se odvija isključivo na pješčanom dijelu plaže koja su bez psamo-halofitne vegetacije a to je prvi plažni pojas;
- Pješčana staništa sa psamo-halofitnom vegetacijom neophodno je adekvatno zaštititi jer su jako ugrožena intenzivnim razvojem turizma.
- Neophodno je postavljanje prolaza (pasarela) da bi se ova staništa zaštitila shodno međunarodnoj praksi u ovoj oblasti.

Obrađivač:

Mr Sonja Kralj
samostalni savjetnik I

Sonja Kralj

Sektor za zaštitu prirode
monitoring, analizu i izvještavanje

2a Pomoćnik direktora

Lidija Šćepanović

Lidija Šćepanović



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proletarske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 448 500

Fax: +382 20 618 250 • epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



Crna Gora

Ministarstvo zdravlja

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno: 31.01.2018			
Org. je 1	Broj	Prilog	Vrijednost
104	169/15		
104	222/8		

Br.404-4/2018-5

Podgorica, 26.01.2018.god.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
n/r ministra, g-dina Pavla Radulovića

Podgorica

Predmet: Predlog i dostava podataka i mišljenja za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža i „Dio sektora 66 moduli IV i V“ – Velika plaža, Opština Ulcinj.

Veza: Vaši akti br. 104–1576/11, od 29.12.2017. god. i 104–1577/11, od 29.12.2017. god.

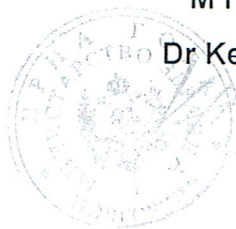
Poštovani,

U skladu sa Vašim aktima br. 104–1576/11, od 29.12.2017. god. i 104–1577/11, od 29.12.2017. god. a u vezi dostavljanja podataka, predloga i mišljenja neophodnih za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža i „Dio sektora 66 moduli IV i V“ – Velika plaža, Opština Ulcinj, dostavljamo Vam dopis Instituta za javno zdravlje Crne Gore koji se odnosi na tražene informacije.

Sa poštovanjem,

MINISTAR,

Dr Kenan Hrapović



Prilog: Dopis Instituta za javno zdravlje Crne Gore, broj 01 - 443, od 23.01.2017. god.

Radule



ZU INSTITUT ZA JAVNO ZDRAVLJE
PODGORICA

Министарство Здравља
Горне

Šifra: 01-443
Podjela: 23.7.2018.

Прих	23.01.2018.
Орг	
Вриједност	

Državna Agencija za, št. št. Podgorica
Telefon: 020/24 12 14, 41 28 88, Fax: 020/24 37 28
WEB: www.ijzcg.me Email: ijzcg@ijzcg.me
Žiro račun: 559 - 4769 - 35 kod Podgoričke banke AD
PIB: 02015340
PDV: 30/31-08180-6

MINISTARSTVO ZDRAVLJA CRNE GORE

Direktorat za ekonomiku i projekte u zdravstvu

N/r Milici Škiljević, generalnoj direktorici

PREDMET: Predlog i dostava podataka za izradu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 modul I"-Velika plaža i "Dio sektora 66 moduli IV I V"- Velika plaža, Opština Ulcinj

Poštovana,

Na osnovu člana 23 i člana 31 Zakona uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)), Vlada Crne Gore je donijela Odluku o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 modul I"- Velika plaža i "Dio sektora 66 moduli IV I V"- Velika plaža, Opština Ulcinj.

Programski zadatak za izradu Državne studije lokacije "Dio sektora 66 modul I"- Velika plaža i "Dio sektora 66 moduli IV I V"- Velika plaža, Opština Ulcinj, predviđa sadržaje koji će omogućiti visokokvalitetnu valorizaciju prostora, a što obezbjeđuje dugoročni kvalitet za ovaj dio obale. To podrazumijeva planiranje površina za turizam, sportsko-rekreativne, uslužne, javne sadržaje i urbano zelenilo.

Predlažemo da najbitniji elementi programskog zadatka koji mogu uticati ljudsko zdravlje i kvalitet života, odnosno način snabdijevanja pitkom vodom, prikupljanje i obrada komunalnih otpadnih voda i ispuštanje na pogodno mjesto, osigurani uslovi za odvojeno prikupljanje čvrstog otpada koji će se reciklirati, obezbijeden kvalitet vazduha u propisanim vrijednostima, budu razrađeni u ovom dokumentu shodno planiranoj namjeni za ovaj prostor.

Predlažemo obavezno sprovođenje utvrđivanja tzv. "nultog stanja" životne sredine, kao i sprovođenje monitoringa pojedinih elemenata životne sredine u toku perioda izgradnje na

planiranom zahvatu i obavezu sprovođenja procedure procjene uticaja projekata na životnu sredinu kod izgradnje pojedinačnih objekata.

Institut za javno zdravlje Crne Gore prikuplja, analizira, prikazuje rezultate zdravstvene ispravnosti vode za piće iz vodovodnih sistema na teritoriji Crne Gore, i daje odgovarajuće preporuke.

Podatke o kontroli zdravstvene ispravnosti i kvaliteta vode za piće na godišnjem nivou mogu se preuzeti sa našeg sajta <http://www.ijzeg.me/kategorija/podrucje-djelovanja/podaci/godisnjaci-podaci/>.

Pripremila:

MSc Mladenka Vujošević

Saglasan Načelnik Odeljenja za ishranu i humanu ekologiju:

Dr Borko Bajić

DIREKTOR
Prof. dr Boban Mugoša





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 113- 222/12
Podgorica, 26.1.2018. godine

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
- gospođa Dragana Čenić, generalna direktorica-

Uvažena gospođo Čenić,

U vezi zahtjeva broj: 104-1576/17, kojim ste tražili dostavljanje podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Državne studije lokacije „Dio sektora 66 moduli I“ – Velika plaža, u digitalnoj formi Vam dostavljamo sljedeće dokumente:

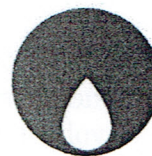
1. Zakon o komunalnim otpadnim vodama („Sl. list CG“, br. 022/17);
2. Pravilnik o geografskim granicama, broju i kapacitetu aglomeracija („Sl. list CG“, br. 078/17);
3. Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj, JV Dahlem, 2013

S poštovanjem,



Obradili:

Sanela Metjahić, samostalni savjetnik I



Regionalni vodovod Crnogorsko primorje

Adresa: Trg Sunca bb, 85310 Budva, Crna Gora

Website: www.regionalnivodovod.me

E-mail: headoffice@regionalnivodovod.me
direktor@regionalnivodovod.me

Tel. br: + 382 (0) 33 451 921; 451 460

Telefax: + 382 (0) 33 451 937

Adresa:

Telefax:

Broj: 18-192/2

Datum: 24. 01. 2018 godine

Predmet: **Opšti uslovi priključenja na regionalni vodovodni sistem**

1. Shodno Zakonu o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, a na osnovu odobrenja J.P. „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ (JP RVCP), na regionalni vodovodni sistem (RVS) mogu se priključiti vodovodni sistemi opština Crnogorskog primorja kao i drugi subjekti;
2. Shodno Zakonu o komunalnim djelatnostima, nadležni organ jedinice lokalne samouprave poslove obavljanja komunalnih djelatnosti, među kojima je i snabdijevanje vodom, povjerava odlukom;
3. Međusobne obaveze JP RVCP i podnosioca zahtjeva za priključenje na regionalni vodovodni sistem će se definisati Ugovorom o saradnji;
4. Isporuка vode iz RVS se može vršiti samo u distributivne rezervoare koji imaju rezervoarski prostor adekvatan području koje pokrivaju. Podnosilac zahtjeva za priključenje mora planirati distributivni rezervoar i priključni cjevovod na način da se dnevne neravnomjernosti u potrošnji i hidrauličke neravnomjernosti lokalnog vodovodnog sistema ne prenose na RVS, odnosno na način da se planira konstantni protok na dnevnom nivou.
5. Izuzetno od tačke (4), JP RVCP može odobriti direktno priključenje lokalne distributivne mreže na RVS, na period do 24 mjeseca, ukoliko takvo priključenje dozvoljavaju tehničko-tehnološki uslovi funkcionisanja RVS.
6. JP RVCP će na zahtjev pravnog lica koje je zainteresovano za novi priključak izgraditi objekat distribucionog odvojka (DO), sa mjerno-regulacionom opremom. Mjerni uređaj, na osnovu kojeg će se vršiti fakturisanje isporučene vode, mora biti setifikovan od strane Zavoda za metrologiju Crne Gore. Shodno Zakonu o regionalnom vodosnabdijevanju crnogorskog primorja, JP RVCP će troškove priključenja na RVS fakturirati podnosiocu zahtjeva, pri čemu će troškovi izgradnje DO obuhvatiti troškove izrade i revizije projektne dokumentacije, izgradnju objekta priključka, nabavku i ugradnju mjerno-regulacione opreme, troškove priključenja na elektroenergetsku mrežu, troškove nadzora, eksproprijacije, itd.;

7. Podnosilac zahtjeva može, u skladu sa svojim potrebama za vodom, o sopstvenom trošku izraditi projektnu dokumentaciju DO sa mjerno-regulacionom opremom, pri čemu se ista mora izraditi u skladu sa zakonskom regulativom i uslovima koje izdaje ovo JP. Dodatno, Podnosilac zahtjeva može, uz odobrenje i nadzor JP RVCP, a na osnovu prethodno pripremljene projektne dokumentacije, o svom trošku izgraditi DO sa mjerno-regulacionom opremom. Troškovi priključenja iz stava 4 će se umanjiti za sve aktivnosti koje direktno finansira Podnosilac zahtjeva.
8. JP RVCP je u obavezi da održava dio infrastrukture do lokacije preuzimanja vode, dakle dio sistema koji se završava DO, dok je održavanje dijela sistema nakon DO obaveza podnosioca zahtjeva;
9. JP RVCP će na svakog pojedinačnog osnovu zahtjeva za priključenje na RVS izdati Posebne uslove priključenja kojim će se definisati lokacija DO, raspoloživi radni pritisak, raspoloživi protok i svi ostali posebni uslovi za priključenje;
10. JP RVCP zadržava pravo odbijanja Zahtjeva za priključenje ukoliko lokacija priključenja i/ili zahtijevane količine vode nijesu u skladu sa tehničkim mogućnostima RVS i usaglašenom raspodjelom vode po opštinama Crnogorskog primorja, a na osnovu kojih je i izgrađen RVS.

Dostavljeno: - a/a



Tehnički direktor
Ivan Špadijer



Regionalni vodovod Crnogorsko primorje

Adresa: Trg Sunca bb, 85310 Budva, Crna Gora

Website: www.regionalnivodovod.me

E-mail: headoffice@regionalnivodovod.me

direktor@regionalnivodovod.me

Tel. br: + 382 (0) 33 451 921; 451 460

Telefax: + 382 (0) 33 451 937

DECENIJA
OBNOVE
NEZAVISNOSTI
REPUBLIKE
CRNE GORE
2016



Trg Sunca bb, Budva, Crna Gora

Broj: 01-16/10946

Datum: 08.09.2016. godine

Tehnički uslovi - regionalni vodovodni sistem - RVS za Crnogorsko primorje

U dijelu saobraćaja:

Niveletu saobraćajnice koja prolazi preko regionalnog vodovoda potrebno je projektovati tako da je nadsloj od vrha cijevi do donje ivice konstrukcije puta minimalno 120 cm, pri čemu se konstrukcijom puta smatra sloj šljunčanog tampona od 30 cm sa slojem asfalta zavisno od kategorije puta. Ukoliko nije moguće postići navedene uslove u pogledu položaja nivelete saobraćajnice, potrebno je predvidjeti betonsku zaštitu iznad cjevovoda regionalnog vodovodnog sistema u skladu sa proračunom opterećenja iznad cjevovoda.

U dijelu hidrotehničkih infrastruktura:

Ukoliko dode do ukrštanja trase cijevi atmosferske i fekalne kanalizacije sa trasom izgrađenog Regionalnog vodovoda, potrebno je da se, na mjestu ukrštanja sa regionalnim vodovodom, cijev atmosferske ili fekalne kanalizacije postavi ispod cjevovoda regionalnog vodovoda, sa minimalnom udaljenošću cijevi od 50 cm u visinskom smislu.

U slučaju da uslovi na terenu ne dozvoljavaju da se kanalizaciona cijev na mjestu ukrštanja postavi ispod, te prolazi iznad cjevovoda regionalnog vodovoda, kanalizacionu cijev je potrebno postaviti u zaštitnu cijev minimalne dužine 4 m i to po 2 m od osovine cijevi regionalnog vodovodnog sistema, ukoliko je ukrštanje pod pravim uglom, odnosno postaviti zaštitnu cijev u zavisnosti od ugla ukrštanja, takve dužine da se zaštitna cijev pruža cijelom dužinom zaštitnog pojasa cjevovoda i potrebno je zapuniti prostor oko kanalizacione cijevi vodonepropusnim materijalom. Minimalno rastojanje cijevi regionalnog vodovoda i zaštitne cijevi je 30 cm u visinskom smislu.

U slučaju ukrštanja vodovodne cijevi i cijevi regionalnog vodovoda potrebno je da rastojanje između cijevi bude najmanje 30 cm u visinskom smislu.

Pojas sanitarne zaštite regionalnog vodovoda je 2 m od osovine cijevi sa obje strane, na osnovu Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Sl.1 CG 66/09), Član 32. U slučaju da trasa kanalizacionih ili vodovodnih cijevi na pojedinim dionicama ne može biti smještena van zaštitnog pojasa regionalnog vodovoda, i mora se postaviti na bližem rastojanu od ose cjevovoda regionalnog vodovoda od 2m, ili je potrebno vršiti iskop u zaštitnom pojasu regionalnog vodovoda, potrebno je u projektnoj dokumentaciji, predvidjeti rješenje za zaštitu rova i stabilnosti regionalnog vodovodnog sistema.

Minimalna udaljenost regionalnog vodovoda od elektro i telefonskih kablova je 0,5 m i to u horizontalnom smislu bez obzira na visinski položaj elektro kabla. U slučaju ukrštanja minimalno rastojanje u vertikalnom smislu je 0,5 m. Zabranjuje se promjena nadsloja iznad cjevovoda koja može uticati na otežani pristup cjevovodu za potrebe održavanja. Takođe, zabranjuje se trajno uklanjanje zaštitnog sloja zemljišta iznad i oko cjevovoda.

U blizini regionalnog vodovoda može se saditi samo cvijeće i žbunasti zasadi, a ni u kom slučaju ne smiju biti zasađena stabla velikog korijena da ne bi došlo do oštećenja cjevovoda usljed bujanja korijenskog dijela stabla.

U projektnoj dokumentaciji, potrebno je navesti da je izvođenje radova u zaštitnom pojasu regionalnog vodovoda moguće jedino u prisustvu predstavnika našeg preduzeća.

Tehnički uslovi - optički kabal uz RVS za Crnogorsko primorje

Minimalna udaljenost podzemne infrastrukture od optičkog kabla je 0,5 m i to u horizontalnom smislu bez obzira na visinski položaj podzemne infrastrukture. U slučaju ukrštanja, minimalno rastojanje u vertikalnom smislu je 0,5m.

U projektnoj dokumentaciji, potrebno je navesti da je izvođenje radova u zaštitnom pojasu regionalnog vodovoda moguće jedino u prisustvu predstavnika našeg preduzeća.

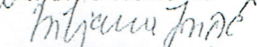
Koordinator za plansku dokumentaciju

Svetlana Lalić



Koordinator za plansku dokumentaciju

Milorad Ivanović



Glavni inženjer distribucije

Aleksandar Cerović

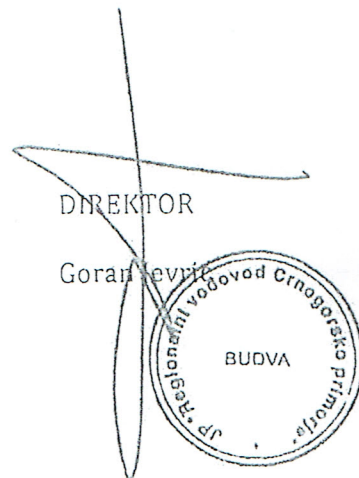
Koordinator za tehničke poslove

Ivan Špadijer



DIREKTOR

Goran Levrić



Broj: 02/1-50/2-18
Podgorica, 24.01.2018. godine

Crna Gora MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA PODGORICA			
Primljeno: 26-01-2018			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104	222	6	

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za planiranje prostora

Generalna direktorica, g-đa Dragana Čenić

Predmet: **Zahtjev za dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža**

Veza: **Vaš dopis br. 104 - 1576/17 od 29.12.2017. godine**

Poštovana g-đo Čenić,

Agencija za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore je 12.01.2018. godine primila Vaš dopis, broj 104-1576/17, za dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža.

U vezi sa tim, obavještavamo Vas da, kao i za sve objekte čija se gradnja planira na teritoriji Crne Gore, u dijelu koji se tiče odvijanja vazdušnog saobraćaja postoji potreba zadovoljenja „opštih urbanističko-tehničkih uslova“.

Opšti urbanističko-tehnički uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja su sljedeći:

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbjednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova.

Što se tiče davanja dodatnih podataka iz naše ingerencije, obavještavam Vas da prostor Velike plaže nije posebno sporan što se tiče sigurnosti vazdušnog saobraćaja, ali je potrebno da se pojedinačno daje saglasnost za svaki objekat koji bi svojom visinom (većom od 45m iznad terena - tačka 4 stav 1 Sigurnosnog naloga kojim se utvrđuju uslovi i način postavljanja, označavanja i održavanja vazduhoplovnih prepreka koje se nalaze van područja ograničenja prepreka aerodroma broj: 2016/001 rev 00 od 01.08.2016. godine) mogao ugroziti sigurnost vazdušnog saobraćaja.

S poštovanjem,

Pomoćnik direktora
Renato Brkanović



Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	01.02.2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	222/10		

CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Br: UP/I 03-5/2018-1

Datum: 31.01.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za planiranje prostora
n/r Generalne direktorice, Dragane Čenić

Poštovana,

Povodom vašeg zahtjeva, zavedenog kod ovog organa pod brojem UP/I-03-5/2018 od 15.01.2018. godine, za dostavljanje podataka iz okvira nadležnosti ove Uprave, neophodnih za potrebe izrade *Državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul 1“ – Velika plaža*, obavještavamo Vas da je uvidom u dokumentaciju ove Uprave konstatovano da u predmetnom planskom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, kao ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima.

Takođe, koristimo priliku ukazati da je obrađivač plana u obavezi da u svim fazama izrade planske, projektne i tehničke dokumentacije unese odredbe čl. 87 i 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara, („Sl. List Crne Gore“ 49/10, 40/11, 44/17), a sve u vezi slučajnih otkrića – nalaza od arheološkog značaja, ukoliko se u toku izvođenja radova naiđe na iste, o čemu je dužan izvijestiti ovu Upravu.

Srdačno,



DIREKTORICA

Anastazija Miranović
dr Anastazija Miranović

Dostaviti: - naslovu;

- u spise.



Crna Gora
Ministarstvo ekonomije

Podgorica, 26.1.2018. godine
Broj: 350-2/2017-2

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
gđin Pavle Radulović, ministar

Poštovani,

U vezi sa Vašim dopisom broj 104-1576/17, kojim tražite dostavu raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Državne studije lokacije Dio sektora 66 modul I - Velika plaža, obavještavamo Vas sljedeće:

U skladu sa članom 40 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i „Sl. list CG“, br. 28/11) određeno je da Javna ustanova Zavod za geološka istraživanja – Podgorica, obavlja poslove, između ostalog, izrade geoloških podloga posebne namjene, a Ministarstvo ekonomije će, koje je nadležno za ove poslove, koordinirati u izradi istih.

JU Zavod za geološka istraživanja – Podgorica je državna ustanova koja, po Programu geoloških istraživanja koji utvrđuje Ministarstvo ekonomije, obavlja poslove od interesa za Crnu Goru. Geološke podloge podrazumijevaju geotektonski sklop, geološku građu, mineralne sirovine, hidrogeološke karakteristike, inženjersko-geološke karakteristike, seizmičnost, kao i podatke u dijelu svakog plana - Privredni razvoj - gdje su prirodni resursi među kojima su i mineralne sirovine, odnosno smjernice za razvoj geološke i rudarske djelatnosti.

S poštovanjem,

MINISTARKA

Dragica Sekulić

Pripremila:

Vesna Vujačić

Odobrila:

Biljana Jestrović



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu

Broj: 108- *222/7*

Podgorica, 30.01.2018.godine

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

n/r generalne direktorke, Dragane Čenić

PREDMET: Dostava raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Državne studije lokacije "Dio sektora 66 modul I"- Velika plaža

U skladu sa članom 38 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br:51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) Direktor za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu, nakon prethodnog razmatranja Predloga Odluke o izradi Državne studije lokacije "Dio sektora 66 modul I"- Velika plaža Ulcinj sa programskim zadatkom, daje sljedeće

MIŠLJENJE:

U skladu sa Strategijom razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine, opština Ulcinj pripada klasteru Ulcinj, koji je pozicioniran u pravcu razvoja plažnog turizma i turizma u prirodi. Cilj je da opština Ulcinj postane profesionalno osmišljena destinacija internacionalnog turizma tokom cijele godine, sa modernim smještajnim objektima za različite ciljne grupe i ostalim objektima koji ovu lokaciju čine atraktivnom tokom čitave godine (marina, konferencijske dvorane, šoping centri, škole, vrtići, pozorište itd). U pogledu hotelskih standarda opredjeljenje je da se svi hoteli prve linije planiraju kao hoteli sa 4 ili 5 zvjezdica, dok hoteli druge linije kao hoteli kategorije najmanje 3 zvjezdice i to sa sadržajima koji pružaju spektar aktivnosti gostu u slobodno vrijeme. Takođe, da bi opština Ulcinj postala utočište visokokvalitetnog internacionalnog turizma, posebnu pažnju treba usmjeriti na limitiranje gradnje van granica gradskog jezgra, kao i na zaustavljanje neplanske gradnje, koji stvaraju prostore koji su turistički neatraktivni i nemaju nikakav kvalitet.

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore, temelji se na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine, kojim su date opšte kategorije namjene površina, pri čijoj izradi je neophodno posebno obratiti pažnju. Trenutno stanje smještajnih kapaciteta u hotelskoj ponudi, za opštinu Ulcinj izraženo u broju kreveta je 5287. Hoteli kategorije pet zvjezdica ne postoje još uvijek, broj kreveta u hotelima četiri zvjezdice iznosi 1230, broj kreveta u hotelima kategorije 3 zvjezdice iznosi 2087, broj kreveta u hotelima kategorije 2 zvjezdice iznosi 1891, dok broj kreveta u hotelima kategorije 1 zvjezdice iznosi 79.

Iz priloženog vidimo da opština Ulcinj, ne posjeduje u dovoljnoj mjeri hotelske kapacitete kategorije 5 zvjezdica, što predstavlja opredjeljenje u pogledu razvoja turizma na ovom području, na šta treba posebno obratiti pažnju u budućem planiranju turističkih smještajnih kapaciteta, a u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu i Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro.

Pri izradi DSL- a, neophodno je voditi računa i o usaglašenosti sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu, shodno čemu sugerišemo da se u Programskom zadatku u poglavlju „Pravni osnov“ koriguje br. službenog lista novog Zakona, na način da glasi: Zakon o turizmu i ugostiteljstvu („Službeni list CG“, br. 2/18).

Obradila, savjetnik I:

Hajdana Šćepanović

GENERALNA DIREKTORKA

Olivera Brajović

Prilog u digitalnoj formi:

- Prostorni koncept za razvoj Velike plaže, Ulcinj
- Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020.godine
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list CG", br.63/11, 47/12, 8/15)

IV Proleterske brigade br. 19; 81000 Podgorica

tel: (+382) 20 446-210; (+382) 20 446-291; fax: (+382) 20 446-215

web: www.mrt.gov.me



CRNA GORA

AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

Broj: 0404 – 398/2

Podgorica, 18.01.2018. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

– n/r ministra Pavla Radulovića –

PODGORICA

ul. IV Proleterske brigade br. 19

Predmet: Podaci, predlozi i smjernice za potrebe izrade Državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža

Dopisom broj: 104–1576/17 od 29.12.2017. godine, koji je kod ove Agencije zaveden pod brojem 0102–398/1 dana 12.01.2018. godine, tražili ste podatke, predloge i smjernice za potrebe izrade Državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža.

Prema članu 40 Zakona o elektronskim komunikacijama, Agencija i operatori su dužni da, na zahtjev nosioca pripremnih poslova na izradi i donošenju planskog dokumenta, dostave podatke o postojećim i planiranim elektronskim komunikacionim mrežama, elektronskoj komunikacionoj infrastrukturi i povezanoj opremi u zoni zahvata planskog dokumenta.

Prilikom izrade navedenog planskog dokumenata potrebno je uzeti u obzir kako postojeće stanje u pogledu elektronske komunikacione infrastrukture i usluga, tako i planiranje razvoja usluga u skladu sa trendovima u razvijenim društvima.

Prilikom prezentovanja postojećeg stanja potrebno uzeti u obzir sledeće:

1. Operatore i usluge koje oni pružaju u granicama predmetnog planskog dokumenta. S obzirom da Agencija nema mogućnost geografskog lociranja kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture u odnosu na granice predmetnog planskog dokumenta, u Prilogu vam dostavljamo spisak svih operatora njihove infrastrukture i usluga koje pružaju na teritoriji opštine Ulcinj. Detaljne informacije koje se odnose na elektronsku komunikacionu infrastrukturu u granicama predmetnog planskog dokumenta potrebno je pribaviti od operatora navedenih u Prilogu.
2. Podatke o broju instaliranih i aktivnih priključaka, broju korisnika pojedinih servisa, broju stanovnika u pojedinim djelovima u poređenju sa prosjekom za CG i EU, kako bi planiranje budućeg stanja bilo zasnovano na realnim osnovama (broju i strukturi stanovništva, pokrivenosti teritorije i populacije, strategijama razvoja i sl.).

S tim u vezi, na osnovu podataka dobijenih od operatora 31.12.2016. godine, dajemo pregled trenutnog stanja elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Ulcinj, koje treba uvrstiti u predmetni planski dokument.

Usluge fiksne telefonije pružaju 3 operatora i to:

- a) Crnogorski Telekom je na teritoriji opštine Ulcinj izvršio migraciju korisnika legacy PSTN-a na MSAN POTS, i to na sledećim lokacijama:

TKC ULCINJ	PINJEŠ	VELIKA PLAŽA	VLADIMIR
KODRE	ŠTOJ	VLADIMIRSKE KRUTE	ZOGANJE
KRUČE			

U okviru fiksne mreže Crnogorskog Telekomu u funkciji su sledeći aktivni priključci:

Vrsta aktivnih priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
ISDN (Integrated Services Digital Network)	62	48	110
IMS (IP Multimedia Subsystem)	4540	418	4958
IP Centrex FTTx	0	0	0
Ruralni	2	0	2
Ukupno:	4604	466	5070

- b) M:tel na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 937 aktivnih fiksnih telefonskih priključaka (893 za fizička i 44 za pravna lica) putem WiMAX (Worldwide Interoperability for Microwave Access) tehnologije;
- c) Pošta Crne Gore u svojim poslovnicama pruža uslugu javnih telefonskih govornica na sledećim lokacijama:

Pošta-lokacija	Broj VoIP govornica
Ulcinj	4
Ukupno	4

Usluge fiksnog širokopojasnog pristupa Internetu (putem kablo) na teritoriji opštine Ulcinj pružaju 2 operatora, i to:

- a) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 10 ADSL čvorova:

UL TKC ULCINJ	UL RSS PINJEŠ	UL RSS VELIKA PLAŽA	UL RSS VLADIMIR
UL RSS KRUČE	UL RSS STARA POŠTA	UL RSS VLADIMIRSKE KRUTE	UL RSS ZOGANJE
UL RSS KOMUNALNO-KODRE	UL RSS ŠTOJ		

U okviru širokopojasnog pristupa Crnogorskog Telekomu u funkciji su sledeći aktivni priključci:

Vrsta ADSL priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line)	2854	226	3080
FTTH (Fiber To The Home)	9	0	9
Ukupno	2863	226	3089

- b) M:tel na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 1407 aktivnih priključaka (1318 za fizička i 89 za pravna lica) putem HFC (Hybrid Fiber/Coaxial) tehnologije.

Usluge fiksnog-bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Ulcinj pruža 6 operatora, i to:

- a) WiMAX Montenegro na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 46 aktivnih priključaka (fizička lica) putem WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije;
- b) M:tel na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 9 aktivnih priključaka (5 za fizička i 4 za pravna lica) putem WiMAX tehnologije;
- c) TeleEye Montenegro na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 2 aktivna priključaka (fizička lica) putem WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije;

- d) Orion Telekom na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 1 aktivni priključak (fizička lica) putem WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije;
- e) SBS Net Montenegro na teritoriji opštine Ulcinj ima u funkciji 1 aktivni priključak (fizička lica) putem postojeće satelitske opreme;
- f) Crnogorski Telekom ovu vrstu usluge pruža na teritoriji opštine Ulcinj preko WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije.

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

- a) Telenor na teritoriji opštine Ulcinj ima 16362 aktivnih SIM kartica.
- b) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Ulcinj ima 5903 aktivnih SIM kartica.
- c) M:tel na teritoriji opštine Ulcinj ima 2715 aktivnih SIM kartica.

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

- a) Crnogorski Telekom ovu uslugu pruža za 1209 korisnika posredstvom IPTV (Internet Protocol Television) tehnologije;
- b) M:tel ovu uslugu pruža za 1125 korisnika posredstvom HFC (Hybrid Fiber/Coaxial) tehnologije;
- c) Total TV Montenegro ovu uslugu pruža za 1023 korisnika posredstvom DTH (Direct To Home) tehnologije;
- d) Radio difuzni centar ovu uslugu pruža za 37 korisnika posredstvom DVB-T2 (Digital Video Broadcasting – Second Generation Terrestrial) tehnologije.

Prema podacima iz Monstata od poslednjeg popisa, opština Ulcinj broji 19921 stanovnika i 5812 domaćinstava.

Shodno prethodno navedenim podacima od operatora i Monstata, primjenom uobičajne metodologije (koja je zasnovana na ukupnom broju stanovnika i ukupnom broju priključaka) dolazi se do sledećih rezultata:

- penetracija fiksne telefonije u opštini Ulcinj iznosi 30,15%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Ulcinj iznosi 22,86%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija mobilne telefonije u opštini Ulcinj iznosi 125,39%, što je ispod prosjeka u Crnoj Gori.

Penetracija fiksne telefonije u CG	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG	Penetracija mobilne telefonije u CG
24,22%	18,47%	164,63%

*Tabela 1 : Penetracija fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i mobilne telefonije za Crnu Goru na nivou broja stanovnika.
Izvor: Podaci prikupljeni od operatora 31.12.2016.*

Međutim, ako se uzme u obzir da prosečno domaćinstvo u Ulcinju broji 3 člana (što je iznad prosjeka EU), a da su usluge fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja zastupljene na nivou domaćinstva, značajan podatak je i penetracija ovih usluga izračunata po metodologiji koja uzima u obzir broj domaćinstava i broj priključaka za fizička lica. Prema ovoj metodologiji:

- penetracija fiksne telefonije u opštini Ulcinj iznosi 94,58%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Ulcinj iznosi 72,88%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;

- penetracija broja priključaka usluga distribucije AVM sadržaja u opštini Ulcinj iznosi 58,40%, što je ispod prosjeka u Crnoj Gori.

Penetracija Fiksne telefonije u CG na nivou domaćinstava	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG na nivou domaćinstava	Penetracija distribucije AVM sadržaja u CG na nivou domaćinstava
66,86%	58,79%	94,77%

Tabela 2 : Penetracija fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja za Crnu Goru na nivou domaćinstva.

Izvor: Podaci prikupljeni od operatora 31.12.2016.

Nadalje, u dijelu predmetnog planskog dokumenta koji se odnosi na planirano stanje, potrebno je predvidjeti dalji razvoj elektronske komunikacione infrastrukture, pri čemu shodno Zakonu o elektronskim komunikacijama treba voditi računa da se planiranje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme vrši na način kojim se ne ugrožava život i zdravlje ljudi, prostor i životna sredina.

S tim u vezi, prilikom obrade planiranog stanja, potrebno je uzeti u obzir sledeće:

1. Trebalo bi naglasiti da implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija treba da doprinesu bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini;
2. Trebalo bi istaknuti da je jedan od ciljeva izrade predmetnog planskog dokumenta planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će omogućiti zajedničko korišćenje iste. Na ovaj način stižu se uslovi za poslovanje više operatora elektronskih komunikacija i razvoj konkurencije na tržištu telekomunikacija, što će doprinijeti efikasnom korišćenju savremenih elektronskih komunikacionih usluga, kao i razvoju poslovanja organa lokalne samouprave;
3. Trebalo bi naglasiti da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;
4. Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora;
5. Trebalo bi prilikom planiranja budućih saobraćajnica predvidjeti i kapacitete za elektronsku komunikacionu mrežu, elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu;
6. Trebalo bi dati prednost korišćenju optičkih kablova u pristupnoj mreži, koji bi omogućavali korišćenje naprednijih servisa čije se pružanje tek planira;
7. Trebalo bi u kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i instalacijama u objektima predvidjeti kapacitete koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologije) bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova;
8. Plan elektronske komunikacione mreže trebalo bi da je zasnovan na realizaciji planova operatora. S tim u vezi potrebno je da se za planove proširenja elektronske komunikacione infrastrukture u predstojećem periodu obratite operatorima koji svoje usluge pružaju na teritoriji opštine Berane (u Prilogu dostavljamo spisak operatora za opštinu Berane);
9. Predmetni planski dokumenti bi trebalo da, shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu promoviše prioritet razvoja širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih);

10. Trebalo bi da predmetni planski dokumenti promoviraju zajedničko korišćenje kapaciteta (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) od strane više operatora.

Takođe, pri izradi planskog dokumenta potrebno je navesti i pridržavati se sledećih priopisa, koji su doneseni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama:

- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 33/14),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“ broj 52/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore“ broj 41/15) i
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“ broj 59/15, 39/16).

Napominjemo da je Agencija na svom sajtu objavila preporuke za izradu planskih dokumenta sa podzakonskim aktima koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama (<http://www.ekip.me/ek/ppplan.php>), kao i podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture i usluga (<http://www.ekip.me/ek/pplandoc.php>). Navedene preporuke, podzakonski akti i podaci, trebalo bi da budu oduhvaćeni planskim dokumentima u dijelu koji se odnosi na elektronske komunikacije.

S poštovanjem,

Dostaviti:

- Naslovu preporučeno
- a/a



Izvršni direktor
Darko Grgurović



Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

decembar, 2016

Pregledu usluga po opštinama

Opština	Servisi	Operator
Ulcinj	Javno dostupna telefonska usluga u fiksnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Cimogorski Telekom M:tel
Ulcinj	Usluga pristupa internetu	Cimogorski Telekom M:tel Orion Telekom WiMax Montenegro TeleEye SBS Net Montenegro
Ulcinj	Usluga prenosa i distribucije audio vizuelnih medijskih sadržaja (izuzima zemaljsku radiodifuziju)	Cimogorski Telekom Total TV Montenegro M:tel Radio-difuzni centar
Ulcinj	Javno dostupne usluge u mobilnoj elektronskoj komunikacionoj mreži	Cimogorski Telekom Telenor M:tel



Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

novembar, 2017

Opština	Naziv Lokacije	Operator	Geografska dužina (WGS84)	Geografska širina (WGS84)	Tip stuba	Visina stuba
Ulcinj	Stari Grad	Radio difuzni centar	19,201397	41,924178	Cijevasti	6.5 m
Ulcinj	Turistički kompleks Ada (Ada)	TELENOR	19,342758	41,864886	Cijevasti	H = 20 m
Ulcinj	Valdanos	TELENOR	19,184439	41,941761	Cijevasti	H = 16+4 m
Ulcinj	Pinješ 2	TELENOR	19,216464	41,921628	Cijevasti	H=15.0m
Ulcinj	Kruče	TELENOR	19,161994	41,988594	Cijevasti	H = 16+4 m
Ulcinj	Valdanos	MTEL	19,184708	41,943017	Cijevasti	15m
Ulcinj	Ada Bojana	Crnogorski Telekom	19,344306	41,864167	Cijevasti	h=21m R= 100cm
Ulcinj	Liman	Crnogorski Telekom	19,194808	41,928803	Cijevasti	h=20m R= 100cm
Ulcinj	Fraskanjel	Radio difuzni centar	19,381528	41,968064	Čelično rešetkasti	30m
Ulcinj	ST Velika Plaža	Radio difuzni centar	19,2403	41,916122	Čelično rešetkasti	50m
Ulcinj	Pinješ	Radio difuzni centar	19,211122	41,92695	Čelično rešetkasti	45 m
Ulcinj	Možura	Radio difuzni centar	19,244722	41,963358	Čelično rešetkasti	48m
Ulcinj	Možura	Radio difuzni centar	19,244722	41,963358	Čelično rešetkasti	37m
Ulcinj	Stegvaš	Radio difuzni centar	19,374189	42,06445	Čelično rešetkasti	33m
Ulcinj	Kruče	Crnogorski Telekom	19,15275	41,990275	Čelično rešetkasti	h=20m 4 str. l=100cm
Ulcinj	Štoj	Crnogorski Telekom	19,3028	41,903694	Čelično rešetkasti	h=30m 3 str. l=150cm
Ulcinj	TKC Ulcinj	Crnogorski Telekom	19,220475	41,928661	Čelično rešetkasti	h=12m 4 str. l=300cm
Ulcinj	VALDANOS	Crnogorski Telekom	19,184611	41,942528	Čelično rešetkasti	h=20m 4 str. l=100cm
Ulcinj	Ada Bojana	TEM	19,320101	41,897061	Čelično rešetkasti	6
Ulcinj	Ada Bojana	TEM	19,320181	41,897092	Čelično rešetkasti	4
Ulcinj	Rt Derane	TEM	19,215161	41,924815	Čelično rešetkasti	6
Ulcinj	Ada Bojana	MTEL	19,344808	41,864728	Pauk	15m
Ulcinj	Kruče	MTEL	19,153033	41,990283	Pauk	15m



Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

novembar, 2017

Naziv RBS-a	Opština	Operator	Tip bazne stanice						
			GSM900	DCS1800	UMTS900	UMTS2100	LTE800	LTE1800	LTE2600
Ada Bojana	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X		X				
Fraskanjel	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X		X		X		
Hotel OLYMPIC	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X			X	X		
Krajiina (Stegvaš)	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X						
Kruče	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X		X		X		
Liman	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X			X			
Možura	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X		X		X		
Ostros	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X			X			
Pinješ	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X			X	X	X	
Stari Grad Ulcinj	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X			X		X	
Štoj	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X			X		X	
TKC Ulcinj	Ulcinj	Crnogorski Telekom		X		X		X	
Valdanos	Ulcinj	Crnogorski Telekom	X						
Uljeha	Ulcinj	Crnogorski Telekom					X		
UL01 ST Velika Plaža	Ulcinj	Mtel	X			X			
UL02 Pinješ	Ulcinj	Mtel	X	X		X			
UL03 Možura	Ulcinj	Mtel	X		X				
UL04 Stegvaš	Ulcinj	Mtel	X						
UL05 Ada Bojana	Ulcinj	Mtel	X			X		X	
UL06 Kruče	Ulcinj	Mtel	X			X			
UL07 Valdanos	Ulcinj	Mtel	X			X			
UL08 Hotel OLYMPIC	Ulcinj	Mtel		X		X			

Naziv RBS-a	Opština	Operator	Tip bazne stanice						
			GSM900	DCS1800	UMTS900	UMTS2100	LTE800	LTE1800	LTE2600
UL09 Fraskanjel	Ulcinj	Mtel	X						
UL10 Ulcinj-Stari grad	Ulcinj	Mtel	X			X			
UL11 Štoj	Ulcinj	Mtel	X			X			
UL12 Ulcinj centar	Ulcinj	Mtel	X			X		X	
UL14 ALBATROS	Ulcinj	Mtel	X			X			
UL15 KOPAKABANA	Ulcinj	Mtel				X			
UL16 Liman	Ulcinj	Mtel	X			X		X	
UL17 Hotel GRAND	Ulcinj	Mtel	X			X	X	X	
UL18 Mala Plaža	Ulcinj	Mtel	X			X	X	X	
GALEB (mobile)	Ulcinj	Telenor	X			X	X	X	
Možura	Ulcinj	Telenor	X	X		X	X		
Ulcinj Stari grad	Ulcinj	Telenor	X	X		X			
Ada	Ulcinj	Telenor	X			X		X	
Karaula (mobile)	Ulcinj	Telenor	X			X	X	X	
Kruč	Ulcinj	Telenor	X			X	X		
Krajiina	Ulcinj	Telenor	X			X			
Hotel ALBATROS	Ulcinj	Telenor	X			X	X	X	
Ulcinj centar (Mtel)	Ulcinj	Telenor				X		X	
Pinješ 2	Ulcinj	Telenor	X			X	X	X	
Plaža MOJITO	Ulcinj	Telenor	X			X	X	X	
Derane	Ulcinj	Telenor	X			X	X	X	
Valdanos	Ulcinj	Telenor	X			X	X		
Pinješ	Ulcinj	Telenor	X	X		X	X	X	
Fraskanjel	Ulcinj	Telenor	X			X			
Hotel OLYMPIC	Ulcinj	Telenor	X			X		X	
Štoj	Ulcinj	Telenor	X			X		X	



Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost

novembar, 2017

Opština	Naziv Lokacije zgrade	Operator	Geografska dužina (WGS84)	Geografska širina (WGS84)	Tip zgrade	Naziv zgrade
Ulcinj	Velika Plaža	Crnogorski Telekom	19,247694	41,913222	Kontejner	UL RSS VELIKA PLAŽA
Ulcinj	Zoganje	Crnogorski Telekom	19,259694	41,946306	Kontejner	UL RSS ZOGANJE
Ulcinj	Kruče	Crnogorski Telekom	19,156806	41,988333	Kontejner	UL RSS KRUCI
Ulcinj	KRAJINA	Crnogorski Telekom	19,375222	42,064556	Kontejner	kontejner
Ulcinj	Stegvaš	Radio difuzni centar	19,374389	42,0645	Kontejner	
Ulcinj	Možura	MTEL	19,244722	41,963611	Kontejner	UL03 Možura
Ulcinj	Stegvas	MTEL	19,375278	42,064722	Kontejner	UL04 Stegvas
Ulcinj	Bulevar Maršala Tita	Crnogorski Telekom	19,220111	41,928806	Objekat čvrste gradnje	TKC UL CINJ
Ulcinj	Donji Štoj	Crnogorski Telekom	19,302806	41,90375	Objekat čvrste gradnje	RSS ŠTOJ
Ulcinj	Vladimir	Crnogorski Telekom	19,305667	42,005139	Objekat čvrste gradnje	UL RSS VLADIMIR
Ulcinj	Vladimirske Krute	Crnogorski Telekom	19,259694	42,015222	Objekat čvrste gradnje	UL RSS VLADIMIRSKIE KRUTE
Ulcinj	Pinješ	Crnogorski Telekom	19,208556	41,923778	Objekat čvrste gradnje	UL RSS PINJEŠ
Ulcinj	Kodre	Crnogorski Telekom	19,238194	41,928944	Objekat čvrste gradnje	UL RSS KOMUNALNO-KODRE
Ulcinj	Ada Bojana	TEM	19,320135	41,897067	Objekat čvrste gradnje	Lion
Ulcinj	Rt Djerane	TEM	19,215189	41,924797	Objekat čvrste gradnje	Pinjes
Ulcinj	Rt Djerane	TEM	19,234067	41,910853	Objekat čvrste gradnje	Rt Djerane
Ulcinj	ŠTOJ	Crnogorski Telekom	19,302806	41,90375	Ostalo	RSS Štoj
Ulcinj	RSS Draginje	Crnogorski Telekom	19,349056	42,010306	Ostalo	
Ulcinj	STARA POŠTA	Crnogorski Telekom	19,205944	42,928056	Ostalo	UL RSS STARA POŠTA
Ulcinj	ST Ulcinj	Radio difuzni centar	19,2405	41,916222	Ostalo	
Ulcinj	Fraskanjel	Radio difuzni centar	19,381528	41,968139	Ostalo	
Ulcinj	Pinješ	Radio difuzni centar	19,211222	41,927	Ostalo	
Ulcinj	Stari Grad	Radio difuzni centar	19,201472	41,924278	Ostalo	
Ulcinj	Možura	Radio difuzni centar	19,244722	41,963583	Ostalo	
Ulcinj	Valdanos	TELENOR	19,186106	41,941761	Ostalo	
Ulcinj	PINJEŠ 2	TELENOR	19,216464	41,921628	Ostalo	

Opština	Naziv Lokacije zgrade	Operator	Geografska dužina (WGS84)	Geografska širina (WGS84)	Tip zgrade	Naziv zgrade
Ulcinj	ADA	TELENOR	19,342758	41,864886	Ostalo	KO Gornji Štoj
Ulcinj	Kručë	TELENOR	19,156994	41,9889	Ostalo	KO Kručë



Br.: 04-35/1

Podgorica, 17.01. 2018 g.

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	18.01.2018		
Org. jed	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	169/4		

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

PODGORICA
IV Proleterske brigade br. 19

Poštovani,

U skladu sa vašim zahtjevima za dostavljanje raspoloživih podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Državnih studija lokacija „Dio sektora 66 modul I“ i „Dio sektora 66 moduli IV i V“ – Velika plaža, br. 104-1577/11 i br. 104-1576/17 od 29.12.2017.godine, u prilogu vam dostavljamo: Osnovnu geološku kartu list „Ulcinj“, Osnovnu hidrogeološku kartu list „Ulcinj“ i Kartu vodnih objekata list „Ulcinj“, kao i Tumač Osnovne geološke karte listova „Bar i Ulcinj“ i Tumač Osnovne hidrogeološke karte listova „Bar i Ulcinj“.



DIREKTOR

Zoran Janković
Zoran Janković, dipl.ecc.

**ZAVOD ZA GEOLOŠKA
ISTRAŽIVANJA
PODGORICA**

PIB: 02011204-302

PDV: 30/31-02523-8

Broj žiro računa:

Montenegrobanka:

530-12969-03

Podgorička banka:

550-2382-18

www.geozavod.co.me

e-mail: geozavod@t-com.me Naselje Kruševac bb. 81000 Podgorica, tel/fax. +382 20 245-438, tel. +382 20 245-453, +382 20 242-577

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	24.01.2018.		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-222/4			



Crna Gora
Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja

Broj: 351-2/18-2

Podgorica: 22.01.2018. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

PODGORICA

PREDMET: Veza - vaš akt br. 104-1576/17 od 29.12.2017. godine

Poštovani,

U vezi sa vašim predmetnim aktom kojim tražite davanje predloga i mišljenja, kao i dostavu informacija i raspoloživih podataka od značaja za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 modul I“- Velika plaža, obavještavamo Vas sljedeće:

Kada je riječ o poljoprivredi prilikom izrade studije lokacije treba imati u vidu dokument – Strategija razvoja poljoprivrede i ruralnog područja 2015-2020 – Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Podgorica, jun 2015 i Akcioni plan za usaglašavanje sa pravnim tekovinama EU Poglavlje 11 – Poljoprivreda i ruralni razvoj. Sledeći dokument koji možete uzeti u obzir a tiče se ribarstva je Strategija ribarstva Crne Gore 2015-2020 sa Akcionim planom za prenošenje, implementaciju i sprovođenja pravne tekovine EU. Dokumenti se nalaze na sajtu ovog ministarstva.

Vezano za šumarstvo i lovstvo ističemo da treba imati u vidu smjernice Nacionalne strategije razvoja šuma i šumarstva Crne Gore (2014 - 2023). U oblasti lovstva treba imati u vidu Program razvoja lovstva u Crnoj Gori (2015-2024). Oba dokumenta se nalaze na sajtu ovog ministarstva.

U oblasti vodoprivrede neophodno je imati u vidu Vodoprivrednu osnovu Crne Gore (koja Vam je dostavljena po ranijim zahtjevima) i Strategiju upravljanja vodama, koja je usvojena na sjednici Vlade Crne Gore 30.06.2017. godine, koju Vam dostavljamo u prilogu akta.

U slučaju potrebe za dodatnim informacijama možete kontaktirati g-dina Ranka Kankaraša, kontakt tel: 020/482-272, mail adresa: ranko.kankaras@mpr.gov.me.

S poštovanjem,

MINISTAR
mr Milutin Simović

Rimski trg br. 46, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 482-109; Fax: (+382) 20 234-306
Web: www.mpr.gov.me E-mail: kabinet@mpr.gov.me



CRNA GORA
MINISTARSTVO SAOBRAĆAJA I POMORSTVA
Direkcija za saobraćaj

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primijeno:	18. 01. 2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	222/1		

Broj, 03-112/2
Podgorica, 17.01.2018. god.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za planiranje prostorom

PREDMET: Državna studija lokacije „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža

Veza: Vaš dopis br. 104 - 1576/17 od 29.12.2017.godine

Direkcija za saobraćaj, razmatrajući dostavljeni zahtjev za dostavu podataka kao i predloga i mišljenja neophodne za izradu planskog dokumenta DSL „Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža konstatuje sljedeće:

Orientacioni zahvat predmetnog plana ne nalazi se na koridoru postojećih i Prostornim planom Crne Gore do 2020.godine planiranih državnih puteva.

Područje je u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za morsko dobro.

Saobraćajnu infrastrukturu planirati u skladu sa Prostornim planom posebne namjene za morsko dobro.

Neophodno je voditi računa o uklapanju saobraćajnog koncepta iz plana sa okolnim područjem i njegova vezu sa primarnim saobraćajnicama (regionalni put Ulcinj – Ada).

OBRADILI,
Radojica Poleksic, dipl.ing.građ.

P. Monenčić
Marko Spahić, građ. tehničar

M. Spahić
Dostavljeno:

- naslovu x 2
- u spise predmeta
- arhivi

DIREKTOR,
Savo Parača



Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	22.01.2018		
Org. št.	Broj	Prilog	Vrijednost
104-	222	3	

Crna Gora
MINISTARSTVO ODBRANE
Direktorat za materijalne resurse

Broj: 80702-147/18-2
Podgorica, 18.01.2018.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
Direktorat za planiranje prostora

IV Proleterske brigade br.19
Podgorica

Dopisom broj 104-1576/17 od 29.12.2017.godine, obratili ste se Ministarstvu odbrane da u cilju izrade Državne studije lokacije "Dio sektora 66 modul I"-Velika plaža, dostavi raspoložive podatke, predloge i mišljenja.

Postupajući po navedenom, i uvidom u dostavljenu dokumentaciju, ustanovili smo da u dostavljenoj planskoj dokumentaciji nisu obuhvaćene lokacije koje koristi Ministarstvo odbrane Crne Gore. pa iz tog razloga nemamo posebnih predloga i smjernica za izradu iste.

GENERALNI DIREKTOR

Alma Ljuljanaj





CRNA GORA
ZAVOD ZA
HIDROMETEOROLOGIJU I
SEIZMOLOGIJU



Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Crna Gora
ZAVOD ZA HIDROMETEOROLOGIJU
I SEIZMOLOGIJU

Broj 01-38/1
Podgorica, 19. 01. 2018god.

Predmet: Zahtjevi za dostavljanje podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade DSL
„Dio sektora 66 modul I“ – Velika plaža i „Dio sektora 66 moduli IV i V“ – Velika plaža

Poštovani,

Shodno vašim dopisima br. 104-1576/17 i 104-1577/11 od 29.12.2017 godine o dostavljanju podataka, predloga i smjernica za potrebe izrade Državne studije lokacije Dio sektora 66 moduli I i moduli IV i V – Velika plaža, dostavljamo tekstualni prilog o seizmičnosti i istraženom seizmičkom hazardu na predmetnim lokacijama državne studije. Mišljenje koje je formirano je uvidom u:

- tekstualni dio DSL-a Sektor 66- Velika plaža
(<http://www.mrt.gov.me/rubrike/planska-dokumentacija/96109/Drzavna-studija-lokacije-sektor-66-Velika-Plaza.html>) i
- tekst Odluke o izradi DSL „Dio sektora 66 - moduli IV i V“, Velika plaža, kao i dati programski zadatak
(<http://www.gov.me/ResourceManager/FileDownload.aspx?rId=288163&rType=2>).

Obzirom da se radi o prostoru koji je prema dosadašnjim analizama seizmičkog hazarda u cijeloj Crnoj Gori potencijalno najizloženiji dejstvu zemljotresa nalazim da bi bilo važno da u samom programskom zadatku stoje jasni zahtjevi o obezbjeđivanju svih mjera zaštite od zemljotresa: i to u svim fazama planiranja i projektovanja. Drugacije rečeno, zahtjevi prema svim različitim involviranim strukama – gemehanike i fundiranja, projektovanja konstrukcije, arhitektonske i planerske struke, takođe.

S poštovanjem,

Mr. Jadranka Mihaljević, načelnica
ZHMS, Sektor za seizmologiju
Tel: +20 648 980
Fax: +20 648 146
E-mail: mihaljevic@seismo.co.me

Podgorica,
18.01.2018. godine

Direktor

Mr. Luka Mitrović

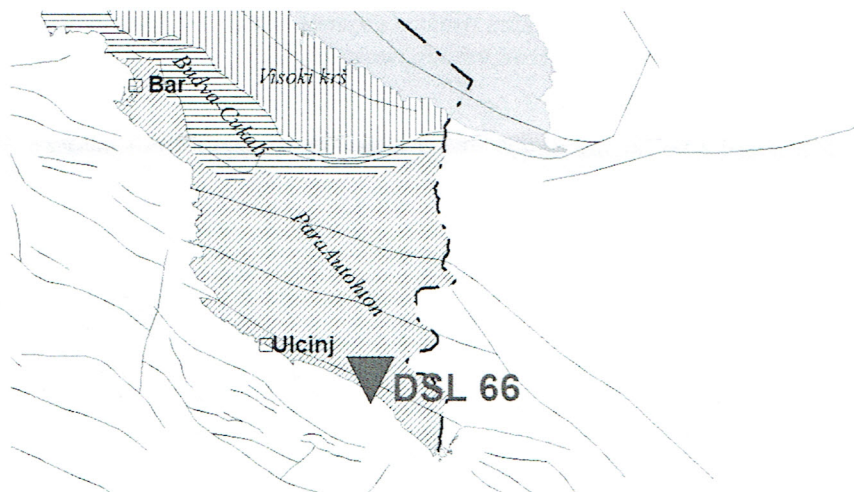


**SEIZMIČNOST I ISTRAŽENI SEIZMIČKI HAZARD U OBUHVATU DRŽAVNE
STUDIJE LOKACIJE „DIO SEKTORA 66 - MODULI I, IV I V“, VELIKA PLAŽA**

1. Seizmičnost područja

Područje obuhvata planirane DSL „Dio sektora 66 – moduli I, IV i V“, Velika plaža, pripada ograničenom prostoru Crne Gore koji je najjače izložen uticajima zemljotresa.

Seizmičnost područja posljedica je pokreta u tektonskim jedinicama prisutnim na širem području Ulcinja, južnog Jadrana i središnje Crne Gore. Neposredna lokacija DSL 66 pripada tektonskoj jedinici ParaAutohton. Geotektonska jedinica Paraautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva –Cukali. Zona Budva-Cukali navučena je preko Paraautohtona duž reversne dislokacije, dok je tektonska jedinica Visoki krš navučena preko tektonske jedinice zona Budva-Cukali. Trasa ovog navlačenja ima dinarski pravac pružanja, sa znatnim odstupanjima i povijanjima. Na Slici 1 prikazan je položaj tektonskih jedinica i glavni-regionalni rasjedi mapirani na ovom području.



Slika 3. Pozicija Državne studije lokacije 66 –moduli I, IV i V prema prisutnim tektonskim jedinicama i aktivnim regionalnim rasjedima ((mapirani u projektu „3-D Monitoring of Active tectonic Structures of The Peri-Adriatic Region“, izvor za Crnu Goru B. Glavatović).

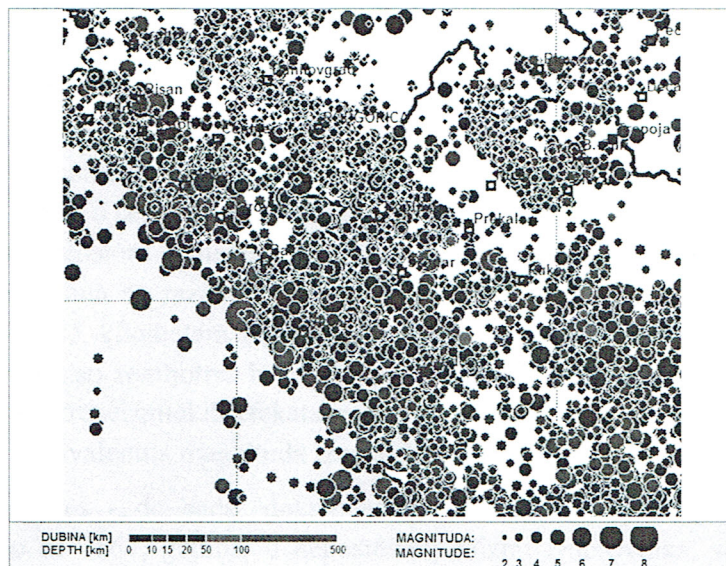
Na seizmičku opasnost predmetnog područja najznačajnije utiču lokalna seizmogeni žarišta – vezana za aktivnost složene rasjedne strukture koja se pruža paralelno jadranskoj obali na oko 10-ak kilometara u moru. Istim pravcem pružaju se i rasjedne strukture na kopnu duž kojih se dekompenzuje stanje pritiska prisutno usled navlačenja tektonskih jedinica. Istovremeno, seizmogeni aktivnost okolnih žarišta značajno može uticati na predmetnu lokaciju: pretpostavljeni duboki rasjed koji se iz Albanije proteže preko Skadarskog jezera i Podgoričko-Danilovgradskom dolinom, kao i regionalni proces navlačenja (Kučka navlaka)



CRNA GORA
ZAVOD ZA
HIDROMETEOROLOGIJU I
SEIZMOLOGIJU

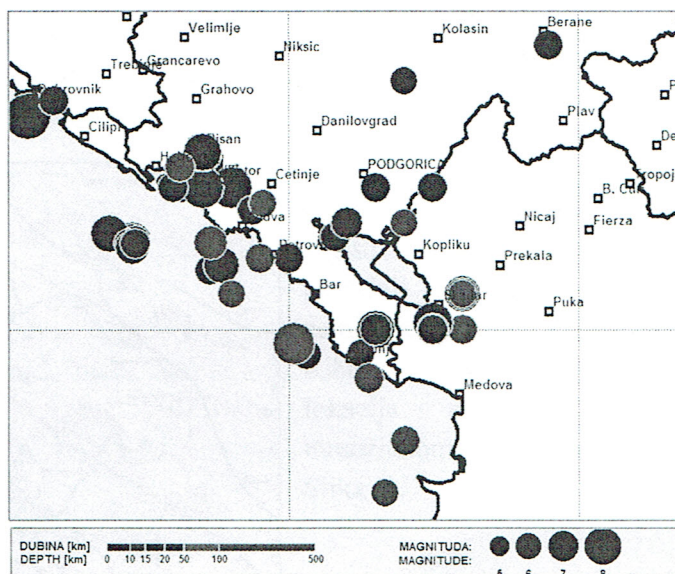


definišu seizmogenu zonu koja se odlikuje se relativno dubokim zemljotresima (u odnosu na ostali dio Crne Gore) sa prosječnom dubinom zemljotresa od više od 20 km (Slika 2).



Slika 2. Karta epicentara zemljotresa u središnjoj Crnoj Gori i neposrednom okruženju Ulcinja - u periodu 1944-2016 godine. Veličina simbola na karti indicira jačinu zemljotresa, dok boja simbola označava dubinu žarišta

Najznačajne susjedne seizmogene zone su: aktivno žarište na području Skadra u Albaniji, područje oko Drača i Medovskog zaliva, a zatim seizmički aktivni pojas koji prati pravac pružanja Albanida (Slika 3).



Slika 3. Karta dogođenih snažnijih zemljotresi ($M > 5$) u periodu 1944-2016. Obuhvat karte odgovara širem okruženju koje može biti od uticaja na seizmičku opasnost na području DSL 66 u slučaju jakog potresa.



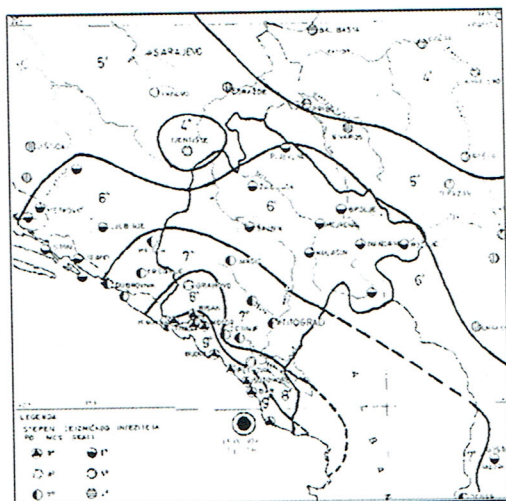
2. Značajni ranijih zemljotresi, iskustva i rezultati post-zemljotresnih projekata

Tokom istorije pomenute seizmogene zone dovele su do značajnih materijalnih šteta na razmatranom području.

Prvi dokumentovani podaci o trusnim efektima dopiru oko petnaest vjekova u prošlost. Nažalost, pisani dokumenti su rijetki i šturi. Ipak, u dubrovačkim i kotorskim arhivama postoje značajni zapisi o čestim i razornim zemljotresima koji su se tokom perioda XV-XVII vijek događali na prostoru između Dubrovnika i Boko-Kotorskog zaliva. Samo u tom periodu dokumentovana su razaranja u 7 snažnih zemljotresa čiji epicentar se nalazio u podmorju, na oko 15 kilometara ispred ulaza u Boku Kotorsku (slika 3). Sa najvećim posljedicama opisani su zemljotres iz 1563. godine i zemljotres iz 1608. godine, koji su na osnovu opisanih makroseizmičkih efekata imali razorni intenzitet od IX stepeni MCS skale, odnosno njihova ekvivalentna magnituda iznosila je 6.3 jedinice (Rihterove skale).

Najsnažniji zemljotres - do sada, dokumentovan na prostoru južnog Jadrana i južnih Dinarida dogodio se 1667. godine, u neposrednoj blizini Dubrovnika, sa intenzitetom X stepenim MCS skale, odnosno sa ekvivalentnom magnitudom od 7.4 Rihterove jedinice. Ovaj zemljotres je devastirao ne samo prostor Dubrovnika, nego i cijele Boke Kotorske. Prema nedavnim makroseizmičkim interperatacijama ovaj zemljotres je imao efekte VIII stepena intenziteta na području koje je obuhvatilo Herceg Novi, Perast, Kotor, Budvu dok istorijski opisi koji potiču iz Bara i Ulcinja ukazuju na oštećenja koja odgovaraju VII stepenu seizmičkog intenziteta (P. Albin, *Great Dalmatian Earthquake*, 2014).

Katalozi zemljotresa takođe sadrže podatke o materijalnim štetama i ljudskim žrtvama u zemljotresu (M 6,6 Rihterove skale i epicentralnog intenziteta IX) koji je 1905. godine pogodio Skadar u Albaniji.



Potpuniji podaci postoje za Crnogorski zemljotres od 15.04.1979. godine – jedini instrumentalno registrovani od niza razornih zemljotresa koji su pogadali teritoriju Crne Gore. Efekti ovog zemljotresa čija je jačina bila 7,0 stepeni Rihterove skale na području Ulcinja i predmetnih lokacija ocijenjeni su makroseizmičkim intenzitetom od X stepeni Merkalijeve skale (Slika 4).

Slika 4. Mapa izoseista Crnogorskog zemljotresa od 15 aprila 1979., $M_L=7.0$



CRNA GORA
ZAVOD ZA
HIDROMETEOROLOGIJU I
SEIZMOLOGIJU



Dokumentovane materijalne štete na fondu zgrada u Ulcinju dat je u Tabeli 1 (insert iz šire tabele sa podacima za dvanaset tadašnjih opština, *B. Pavićević: Aseizmičko projektovanje i upravljanje seizmičkim rizikom, Univerzitet Crne Gore, Podgorica, 2000.*), dok je ukupna šteta na objektima prikazana na Slici 3.

Tabela1: Zbirni prikaz klasifikacije upotrebljivosti pregledanih zgrada i njihovog oštećenja prouzrokovanog Crnogorskim zemljotresom od 15. aprila 1979 u opštini Ulcinj (B. Pavićević: Aseizmičko projektovanje i upravljanje seizmičkim rizikom, Univerzitet Crne Gore, Podgorica, 2000.)

Ulcinj			
Broj pregledanih zgrada		Broj zgrada	%
Svojina	Privatna	6290	94
	Drušvena	430	6
Funkcija	Stambena	4829	72
	Turistička	48	7
	Industrijska	165	3
	Agrarna	262	9
	Ostalo	622	9
Konstrukcija	Zidana	6175	92
	Arm.betonska	309	5
	Čelična	25	0
	Drvena	120	2
	Ostalo	97	1
I Objekti upotrebljivi	Neoštećeni	1252	19
	Oštećeni bez konstr. ošt.	684	10
	Sa manjim ošt. konstrukcije	488	7
	Ukupno I	2424	36
II Objekti privrem. neupotrebljivi	Sa umjerenim ošt. konstrukc.	576	9
	Sa značajnim ošt. konstrukc.	543	8
	Ukupno II	1119	17
III Objekti neupotrebljivi	Teško oštećeni	1598	24
	Djelimično oštećeni	919	13
	Potpuno srušeni	666	10
	Ukupno III	3183	47
UKUPNO		6729	100

Ubrzanja koja su registrovana tokom zemljotresa 1979. godine mogu poslužiti kao orijentir u određivanju seizmičkog dejstva na objekte, a njihove vremenske istorije u projektnoj dinamičkoj analizi ponašanja planiranih objekata. Iz priložene tabele jasno je da lokalno tlo može imati značajno uticaja na povećanje seizmičkih uticaja (Vidi akceleracije zabilježena na hotelu Olimpik)



CRNA GORA
ZAVOD ZA
HIDROMETEOROLOGIJU I
SEIZMOLOGIJU



Tabela 2. Registrovana maksimalna horizontalna ubrzanja (PHA) zemljotresa lokaciji hotela Albatros u Ulcinju (izvor European Strong Motion Database).

Datum	Vrijeme	Zemlja	Magnituda	Lokacija	Localna geologija	Ep. Rastojanje [km]	PHA [m/s ²]
15/04/1979	07:19:41	Montenegro	6.9Mw	Ulcinj-Hotel Albatros	Rock*	21	2.198
				Ulcinj-Hotel Olympic	Stiff soil* (360m/s < Vs < 750m/s)	24	2.88
15/04/1979	11:25:25	Montenegro (aftershock)	5.1M _L	Ulcinj-Hotel Albatros	rock	8	0.574
				Ulcinj-Hotel Olympic	Stiff soil	6	1.28
14/05/1979	10:53:07	Montenegro (aftershock)	4.23Ms	Ulcinj-Hotel Albatros	rock	1	0.367
				Ulcinj-Hotel Olympic	Stiff soil	3	0.817
<i>* kategorizacija terena izvršena je na osnovu srednje brzine prostiranja seizmičkih talasa</i> <i>Rock (vs>750 m/s)</i> <i>Stiff soil (360m/s < Vs < 750m/s)</i>							

Tokom decenije koja je slijedila nakon potresa 1979. godine, sprovedena su kompleksna istraživanja i analize koji su sumirani u elaboratu i pratećim kartama Seizmogeoloških podloga i mikroseizmičkog zoniranja terena urbanog područja grada Ulcinja. (Zavod za geološka istraživanja SRCG, Geološki zavod Skoplje i Institut za zemljotresno inženjersvo i inženjersku seizmologiju, Skoplje, 1981).

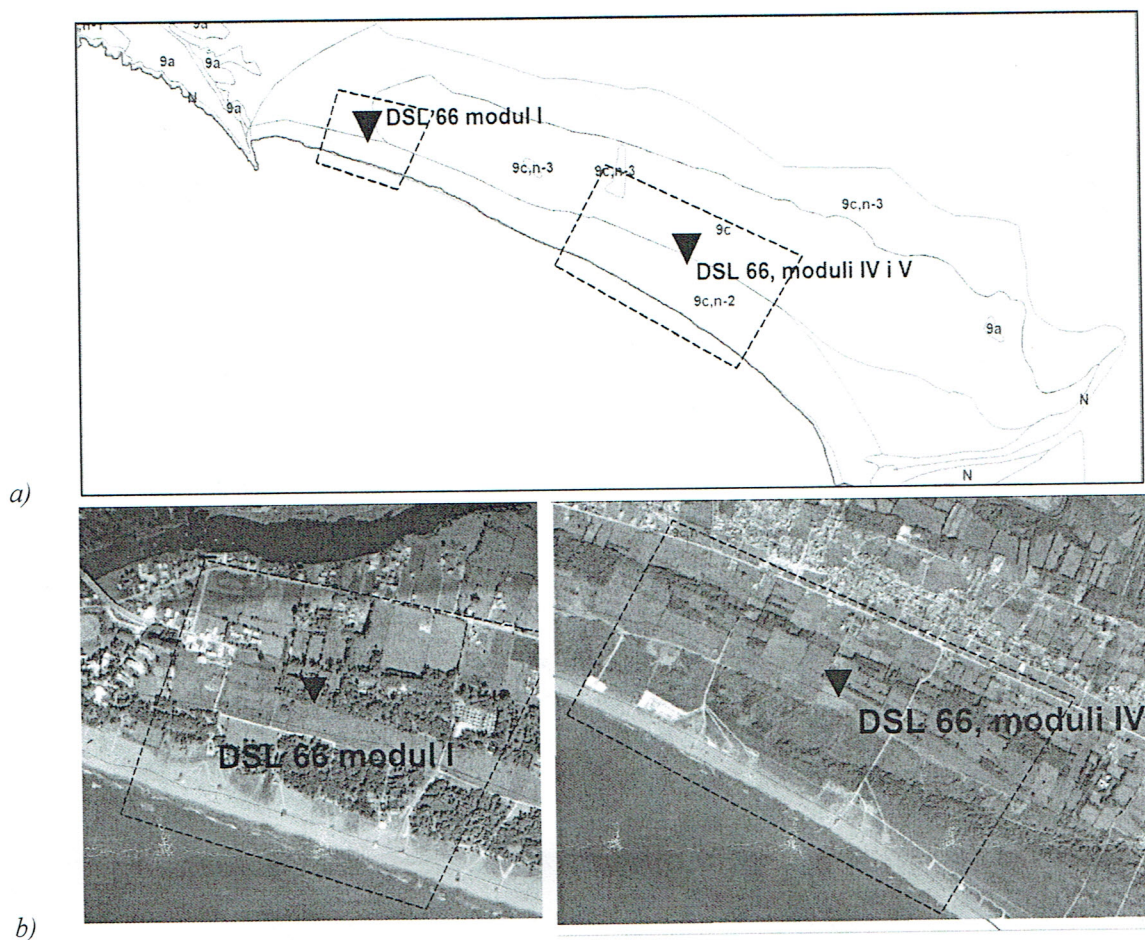
Sprovedena terenska istraživanja i teorijska ispitivanja mapirala su lokalno uvećanje seizmičkih uticaja koji su posljedica građe, geologije, topografije, hidrografije lokalnog tla.

Karta mikroseizmičkog zoniranja na Slici 5 daje pregled prisutnih seizmičkih zona i podzona u obuhvatu Državne studije lokacije 66 (<http://www.geoportal.mrt.gov.me/>, CAMP Crna Gora) sa sledećim značenjima:

Seizmička podzona	Karakteristike terena
9a)	tereni sa dobrim uslovima tla
9b i 9c	tereni sa srednjim uslovima tla

Predmetna lokaciju DSL u najvećoj mjeri nalazi u podzoni 9c – terena sa srednjim uslovima tla koji spadaju u uslovno stabilne terene. Od najvećeg značaja su prepoznate moguće nestabilnosti terena u obuhvatima predmetnih modula I, IV i V i to:

Uslovno stabilni seizmički tereni	Karakteristika terena
n-2	tereni pored mora izgrađeni od pjeskovitih frakcija sa visokim nivoom podzemne vode na kojima je moguća pojava likvifacije,
n-3	tereni sa visokim nivoom podzemne vode, povremeno ili stalno močvarni.



*Slika 5: a) Izvod iz mikroseizmičke rejonizacije područja grada Ulcinja sa ucrtanom približnom lokacijom modula I, IV i V DSL 66
b) Detalji prostora obuhvata modula I, IV i V DSL 66, satelitski snimak*

Preporučuje se da u izradi planske dokumentacije kod JU Zavod za geološka istraživanja zatraže originalne karte seizmičkog mikrozoniranja– i preciznije georeferenciraju (zbog ogromnog broja podataka koji su vektorizovani u CAMP projektu su grubo razgraničene seizmičke zone i podzone). Takođe, od iste ustanove dodatno zatraže precizna tumačenja o prisutnim mikroseizmičkim zonama i podzonama.

3. Seizmički hazard

Analizom seizmičkog hazarda se - na osnovu prepoznatih izvora seizmičnosti i učestalosti ponavljanja zemljotresa određene magnitude, nastoji dati dugoročna prognoza tj. vjerovatnoća pojavljivanja zemljotresa.

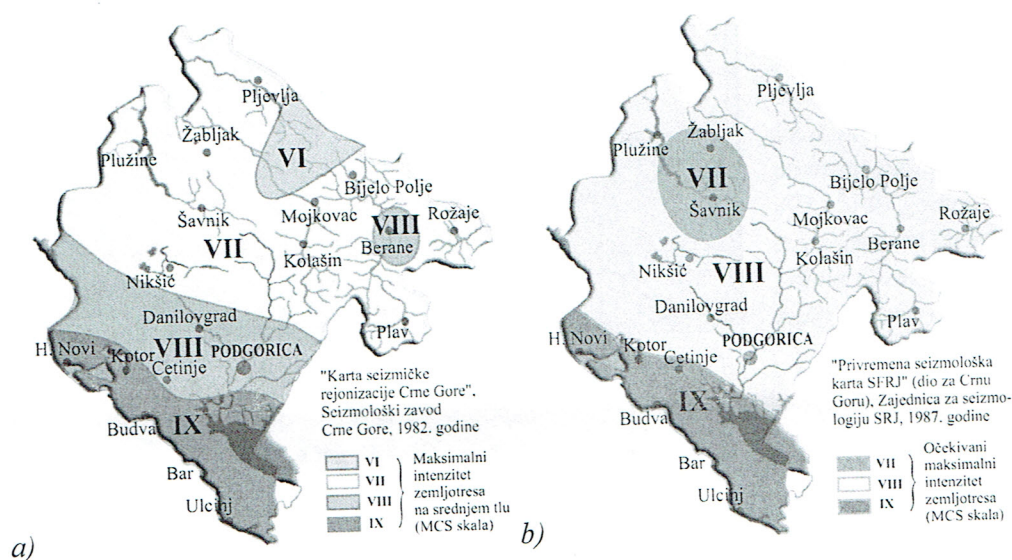


CRNA GORA ZAVOD ZA HIDROMETEOROLOGIJU I SEIZMOLOGIJU



U Crnoj Gori je kartiranje seizmičkog hazarda, izraženo različitim parametrima koji definišu samo dejstvo zemljotresa i to za različite povratne periode vremene (ili datu vjerovatnoću pojavljivanja u nekom vremenu) izvršeno tokom prethodnih decenija u nekoliko navrata.

- Prema *Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore* (na Slici 6 date su karte mogućeg intenziteta zemljotresa i to za povratne periode od 200 i 500 godina), gradsko područje Ulcinja i okoline je obuhvaćeno 9^o MCS skale. Ovo znači da maksimalno očekivano zemljotresno dejstvo na osnovnom tlu može prouzokovati efekte opisane devetim stepenom makroseizmičke skale intenziteta. Lokalno uvećanje uticaja nastalo usled gradje i sastava lokalnog terena, kako je to već opisano definisano je mikroseizmičkim zoniranjem.



Slika 6. Karte Seizmička rejonizacija Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina

- Prema posljednjim istraživanjima¹ seizmičkog hazarda u Crnoj Gori (Slika 5 i Slika 6), u odnosu na projektne zahtjeve Eurocode 8 (Projektovanje seizmički otpornih zgrada) maksimalno očekivano horizontalno ubrzanje na čvrstom tlu za povratni period od 475 godina, za područje Ulcinja iznosi 0.38 g^2 .

¹ NATO SfP Project „Harmonization of Seismic Hazard Maps for the Western Balkan Countries“, 2007-2011

² gdje je g Zemljina gravitacija i iznosi 9.81 m/s^2



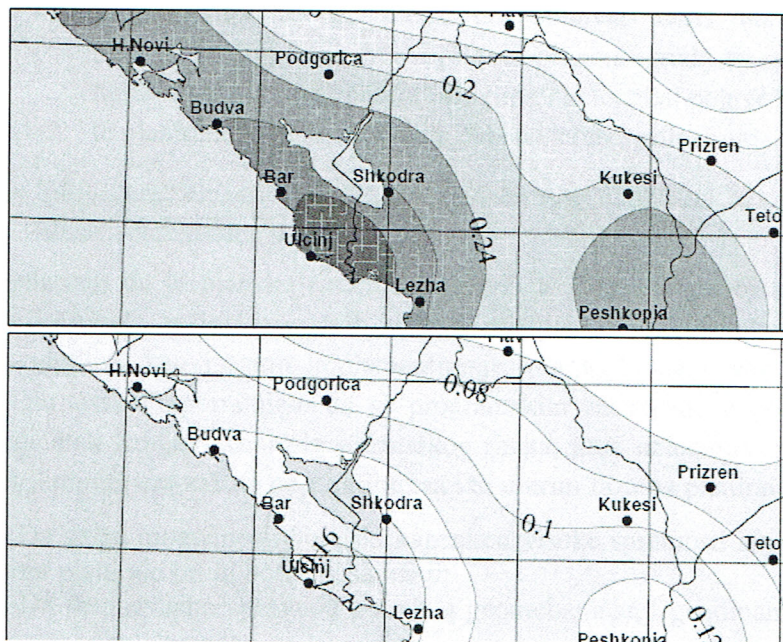
CRNA GORA ZAVOD ZA HIDROMETEOROLOGIJU I SEIZMOLOGIJU



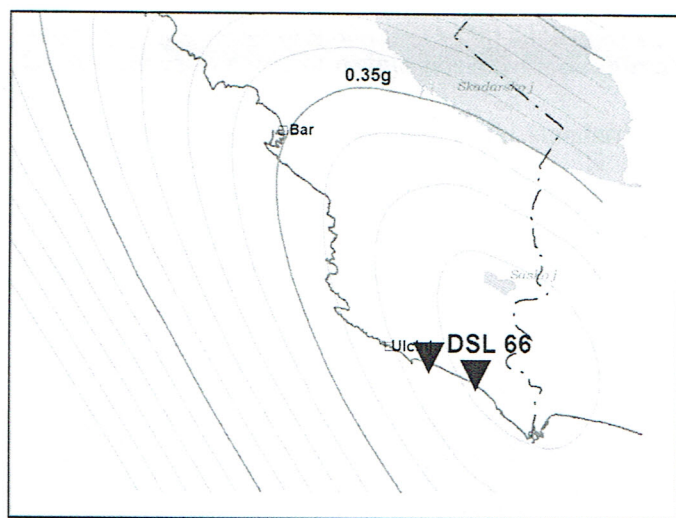
This project is supported by:
The NATO Science for Peace
and Security Programme

HARMONIZATION OF SEISMIC HAZARD MAPS FOR THE WESTERN BALKAN COUNTRIES
SIP Project 983054 (BSHAP)

Horizontal Peak Ground Acceleration (unit: g ; $V_{s,0}=800$ m/s)
Probability of Exceedance 10% in 10 years (return period 95 years)



Slika 5. Rezultati BSHAP projekta: Očekivano max horizontalno ubrzanje izraženo u djelovima g- za povratne periode od a) 475 i b) 95 godina izračunato za tlo koje prema Eurokodu 8 kategorisano klasom A.



Slika 6: Seizmički hazard za DSL66 : Očekivano max horizontalno ubrzanje izraženo u djelovima g- za povratne periode od 475 godina izračunato za tlo koje prema Eurokodu 8 kategorisano klasom A.

Na osnovu svih dosadašnjih istraživanja hazarda za potrebe definisanisanja parametara za projektovanje zgrada u seizmičkim uslovima izrađena je karta seizmičkog hazarda Crne Gore (sadržana u dokumentu Nacionalnog aneksa za Eurokod 8: *Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija – Dio 1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade, MEST EN 1998-1: 2015, Institut za standardizaciju Crne Gore, 2015*) koja je služi kao osnova za definisanje seizmičkog dejstva u proračunu konstrukcija primjenom pomenute tehničke norme.

IV Proleterske Brigade 19, 81000 Podgorica

Tel/fax. (+382) 20 655 183/197; Sektor seizmologije-Tel/fax: (+382) 20 648 980/146

E-mail: office@meteo.co.me, seismocg@t-com.me; Web: www.meteo.co.me, www.seismo.co.me



**CRNA GORA
ZAVOD ZA
HIDROMETEOROLOGIJU I
SEIZMOLOGIJU**



4. Zaključci

Imajući u vidu:

1. prirodne uslove tj. predmetni obuhvat DSL nalazi seizmički potencijalno najjugroženijoj zoni države, da se prisutna građa terene ima potencijal formiranja nestabilnosti u dinamičkim uslovima i potencijal pojave likvifikacije,
2. te planirane hotelske sadržaje date tekstom i prilogima

(<http://www.mrt.gov.me/rubrike/planska-dokumentacija/96109/Drzavna-studija-lokacije-sektor-66-Velika-Plaza.html>)

Smatram da je plansko rješenje sadržano u gore navedenoj tački 2. u nedovoljnoj mjeri reflektovalo težinu prirodnih uslova prisutnih na ovoj lokaciji. Razrađena rješenja po modulima, kao i samo implementiranje moralo bi da uvede najveći standard seizmičke sigurnosti. Preporučujem da se programskim zadatkom, a potom u razradi plana jasno nametnu zahtjevi kontrole seizmičkog rizika, kroz nametnute najviše obaveze sprovođenje striktnih mjera zaštite od zemljotresa i to u svim fazama planiranja i projektovanja.

- Da se po mogućnosti hotelski kapaciteti visoke spratnosti izmjestе van zone 9c n-2 i ovoj zoni planiraju drugi hotelski sadržaji;
- Da se obavezno sprovedu potrebna geomehanička i geodinamička istraživanja i planiraju mjere poboljšanja tla;
- Da se objekti obavezno projektuju uz uslov pravilnosti geometrijskih oblika - kako u osnovi tako i po visini objekta; isto važi i za distribuciju krutosti objekta;
- Da se obavezno naročita pažnja posveti fundiranju objekata, kao i cijelom projektovanju i kontroli izvođenja.
- Da se obavezno primijene arhitektonski standardi u smislu sigurnog odmaka od zgrada i nesmetanog pristupa hitnih službi i dr.

Podgorica, 18 Januar 2018. godine

Pripremila:



Mr. Jadranka Mihaljević, načelnica
Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju,
Sektor za seizmologiju
Tel: +20 648 980
Fax: +20 648 146
E-mail: mihaljevic@seismo.co.me

1. Opšti dio

1.1 Pravni osnov

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

- Odluke o izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - modul I“ – Velika Plaža, broj 07-3038 od 5.10.2017.godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore
- Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža
- Programskog zadatka za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža
- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).
- Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, broj 24/10 i 33/14).

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

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

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

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

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

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

Orientacioni obuhvat DSL dat je na slici broj 1.

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



Slika: Skica obuhvata DSL data u Programskom zadatku

2. Dokumentaciona osnova

2.1 Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007.godine

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

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

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



Slika: Generalni koncept Velika plaža

2.2 Izvod iz Generalnog koncepta Velike plaže, 2007.godine

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Model korišćenja prostora u modulu

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



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

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

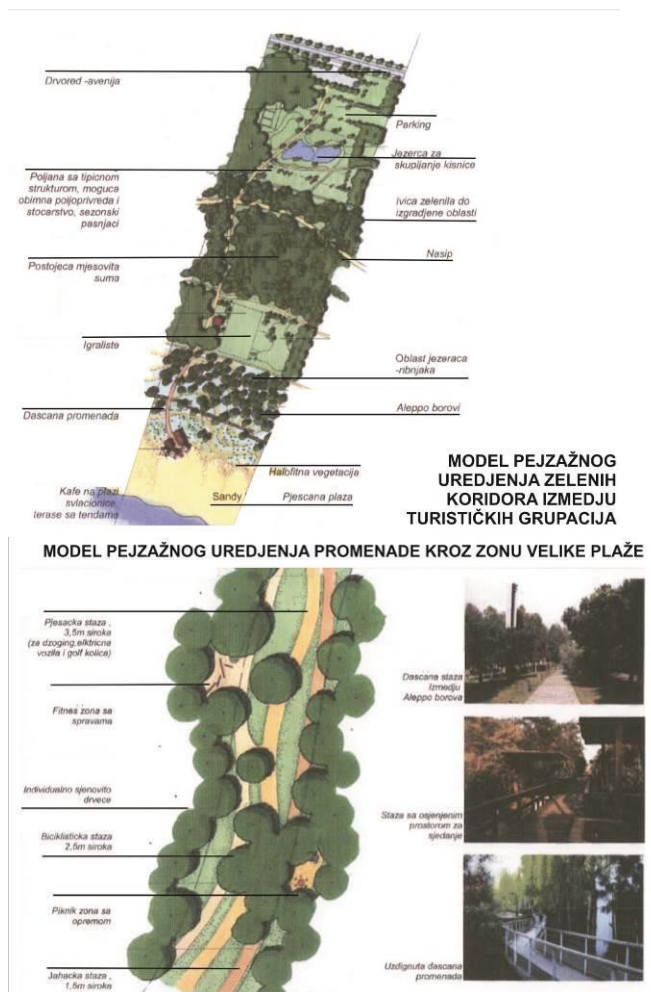
1 - Na sjeveru, duž glavnog puta, na mjestu gdje su danas livade, predviđena je zona za male hotele i komplekse vikend-kuća i kao mjesto stanovanja za osoblje kompleksa tzv.“seoska zona“. Predviđena je zgsunuta gradnja, visina zgrada je do 2-3 sprata. U ovoj zoni biće napravljeni manji trgovi sa prodavnicama,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

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

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

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

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



Slika: Model pejzažnog uređenja promenade

Kapaciteti i bilansi

Planirani kapaciteti po modulima su slijedeći:

I modul = 47 ha (4.000 ležaja)

II modul = 71 ha (6.000 ležaja)

III modul = 76 ha (6.000 ležaja)

IV modul = 79 ha (5.500 ležaja)

V modul = 87 ha (5.500 ležaja)

VI modul = 20 ha (2.000 ležaja)

2.3 Izvod iz Prostorno urbanističkog plana opštine Ulcinj

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

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

Prioritet razvoja je izgradnja turističkog kompleksa Velika plaža, u okviru koga je predviđena izgradnja hotela i turističkog naselja visoke kategorije, sadržaja sporta i rekreacije, kampova, dogradnja turističkog naselja na Adi

Bojani, kao i sanacija zone privremenih nelegalno izgrađenih objekata i splavova na obali i ušću rijeke Bojane u Jadransko more.

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

PLANSKA ZONA 2

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

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

Maksimalna bruto građevinska površina turističkog kompleksa Velika plaža iznosi 1.480.000m², a broj turističkih ležaja 18 500.

U sportsko rekreativnoj zoni Velika plaža predviđena je zona vodenih sportova (surfovanje, veslanje i vožnja čamcima, podvodni sportovi, pecanje, plivanje), avanturističkih sportova (kite surfing, paragliding, windsurf, scuter riding i dr.), i kamp kapaciteta 500 ležaja.

Ostavlja se mogućnost izgradnje golf terena sa pratećim sadržajima u okviru građevinskog područja Velike plaže.

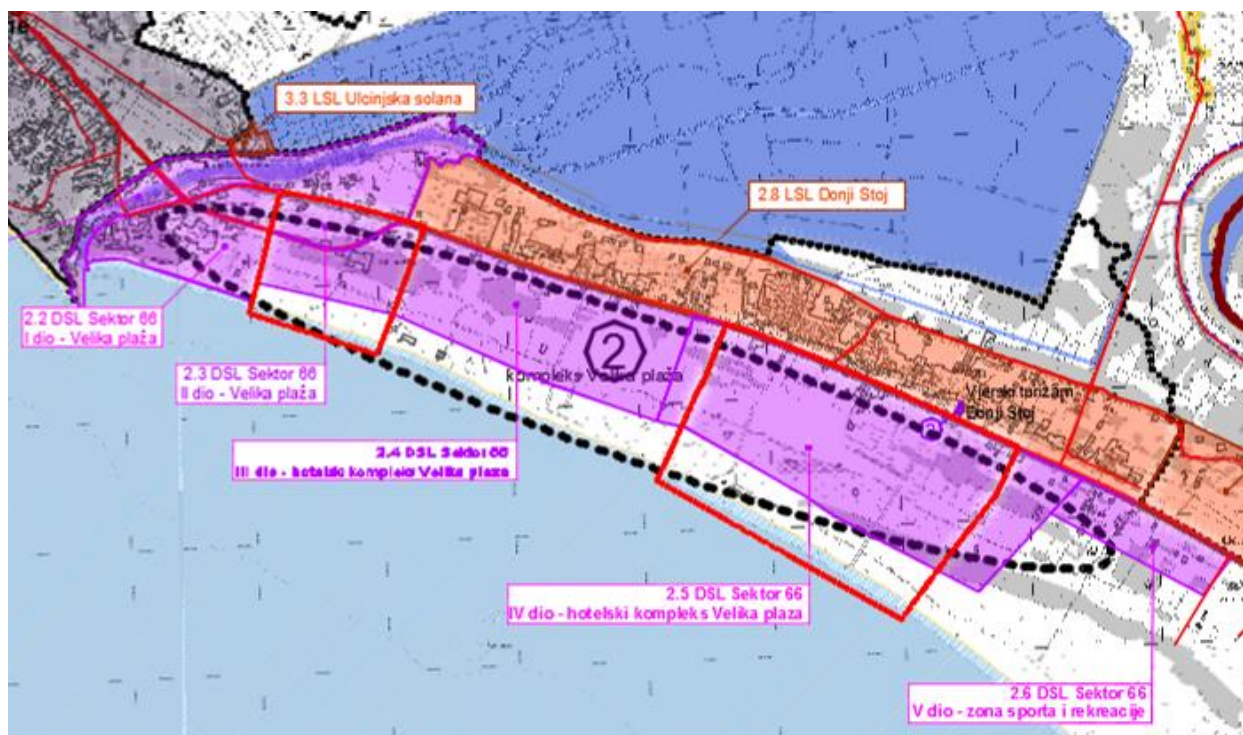
Područje turističkog kompleksa Velika plaža moguće je razraditi putem javnog urbanističko arhitektonskog konkursa.

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

Osim na lokaciji definisanoj DSL „Velika plaža“, nedostajuće zatvorene i otvorene površine za sport i rekreaciju, planirane su i u naseljima unutar Planskih zona 2 i 7, kao i u sklopu stambenih zona u zaleđu Velike plaže i na Port Mileni.

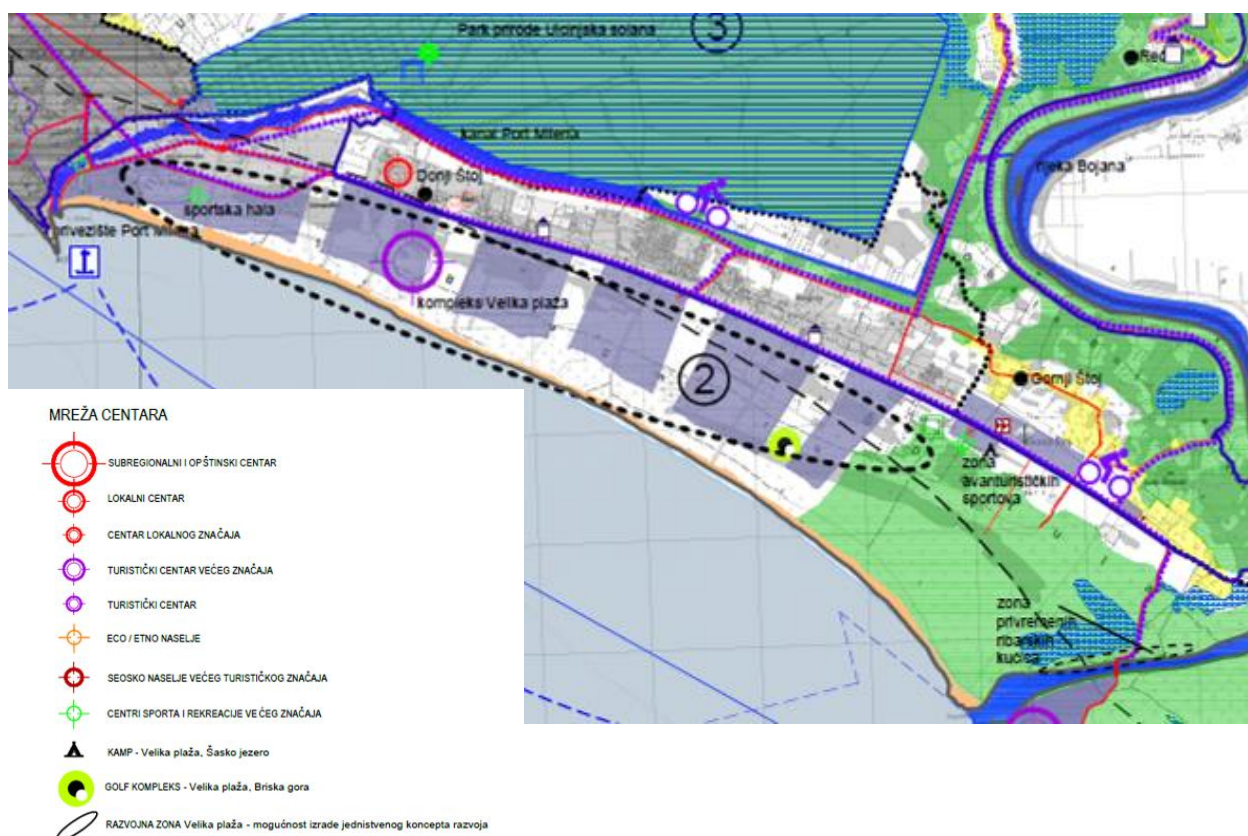
Na prostoru Velike plaže planirana je i izgradnja **nove regionalne srednje škole turističkog usmjerenja i Opštinski institut za zaštitu prirode**.

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



Granica modula I i modula IV

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



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

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

Turizam

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

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

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

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

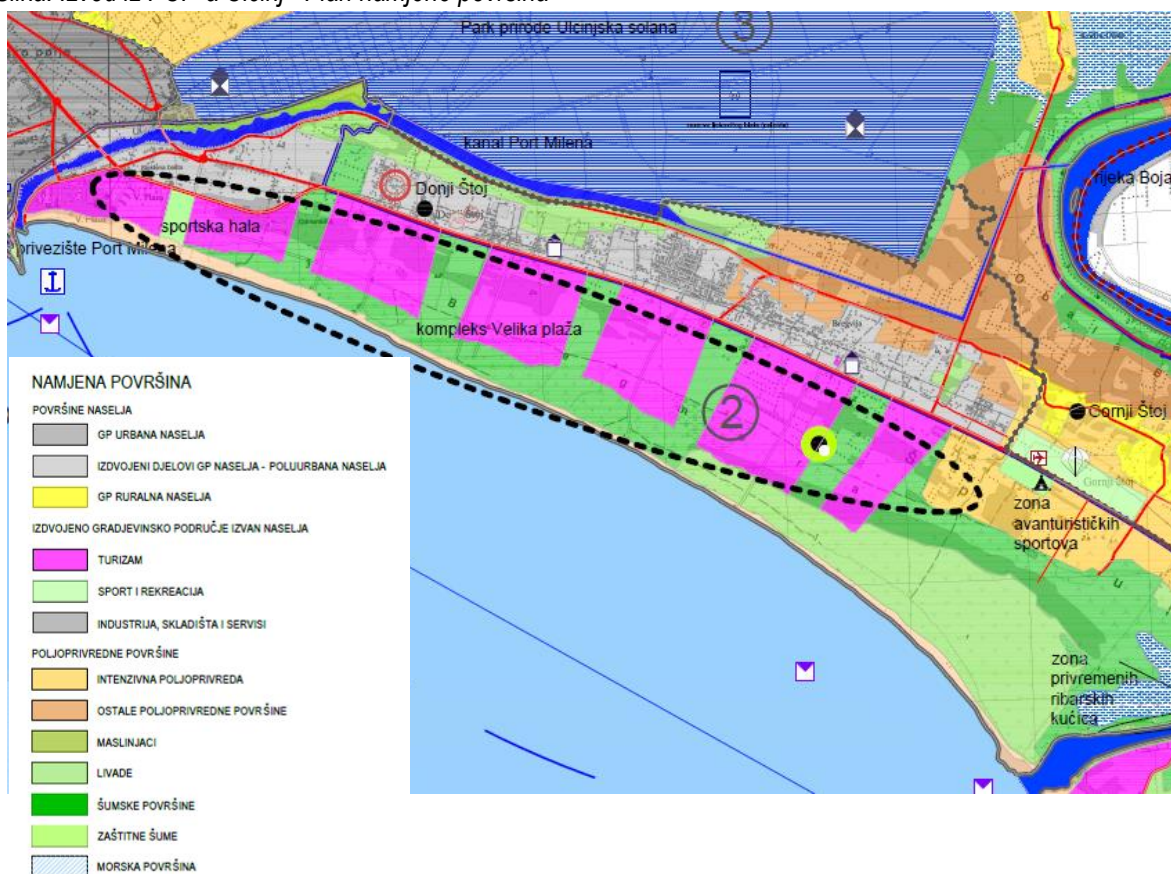
Unaprijeđenjem hotelskih kapaciteta stvoriće se uslovi za uspostavljanje poslovnog, kongresnog turizma. Inovacije kongresnog turizma treba ostvariti kroz korišćenje alternativnih objekata i lokaliteta (trgovi, parkovi, prirodni lokaliteti, muzeji, galerije i dr.).

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

- uređenje plaža,
- izgradnju pješačkih staza,
- otvaranje centara za posjetioce,
- postavljanje turističke signalizacije,
- postavljanje info punktova,
- uspostavljanje mreže biciklističkih staza,
- izgradnju javnih parkirališta,
- izgradnju Park&Ride parkirališta,
- izgradnju punktova za iznajmljivanje bicikala i motora ,
- uspostavljanje lokalnog javnog transporta.



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



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

Smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela

Ulcinske dine

- zaštita istočnog dijela Velike ulcinske plaže i obalnog dijela ostrva Ada Bojana;

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

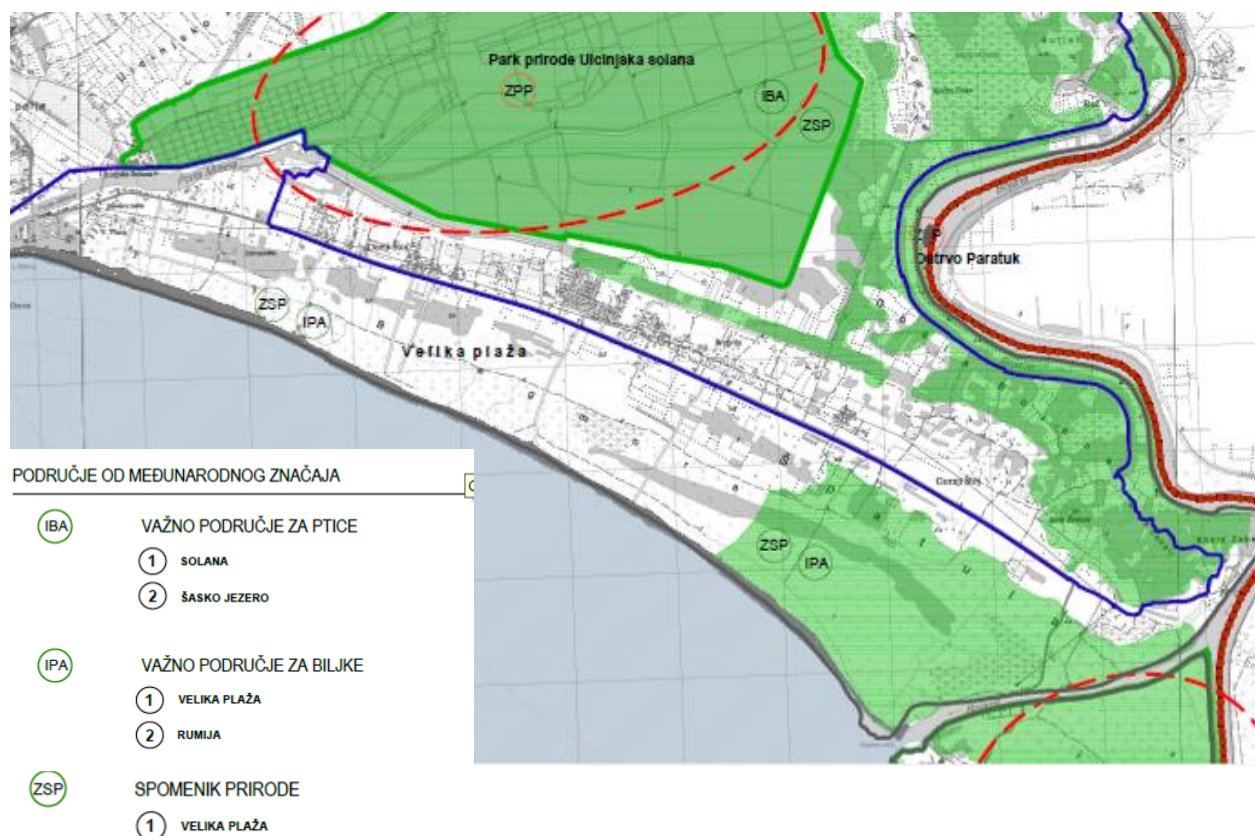
Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima

Opšte smjernice

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

Mjere zaštite biodiverziteta - Velika plaža

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



Slika : Izvod iz PUP-a Ulcinj –Zaštita prirode

2.4 Izvod iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine

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

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

U zahvatu plana, predviđeni su **objekti stanovanja - vile za mješovitu rezidencijalno-turističku upotrebu**, na sjeverosistoku zahvata, **spratnosti do dvije etaže**. Takođe, predviđeni su i **objekti stanovanja sa djelatnostima**, čija spratnost ne prelazi **tri nadzemne etaže**. Izgradnja Hotela je predstavljena kao bitan razvojni cilj na nivou države i kao projekat koji će biti „izvor kako javnog tako i privatnog blagostanja i biće od velike koristi

kako na lokalnom tako i na međunarodnom nivou“. Na parcelama predviđenim za izgradnju **Hotela**, predviđena je spratnost od **jedanaest nadzemnih etaža**.

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

3. Analiza postojećeg stanja

3.1 Prirodni uslovi

3.1.1 Položaj u prostoru

Opština Ulcinj je jedna od 21 oštine u Crnoj Gori. Ulcinjska opština sa još 5 opština - Bar, Budva, Kotor, Tivat i Herceg Novi, pripada Primorskom regionu Crne Gore.

Teritorija opštine Ulcinj zauzima najjužniji dio Crne Gore, prostor na istočnoj obali Jadranskog mora.

Krajnje tačke kopnenog dijela teritorije opštine Ulcinj:

Najistočnija tačka je u naselju Fraskanjel na obali rijeke Bojane kod graničnog stuba A1 - 1a/XIII, a koordinate ove tačke u državnom koordinatnom sistemu su: $X=4\ 647\ 821$; $Y = 6\ 615\ 572$, dok su WGS84 koordinate, odnosno geografska širina $41^{\circ} 57' 57,79''$ N, a geografska dužina $19^{\circ} 23' 15,05''$ E.

Najzapadnija tačka je na ostrvu Stari Ulcinj sa koordinatama $X = 4\ 650\ 482$; $Y = 6\ 594\ 732$, dok su WGS84 koordinate, odnosno geografska širina $41^{\circ} 59' 33,51''$ N, a geografska dužina $19^{\circ} 08' 16,73''$ E.

Najsjevernija tačka je kod vrha Mali Kozjak (1403 m) na Rumiji i ima koordinate $X = 4\ 660\ 700$; $Y = 6\ 601\ 007$, dok su WGS84 koordinate, odnosno geografska širina $42^{\circ} 05' 00,96''$ N, a geografska dužina $19^{\circ} 12' 48,99''$ E.

Najjužnija tačka je kod istočnog ušća Bojane u Jadransko more, a koordinate su $X = 4\ 634\ 168$; $Y = 6\ 613\ 983$, dok su WGS84 koordinate, odnosno geografska širina $41^{\circ} 50' 49,71''$ N, a geografska dužina $19^{\circ} 22' 05,16''$ E.

Vertikalna udaljenost između najsjevernije i najjužnije tačke je 26,532 km, a horizontalna udaljenost između najistočnije i najzapadnije tačke je 20,854km.

Udaljenost pravcem sjeverozapad - jugoistok, između vrha Mali Kozjak (1403m) na Rumiji i istočnog ušća rijeke Bojane je 29,703km, a pravcem sjeveroistok - jugozapad, između najisturenije tačke na sjeveroistoku na brdu Stegvaš do Nuradinovog rta kod Starog grada u Ulcinju je 21,617 km.

Najmanja širina opštinske teritorije od sjevera prema jugu je od vrha Crna brt (960m) na Rumiji do tačke na Velikoj plaži kod hotela „Otrant“ i iznosi 16,507km, a najmanja širina od istoka prema zapadu je od ušća kanala koji povezuje Šasko jezero sa rijekom Bojanom do Tačke na Goranskom potoku u blizini njegovog ušća u Međurečku rijeku i iznosi 7,735 km.

Površina područja opštine Ulcinj iznosi 255 km².

Opština Ulcinj se, u kopnenom dijelu, na zapadu i sjeveru graniči sa opštinom Bar, a na istoku sa Albanijom.

Opština Ulcinj se nalazi u blizini sljedeće važne saobraćajne infrastrukture:

- Luka Bar, na oko 25km udaljenosti sjeverozapadno, najveća je regionalna transportna luka i povezana je sa strateški važnim putevima i željeznicom. Iz Luke Bar se vrši prevoz putnika trajektom ka Ankoni, Bariju (Italija) i Dubrovniku (Hrvatska), a godišnje se u prosjeku preveze oko 40.000 putnika.
- Željeznička pruga Bar – Beograd, kojom se obavlja prevoz putnika i tereta, i koja povezuje Primorski region sa Podgoricom i Sjevernim regionom Crne Gore, kao i dalje preko Srbije i Beograda sa ostalim djelovima Evrope. Ovo je najvažniji pružni pravac u Crnoj Gori.
- Međunarodni aerodrom u Podgorici, na oko 65km sjeverno od Ulcinja trenutno može da primi više od 500.000 putnika godišnje i ima niz međunarodnih linija. Sa Tivatskog međunarodnog aerodroma, na oko 80 km sjeverozapadno od Ulcinja, trenutno se obavljaju značajni čarter letovi, godišnje se preveze do 500.000 putnika;
- Magistralni putni pravac (E 851, E752, M 2.4) Bar-Ulcinj-Skadar (Albanija), koji prolazi teritorijom opštine Ulcinj od granice sa opštinom Bar do graničnog prelaza Sukobin, prema Albaniji. Ovaj putni pravac povezuje područje Ulcinja sa ostalim djelovima Crnogorskog primorja i Hrvatskom, a preko Bara (Đurmana) ostvaruje se veza sa Podgoricom i sjevernim djelovima Crne Gore i Evrope. Regionalni put R 16 vodi od naselja Vladimir u opštini Ulcinj, preko Ostrosa i drugih naselja u priobalju Skadarskog jezera, do Virpazara u opštini Bar.

3.1.2 Topografija-reljef

Osnovna karakteristika ovog područja je jasna podjela na brdovito planinske terene na zapadu, sjeverozapadu i sjeveru, i ogranke pobrđa sa ravničarskim terenima u istočnom i središnjem dijelu opštine.

Posmatrano u cjelini područje je u pravcu sjeverozapad-jugoistok podjeljeno sa nekoliko paralelnih grebena. Niski greben Mendra (164mnnv), na kome djelimično leži grad Ulcinj, pruža se od rta Mendre kod Valdanosa do rta Đerane jugoistočno od Ulcinja gdje tone u more. U dodiru s njim paralelno leži greben Mavrijan (386mnnv) i Bijela Gora (322mnnv), koji počinje na sjeverozapadu rtom Rep, a tone istočno od Ulcinja u dolinu Bratičke Brdele.

Treći greben koji se prostire od rta Stari Ulcinj na sjeverozapadu pa sve do rijeke Bojane na istoku čine Možura (622m) i Briska Gora (212m). Dubokom dolinom Velike Brdele on je presječen na dva dijela.

Paralelno sa grebenom Možure i Briskom gorom, na odstojanju od 4 do 5km pruža se greben Šaskog brda (123m) sa izraženim vrhovima Povara (310mnnv) i Cok Pelinkovića (308mnnv) (izvan opštine Ulcinj), koji je presječen kratkom dolinom Međureča. Između Možure i Šaskog brda na zapadu formira se nešto niži teren oko Jame Goranske. Idući ka istoku ovaj teren se između Briske gore i ogranaka Šaskog brda spušta ispod kote 10 (Brisko Polje) mjestimično i 0 mnnv, potopljen Šaskim jezerom u krajnjem istočnom dijelu. Sjeverno od Šaskog brda proteže se greben visokog lanca primorskih planina – Međurečka planina (obronci Rumije — Kozjak 1427) koji dijeli područje opštine od basena Skadarskog jezera.

Pružajući se od zapada ka istoku, ovaj greben odstupa od dominantnog dinarskog pravca (dobija pravac Z—I). Od njega su se kao ostrva odvojila brda Rastiš (793mnnv), Vranje gnijezdo (634mnnv) i Vladimir (436mnnv). Između ovog grebena i pomenutih brda na sjeveru i Šaskog brda na jugu, nalazi se Vladimirsko polje.

Analiza reljefa opštine Ulcinj ukazuje da je teren opštine uglavnom lociran do 100mnnv 65,2%. U zapadnom dijelu je zona krečnjačkog pobrđa gdje se visine kreću do 500mnnv.

Na području plana dominira ravničarski teren sa nagibom od 0%-5%. Izuzev brežuljaka koji se u Ulcinjskom polju uzdižu poput ostrva sa nagibom do 15% cijelo Ulcinjsko polje sa Adom Bojanom i dolinom Bratice prema Baru pripada ravničarskom terenu.

Analiza osunčanosti terena ukazuje da 84,18% terena ima povoljnu ekspoziciju dok nepovoljnu ekspoziciju ima svega 10,30%.

Apsolutno nepovoljnu sjevernu ekspoziciju ima svega 1,9% terena koji se nalaze u manjim zonama Međureča, Vladimira (Šaskog pobrđa), Mavrijana, Pinješa i Mendre.

Povoljnu ekspoziciju imaju sve južne padine okrenute ka moru i ravničarski dijelovi opštine (Ulcinjsko, Brisko, Alamansko polje).

3.1.3 Geologija

Geološka struktura opštine Ulcinj sastoji se od sljedećih tipova stijena:

1. Karbonatne stijene:

- Srednji trijas (T2) na ovom prostoru predstavljaju flišni i krečnjački sedimenti anizijske starosti.
- Gornji trijas (T3) predstavljaju sedimentne tvorevine noričkog i retskog kata.
- Jura(J), odnosno sedimenti ove starosti razvijeni su na krajnjem sjeverozapadnom dijelu opštine Ulcinj.
- Gornja kreda (K23), kao što se vidi na geološkoj karti(kartografski prilog Geološka karta, list 6), sedimenti gornjokredne (senonske) starosti izgrađuju značajan prostor opštine Ulcinj. Ovi sedimenti izgrađuju prostor Mendre, Marjana, Bijele Gore, Možure, Briske Gore i Šasa.

2. Flišni sedimenti:

- Srednji eocen (E2), preko opisanih sedimenata senona, na predmetnom području, neposredno preko karbonatnih sedimenata, odnosno u njihovoj bazi, nalaze se boksiti.
- Gornji eocen (E3), na ovom prostoru, razvijen je u faciji fliša i rasprostranjen je u sinklinalnim dijelovima, dakle između antiklinalnih formi: Mendre, Marjana, Bijele Gore, Možure, Briske Gore i Šasa.

3. Klastični i karbonatni sedimenti:

- Srednjeg miocena (M21+2), odnosno sedimenti ove starosti izgrađuju dio terena u širem području lokaliteta Čivlak, šireg područja Rta Đeran, područja Pistule i Zoganja.

- Kvartara (Q), tvorevinama ove starosti, na području opštine Ulcinj pripadaju:

o Terasni konglomerati i šljunkovi (t) koji izgrađuju usku zonu od Zoganja do Sv. Đorđa. Po litološkom sastavu to su krupnozrni šljunkovi, dobro zaobljeni valuci crvenih rožnaca i u manjoj mjeri valutaka krečnjaka.

o Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su na ukupnoj površini Ulcinjskog polja, u dolini Međuriječke rijeke na potezu od Donje Klezne do Šaskog jezera i u dolini Midanske rijeke. Ove sedimente predstavljaju šljunkovi i pjeskovi, a na samoj površini terena, u Ulcinjskom polju, čine ih subgline i subpjeskovi.

o Crvenica (ts), je razvijena na karstifikovanim krečnjacima Možure, Briske Gore i Šasa. Na ovim prostorima crvenica u velikom procentu sadrži ostatke raspadnutih boksita.

o Jezerski i barski sedimenti (j) zastupljeni su u sjeverozapadnom i jugoistočnom obodu Šaskog jezera. Predstavljani su glinovito pjeskovitim materijalom i proslojcima i slojevima organskih ostataka barskog bilja.

o Obalski recentni rudonosni pjesak (p) izgrađuje uzanu zonu od zaliva Port Milena do ušća rijeke Bojane u Jadransko more.

3.1.4 Geomorfologija

Prostor, odnosno reljef od Volujice (Bar) do rijeke Bojane karakterišu tri geomorfološke cjeline: krečnjački grebeni i udoline između krečnjačkih grebena i aluvijalna ravan Ulcinjskog polja i zona Rastiš.

U okviru ovih cjelina razvijeni su i genetski različiti tipovi reljefa: fluviodenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski.

Krečnjački grebeni (antiformne strukture) su pravca pružanja sjeverozapad-jugoistok, i javljaju se u četiri zone:

- Volujica (256mnv) – Šasko brdo (106mnv)
- Možura (589mnv) – Briska Gora (188mnv)
- Marjan (398mnv) – Bijela Gora (327mnv)
- Mendre (162mnv) – Pinješ (110mnv)

Udoline između krečnjačkih grebena (sinklinalne strukture) imaju isti pravac pružanja kao krečnjački grebeni, a javljaju se u tri zone:

- Kunje – Pelinkovići – Donja Klezna – Šasko jezero
- Kruč – Bratica – Pistula
- Valdanos – Ulcinj

Udoline izgrađuju flišni sedimenti gornjoeocenske starosti. Takav morfološki položaj i litološka građa, kao i atmosferske padavine uglavnom u vidu kiše, uslovili su razvoj riječne mreže povremenih tokova i brojnih pritoka upravnih na povremeni tok što u krajnjem stadijumu dovodi do stvaranja jaruga.

U ovoj geomorfološkoj cjelini karakteristični su morfološki oblici fluviodenudacionog reljefa. Oni nastaju na vodonepropusnim stijenama (flišni sedimenti) i na padinama sa nagibom oko 30°. Preovlađujući morfološki oblici su riječne doline „V” oblika, uske strmog uzdužnog profila sa brojnim pritokama tipa jaruga. Od akumulacionih oblika najčešća je pojava plavinskih nanosa čija egzistencija zavisi od intenziteta i količine padavina.

Ulcinjско Polje predstavlja aluvijalna ravan istočno od pravca Ulcinj-Zoganje i južno od Zoganja i Sv. Đorđa do Jadranskog mora. Površina mu je, zajedno sa Adom neznatno manja od 43km², i nadmorskom visinom od 2-5 m.

Ulcinjско polje je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito-šljunkovitim zastorima.

Zona Rastiš zauzima prostor između Šaskog brda i Rastiša. U geološkom smislu izgrađena je od flišnih tvorevina gornjeg eocena. Osnovu reljefa čine fluviodenudacioni (riječne doline i doline njihovih pritoka) i fluvioakumulacioni (aluvijalni i proluvijalni nanosi šljunka i pijeska). Osnovni recipijent ovog prostrane zone su Miđanska i Rastiška rijeka.

Sa inženjersko - geološkog aspekta nestabilne terene u Ulcinju predstavljaju:

- Uzak pojas krečnjačkih stijena duž obale mora (zbog njihovih morfoloških karakteristika i mogućnosti pojave erozije izazvane radom talasa);
- =Nestabilne padine izgrađene od flišnih glinenih naslaga;

- Pojas zemlje blizu rijeke Bojane (koji je pretrpio trajna oštećenja tla nakon zemljotresa usljed likvifikacije, smirivanja tla i pukotina)
- Pjeskoviti tereni duž Velike plaže sa visokim nivoom podzemnih voda, koji se povremeno pretvaraju u močvarne predjele. Usljed zemljotresa, ovaj teren je podložan likvifikaciji.

3.1.5 Hidrogeologija

Podzemne vode

U pogledu karakteristika podzemnih voda, svi tipovi stijena u opštini se mogu svrstati u sljedeće grupe: krečnjaka gornjokredne starosti, koje predstavljaju vodonosnik, i sinklinala izgrađenih od flišnih sedimenata gornjoeocenske starosti, koji predstavljaju hidrogeološke izolatore kao što je prikazano u kartografskom prilogu Hidrogeološka karta list broj 7.

Najznačajniji izvori podzemnih voda

Karstni akfiferi

Po dosadašnjim saznanjima karstni akfiferi su formirani u sinklinalnim krednim krečnjacima, gledano od sjevera ka jugu, područja Šaskog brda i Kruta, te Možure i Briske Gore. Karstni akfifer antiklinalne strukture Možure (622mnm) i Briske gore (178mnm) formiran je u veoma skaršćenim terenima gdje izostaju površinski tokovi. Padavine koje se izlučuju poniru preko brojnih karstnih oblika, nastavljajući put u unutrašnjost krečnjačke mase. Ovaj karstni akfifer se drenira na izvoristu Gač i preko povremenih izvora, koji se kratkotrajno pojavljuju pri velikim kišama, sa lijeve strane kanjona povremenog toka Brdele. I sam izvor Gač je povremen, ali se na mjestu njegovog isticanja voda karstnog akfifera zahvatila bušenim bunarom dubine 30 metara. Maksimalni kapacitet crpenja je 30l/s. Pri velikim vodama izdašnost izvora Gač je procijenjena na oko 1 m³/s. Karstni akfifer Možure dijelom se drenira (na višim kotama) preko niza izvora male izdašnosti (0,1-1,1 l/s), koji se pojavljuju na južnom dijelu ove antiklinalne strukture, a na kontaktu sa sedimentima eocenskog fliša. Izuzetak je izvor Salč, čija izdašnost u hidrološkom minimumu iznosi oko 10 l/s. Dakle, u hidrološkom minimumu iz ove antiklinalne strukture otiče prema Ulcinjskom polju, prema našoj procjeni 50-100 l/s vode. Orientacioni proračun statičkih rezervi podzemnih voda u antiklinalnoj strukturi Možure je $Q_{st} = 32 \times 10^6 \text{ m}^3$.

Karstni akfifer antiklinalne strukture Šaskog brda i Kruta formiran je u gornjokrednim krečnjacima. Vode ovog akfifera dreniraju se preko izvora Skili Fata u Donjoj Klezni, kao i preko niza izvora manje izdašnosti po sjeverozapadnom obodu Šaskog jezera. Na mjestu isticanja ovih voda izvedena su dva eksploataciona bunara, kojima se zahvata oko 70l/s vode i to na koti od oko 6mnm. Površina sliva ovih izvora je ocijenjena na 10-12km². Opići obilježavanja (bojenja) poniruće vode u ovom slivu ukazali su na brzinu kretanja podzemnih voda od oko 1,5cm/s. U hidrološkom minimumu iz ove antiklinalne strukture otiče prema Bojani, prema našoj procjeni oko 80l/s vode. Orientacioni proračun statičkih rezervi podzemnih voda u antiklinalnoj strukturi Šaskog brda i Kruta je $Q_{st} = 22 \times 10^6 \text{ m}^3$.

Karstni akfifer Mide formiran je na sjeveru područja sa kojeg se vode slivaju prema rijeci Bojani, na jugoistočnim padinama Rumije. To je akfifer formiran u krečnjacima na visokim kotama ove planine, a njegove vode se prazne preko brojnih izvora male izdašnosti, sa izuzetkom izvora Mide koji u minimumu ima izdašnost od 10 l/s, a u maksimumu oko 50 l/s. Kota isticanja ovog izvora je oko 500mnm. Orientacioni proračun statičkih rezervi podzemnih voda u zoni karstnog akfifera Rumije (Mide drugi brojni izvori manje izdašnosti) je $Q_{st} = 20 \times 10^6 \text{ m}^3$.

Akfifer 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 promjenjive vodopropusnosti,

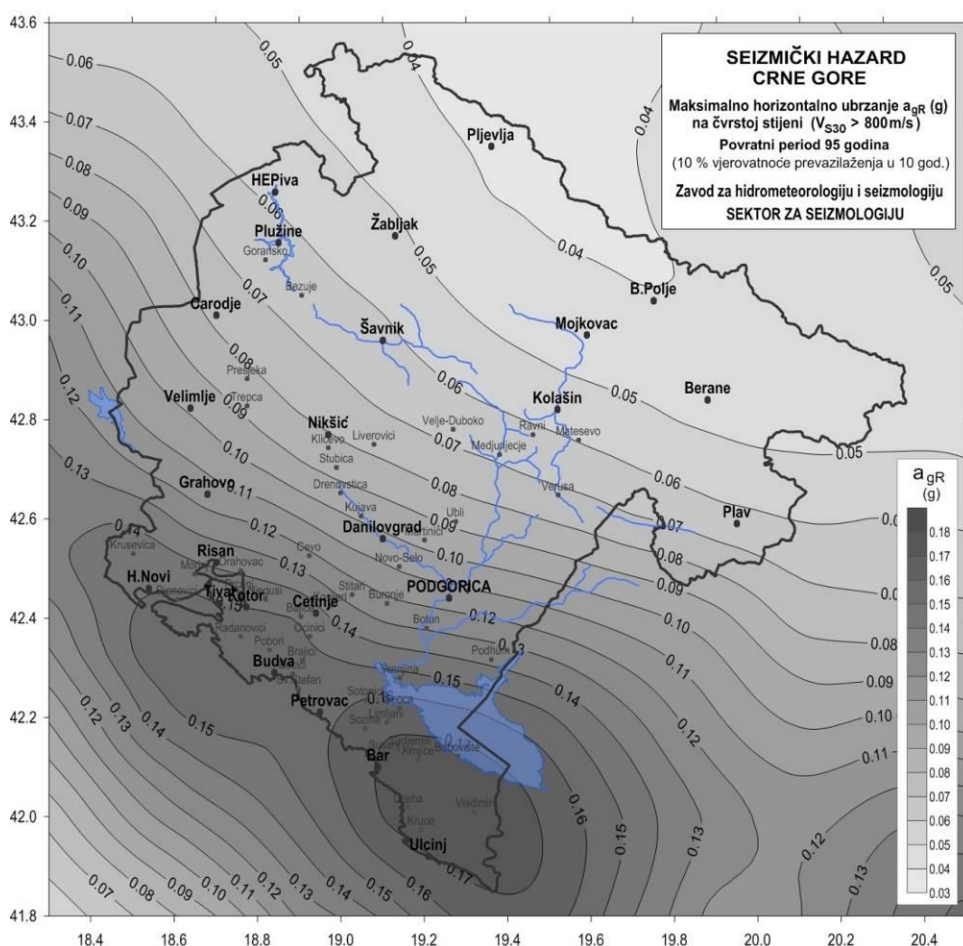
pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15- 20 m²/dan, specifična izdašnost 0,1-0,3 l/s/m.

Kvartarni kompleks pjeskova i glina je promjenljive vodopropusnosti i nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Za razliku od gore navedenog kompleksa, u zoni Anamalskog polja, na najjužnijem 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.

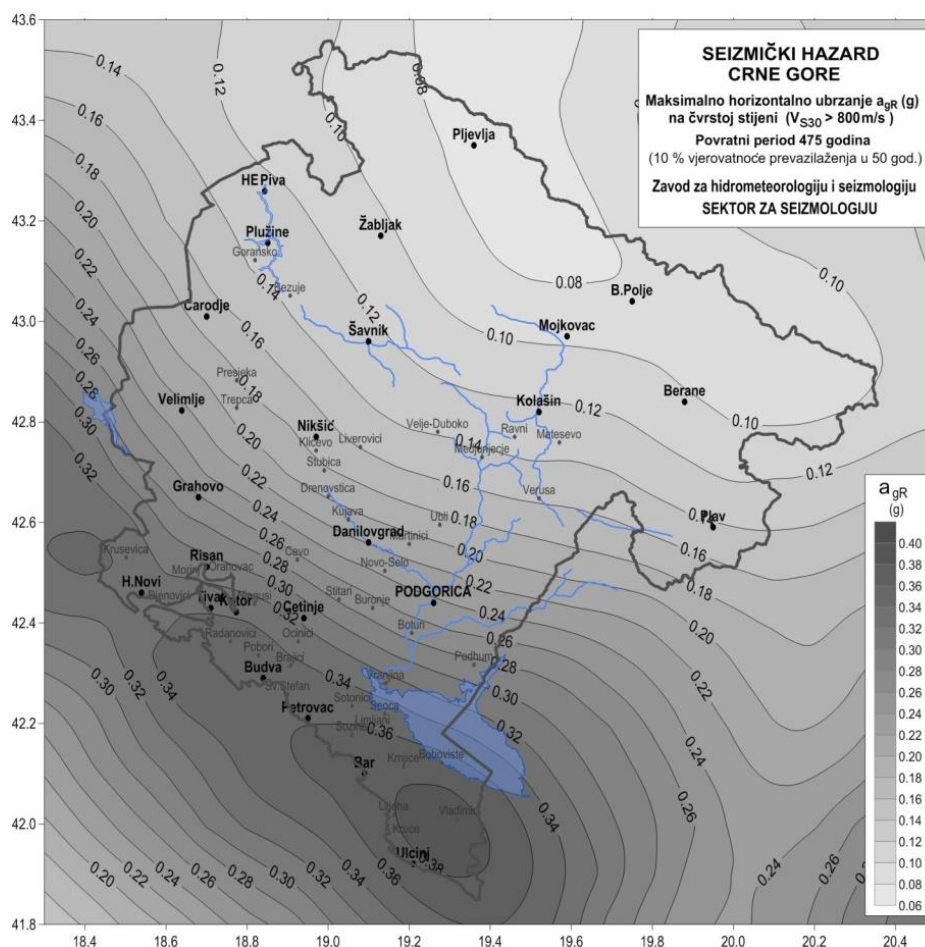
3.1.6 Seizmička aktivnost regiona

Seizmički hazard

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



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



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

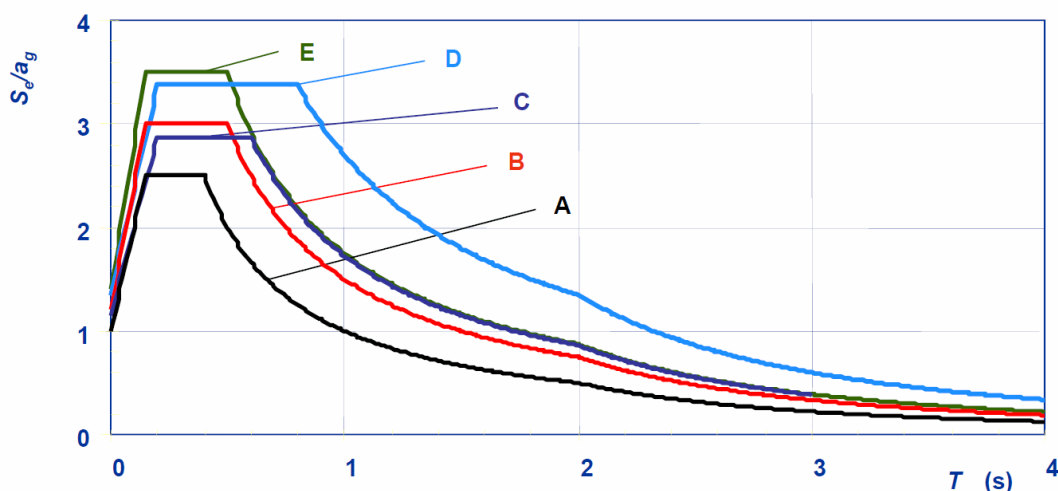
Sa ovih karata se može uočiti da područje Ulcinja i velike plaže spadaju u područja koja imaju najveću seizmičku aktivnost u Crnoj Gori. Maksimalno ubrzanje tla za 95-to godišnji zemljotres iznosi $0.17g$ dok za 475-to godišnji zemljotres (ovo je ujedno i projektni zemljotres) maksimalno ubrzanje tla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

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

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

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

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



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

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

Uslovi tla na lokaciji

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

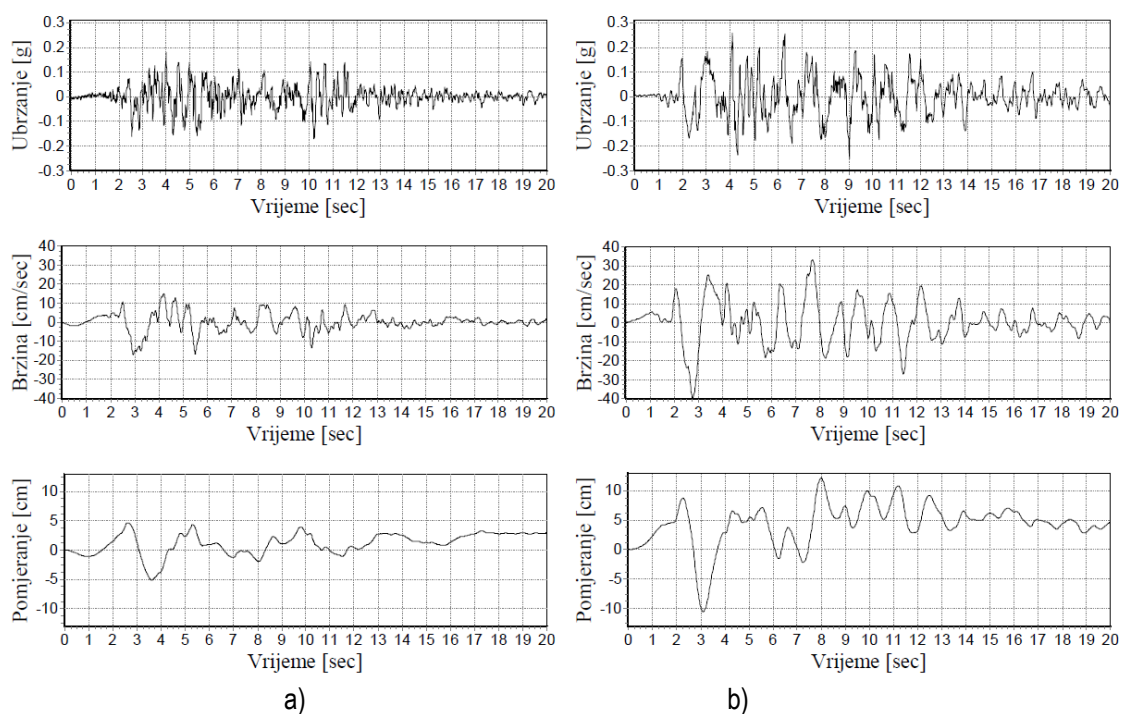
- terene sa srednjim uslovima tla;
- uslovno stabilne terene;
- uslovno stabilne padine terena sa mogućim pojavama lokalnih nestabilnosti;
- terene pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvifikacije;
- terene sa visokim nivoom podzemnih voda,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

I ako postoje karte seizmičkog mikrozoniranja za predmetno područje urađene od strane Zavoda za geološka istraživanja, gdje bi se moglo preciznije razmotriti vrsta terena, iste nisu 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 nisu javljali i pored dešavanja jačih zemljotresa. Prilikom proučavanja likvefakcije treba uzeti u razmatranje noviju literaturu i novije pravilnike (recimo EN 1998-5).

Analiza karakteristika zapisa zemljotresa od 15.04.1979. na području Ulcinja

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



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

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

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

Parametar	H. Albatros, Ulcinj	H. Olimpik, 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: 0.41sec i 0.68sec, 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 (15.04.1979. 11:25:25 i 14.05.1979. 10:53:07) snimljenih na istim lokacijama - Hotel Albatros i Hotel Olimpik.

3.1.7 Mineralne sirovine

Na području opštine Ulcinj nalaze se ležišta i pojave nemetalnih mineralnih sirovina i kaustobiolita (ugalj, nafta i gas).

Od nemetalnih mineralnih sirovina u Ulcinju se nalaze ležišta ukrasnog i tehničko-građevinskog kamena, cementnih laporaca, pijeska i šljunka.

Ukrasni kamen se eksploatiše na lokaciji „Krute“, 2km od raskrsnice puteva Ulcinj-Vladimir, na desnoj strani puta prema Baru. Ležište izgrađuju bankoviti gornjokredni krečnjaci, dolomitični krečnjaci i mikrobreče. Ukrasni kamen, iz ovog ležišta, koristi se kao pločasti materijal za oblaganje unutrašnjih i spoljašnjih, kako horizontalnih tako i vertikalnih površina.

Tehničko-građevinski kamen eksploatiše se na tri lokacije: Ristova punta, Darza i Borik II.

1. Ristova punta nalazi se na 4km od ulaza u kanjon Bratice, na njenoj lijevoj obali, na putu prema Vladimiru.
2. Darza je takođe ležište TG kamena. Locirana je u istoimenom mjestu, na južnim padinama Briske gore.
3. Borik II se nalazi u neposrednoj blizini naseljenog dijela Ulcinja, na sjeveroistočnim padinama Bijele gore iznad magistralnog puta Bar-Ulcinj.

Potrebno je naglasiti da su potencijalne rezerve tehničko-građevinskog kamena na području opštine Ulcinj praktično neograničene obzirom na područja koja izgrađuju krečnjaci gornje krede, odnosno senona.

Cementni laporci, odnosno ležište „Donja Klezna“ nalazi se u ataru istoimenog sela, desetak kilometara sjeveroistočno od Ulcinja. Ovo područje ima značajne potencijalne količine osnovnih sirovina za proizvodnju cementa.

Boksiti se na ovom prostoru javljaju između gornje krede i eocena. U podini boksitnog horizonta su karstifikovani senonski krečnjaci, a u krovini-povlati uslojeni numulitski krečnjaci. Otkriveni su na krilima antiformalnih nabora oko Pelinkovića, zatim od Kunja preko Male i Velike Gorane do Sv. Đorđa.

Jugoistočno od Ulcinja i Port Milene do rijeke Bojane su nalazišta finih pjeskova. Granulometrijski sastav je od 0.02 do 1.5mm. Ovi pjeskovi su rudonosni i sadrže u sebi ukupno 24 minerala: 50% kalcita, zatim piroksen,

olivin, epidat, horblnda, kvarc, apatit i dr. Od kaustobiolita u ovom području se javljaju lignitski ugalj, asfalt i nafta i gas.

Lignitski ugalj, ekonomski potpuno beznačajan, javlja se u vidu tankih proslojaka u miocenskim sedimentima na lokaciji Crveni brijeg.

Asfalt se javlja na lokaciji Katrani, Bašbuljuci, na zapadnoj strani Meternice u gornjokrednim krečnjacima i ispod Pinješa.

Sumporovite termomineralne vode u području Ulcinja su jedine ovakvog tipa u Crnoj Gori. Duž ulcinjske rivijere, ove vode izviru na lokalitetima uvala Orašac, Ženska plaža (Pinješ), Stari grad i uvala Valdanos, uglavnom duž litoralnog morskog pojasa, a većina ispod najniže linije zaplavljivanja.

Morska so, zahvaljujući salinitetu morske vode i povoljnim klimatskim uslovima morska so se proizvodi u solani Bajo Sekulić.

3.1.8 Zemljište

Pedološki pokrivač ulcinjskog područja se odlikuje značajnom zastupljenošću potencijalno plodnih zemljišta u odnosu na ostala područja Crne Gore i posebno u odnosu na crnogorski primorski rejon.

Naročito su značajni zemljišni kapaciteti u ravnicama, jer Ulcinj, čija teritorija čini svega 1,8% teritorije Crne Gore ima oko 8.500ha dubokih fluvijalnih zemljišta u ravnicama (bez solane i vodenih površina), a to je oko 14% svih ravnica Crne Gore i preko 60% ravnica u primorskom rejonu. Radi potpunijeg uvida u ukupne mogućnosti razvoja poljoprivrede opštine i potrebnih melioracija zemljišta u ravnicama, dat je kratak prikaz važnih agropedoloških osobina zemljišta za sve pedološke jedinice koje se javljaju na teritoriji opštine.

Rendzine

Rendzine pripadaju posebnoj vrsti crnice na jedrim krečnjacima poznatim pod nazivom „buavice“ i predstavljaju klimazonalni tip visokog jedrog krša. Sve redzine se prema stjenovitosti površine dijele na: jako stjenovite, stjenovite, umjereno stjenovite i pretaložene. Sve rendzine su sličnog hemijskog sastava i fizičkih karakteristika, a njihova vrijednost za poljoprivredu određena je dubinom i kontinuitetom zemljišnog pokrivača.

Smeđe –rudo šumsko zemljište na krečnjaku (7)

Ovo zemljište takođe nema značaja za poljoprivredu jer se javlja samo sporadično unutar rendzine ili crvenice, i to samo u dubljim škrapama ili vrtačama pod boljom šumom. Dobrih je fizičkih i hemijskih osobina, ali ga nema u većim kompleksima.

Smeđe erodirano zemljište na eocentskom flišu (10)

Zastupljeno je na trošnoj podlozi flišanih bregova. Zbog strmih položaja i erodiranosti podloge, znatno je erodirano ako nije obraslo gustom vegetacijom šikare. U dalekoj perspektivi predstavlja značajan potencijal ako se izvede terasiranje i obezbijedi navodnjavanje. Za dogledno vrijeme treba ga pošumiti radi sprječavanja dalje erozije i regulisanja bujica.

Smeđe antropogeno zemljište na flišu (11) Sp

Na manje strmim terenima u podnožjima flišanih bregova ljudi su kroz dugu istoriju krčili šume i pravili terase, pa je ovo zemljište, na flišu prava antropogena tvorevina i nema genetskih horizonata. Po dubini i mehaničkom sastavu jako su neujednačena od mjesta do mjesta. Najčešće su srednje duboka pjeskovito – ilovasta i umjereno – skeletoidna. Slabo su humozna i umjereno karbonatna. Obično su trošna, porozna i laka za obradu, pa su

veoma pogodna za voćarstvo i vinogradarstvo. Danas su ovdje čuveni stari ulcinjski maslinjaci, a ima mnogo badema, smokve i loze. Uz obezbjeđenje vode za navodnjavanje mnogi lokaliteti južne ekspozicije bili bi veoma dragocjeni za uzgoj citrusa.

Kiselo smeđe zemljište na pliocenu (15)

Nalazi se u nekoliko većih kompleksa obodom Ulcinjskog polja. Postalo je na pliocenskim pješčarima, pa je ono bilo beskrečno i kiselo i u inicijalnoj fazi razvoja. Odlikuje se ilovastim sastavom do dubine od oko 50 cm ispod koje je znatno teži „B“ horizont sa mnogo kongregacija oksida gvožđa i mangana i slabe je vodopropusnosti. Već na dužini od oko 70-90cm ima dosta skeleta pa je i vodopropusnost veća.

Crvenice

Crvenica je klimozonalni tip zemljišta na jedrim krečnjacima u rejonu uticaja mediteranske klime, dok je na većim visinama pod uticajem planinske klime, postepeno smjenjuje tipa „buavice“. Pošto je crvenica vezana za jedre krečnjake i mediteransku klimu, to je ona zastupljena samo u južnom rejonu Crne Gore. Pod prirodnom vegetacijom ako nije erodirana, crvenica ima dosta izražen humusni A-horizont moćnosti do 20cm ispod kojeg je tipičan „B“ horizont crvenice, cigla-crvenkaste boje ilovasto-glinovitog sastava ali odlične grašaste do sitnoorašaste strukture, vrlo stabilne. Međutim vrlo je teško naći neerodiranu humusnu crvenicu i to samo u vidu malih tanjirastih fleka u golom kamenjaru.

Crvenica humusna, jako stjenovita (16)

Ovo je uglavnom vrlo plitka i jako erodirana crvenica na kršu sa preko 70% površinske stjenovitosti, a plitke fleke zemljišta su razbacane kroz kamenjar. Nemaju praktično nikakve vrijednosti za bilo kakvu rentabilnu poljoprivrednu niti šumarsku proizvodnju. Tereni su vrlo slabo obrasli žalfijom, dračom, divljim narom i oskudnom gramineama. Malo je čak i šikare, graba i cera. Nikakve mjere melioracija, za sada, ne dolaze u obzir. To su neplodne površine i površine boniteta „B“, ovo se, naravno ne odnosi na pojedinačne parcele obradivih zemljišta kojih unutar ovog kompleksa ima 10-15% čiji bonitet može biti znatno veći (i do 3 klase) ali se u ovakvom radu ne mogu posebno tretirati.

Crvenica erodirana stjenovita (17)

Zastupljena je uglavnom na grebenima blažih brda, sa nešto dubljim i manje erodiranim zemljištem od prethodne. Stjenovitost je ovdje već znatno manja, u prosjeku oko 50% pa je zato veći i kontinuitet zemljišnog pokrivača. Ovdje se već mogu naći veći i bolji šumarci, bolji pašnjaci, kao i sitne obradive površine. Opšta bonitetna vrijednost može se svesti na 6 do 8, odnosno 3 do 5 za obradive površine.

Za sada se ni kod ovog zemljišta ne mogu preporučiti neke značajnije melioracije.

Crvenica pretaložena antropogena (18)

Zauzima neznatne površine unutar prethodnog. To su zapravo nešto veće kraške uvale, oko naselja gdje su seljaci uklonili stijene. Zbog malih površina, usitnjenih parcele, bez mogućnosti navodnjavanja i mehanizovane obrade, ovo zemljište takođe nema većeg značaja za ukupan razvoj poljoprivrednih rejonu.

Zemljišta fluvijalnog porijekla

U ovu veliku grupu svrstali smo sva zemljišta na mladim sedimentima, uglavnom aluvijalnog i aluvijalno-deluvijalnog porijekla, počev od najmlađih i nestabilizovanih maritimnih naslaga štojskog pijeska, aluvijalnih i aluvijalno-deluvijalnih zemljišta do močvarnih, tresetnih i zaslanjenih zemljišta u najnižim djelovima ravnica.

Aluvijum slabo zabareni (21)

Ovo je zemljište zbog višeg nivoa podzemnih voda u znatnom dijelu godine izloženo primjetnom oglejavanju već od 80 do 120 cm dubine. Zbog toga, kao i zbog povremenih kraćih poplava većeg dijela ovih zemljišta, postavlja se ozbiljan problem zaštite od poplava i regulisanja nivoa podzemnih voda, ako želimo i ova odlična zemljišta koristiti za intenzivnu poljoprivredu bez ograničenja kultura. Za sada zimsko povrće, zasadi i lucerka nemaju potrebnih uslova. Zauzima male površine između Šaskog jezera i Bojane.

Aluvijum slabo zabareni i slabo zaslanjeni (23)

Po hemijskim osobinama i mehaničkom sastavu ne razlikuje se bitno od normalnog aluvijuma, ali se ovdje jače oglejavanje pojavljuje već na dubini od oko 80 cm i ova su zemljišta ponekad poplavljena, što čini da su ona danas praktično izvan racionalne poljoprivredne proizvodnje i zahtijevaju mjere odvodnjavanja, koje su obično vezane za regulaciju režima rijeke Bojane. Za sad su ova zemljišta pod livadama, a manje pod monokulturom kukuruza.

Aluvijum zabrani i slabo zaslanjeni (24)

Zauzima značajne površine između rijeke Bojane, solane i Štojske grede. Dugotrajno je plavljeno ili pod uticajem visokih podzemnih voda, pa je ono danas pod lošim livadama, a mnogo manje se sije kukuruz. Zahtijeva rigorozno odvodnjavanje, nakon čega bi se moglo prevesti u odlično zemljište prve klase.

Štojski pjeskovi (25, 26 i 34)

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

Aluvijalno-deluvijalno zemljište u lesiviranju (28)

Postalo je radom ovdašnjih rječica, koje su erodirajući obodne flišne terene odlagale fini ilovasti materijal na svom putu prema rijeci Bojani, ali zbog kratkih tokova nijesu taj materijal sortirale, pa nijesu ni izraženi slojevi različitog mehaničkog sastava, kao što je slučaj kod aluvijuma. Ovo su vrlo duboka karbonatna i slabo humozna zemljišta. Sastava su pretežno praškaste ilovače a sa dubinom se malo povećava sadržaj gline. To su blago nagnuti tereni ili ravni. Zemljište je umjereno porozno i vodopropusno i povoljnog kapaciteta za vazduh i vodu pa je povoljno za sve vrste poljoprivrednih kultura. Zahvaljujući dobrim fizičko-hemiskim osobinama uzdignutom i blago nagnutom položaju i značajnim površinama ovo zemljište pruža velike mogućnosti za voćarsko-vinogradarsku proizvodnju. Zauzima oko 3.000ha uglavnom u sjevernoj zoni Ulcinjskog polja, Anamalskom polju i pored Šaskog jezera.

Aluvijalno-deluvijalno zemljište, slabo zabareno (29)

Zauzima niže terene polja u nastavku prethodnoga ali je kod njega došlo do oglejavanja na dubini 80- 150 cm zbog redovno visokih podzemnih voda u zimskom periodu. Ta okolnost i nešto teži mehanički sastav čini da ono ima i znatno pogoršana vodno-fizička svojstva. Nedovoljna vodopropusnost i nizak kapacitet aeracije treba da budu poboljšani intenzivnom agrotehnikom nakon izvedenih hidromelioracija.

Aluvijalno-deluvijalno zemljište slabo zaslanjeno (30)

Zauzima malu površinu na dva kompleksa u dnu Zoganskog polja i ušća Brdele. Isto je kao prethodno samo što je još i slabo zaslanjeno, ali nakon drenaže i odvođenja soli će se isprati.

Organo-mineralno zemljište—treset (31)

Pravih treseta i moćnih tresetnih naslaga u ovom području je malo. Ipak, obodom Šaskog jezera a mjestimično i u Štojskoj i Riječkoj kneti ima malo moćnih treseta, pretežno od rizoma barske vegetacije (ševara, trske, junkusa i kareksa). Ove površine nemaju većeg značaja, a najveći njihov dio oko Šaskog jezera ostaće najvjerovatnije i dalje pod sličnim hidrološkim uslovima, kao prirodni rezervat za lov i ribolov.

Mineralno-barsko, zaslanjeno zemljište (32)

Ovo je takođe aluvijum rijeke Bojane, po mehaničkom sastavu i primarnim hemijskim osobinama kao normalni aluvijum pored rijeke Bojane. Zauzima najniže ravne položaje u Ulcinjskom polju tzv. knete (Štojska, Darzanska i Rečka kneta) i male površine oko Šaskog jezera. Ove površine su veliki dio godine pod vodom, a budući da se nalaze na nadmorskoj visini između 50 i 100 cm, to im je nivo nadzemne vode i u ljeto znatno visok.

3.1.9 Hidrografske karakteristike

Područje opštine Ulcinj je bogato vodnim površinama. Rijeka Bojana sa pritokama se izdvaja kao najveća rijeka.

Rijeke

Rijeka Bojana je granični vodotok između Crne Gore i Albanije. Dužina toka je oko 42 kilometra. Rijeka Bojana je jedina otoka Skadarskog jezera iz koga ističe kod Skadra u Albaniji. Kod mjesta Lisna Bori u Crnoj Gori postaje granična rijeka, i dalje teče prema Jadranskom moru, u dužini od oko 22km. Kod Ade Bojane se račva u dva rukavca, od kojih zapadni pripada Crnoj Gori, a istočni rukavac predstavlja dio toka čijom maticom je granična linija.

Sa lijeve strane, 1,5km nizvodno od Skadra, u rijeku Bojanu se uliva rijeka Drim, koja ima značajnu ulogu u formiranju režima Bojane. Sliv rijeke Drim iznosi oko 14.000km², a na samom vodotoku su izgrađene tri akumulacije (Komana, Fierza i Vau Des) u kojima se akumulira značajna količina vode, i sa dvije manje akumulacije na najuzvodnijem dijelu Drima u Makedoniji, zapremina akumulirane vode je veća od zapremine vode Skadarskog jezera pri srednjim vodostajima. Ovaj sistem akumulacija time omogućava puno izravnavanje voda Drima, i može da posluži za sprječavanje pojava velikih proticaja na Drimu u zoni Skadra, a time i sprječavanju poplava koje prouzrokuje rijeka Bojana na teritoriji opštine Ulcinj. Nažalost, upravljanje akumulacijama, čija voda se koristi za proizvodnju električne energije u Albaniji, ne obezbjeđuje uslove za prihvatanje voda poplavnog talasa i dolazi do poplava na teritoriji opštine Ulcinj. Dakle, ono što posebno treba istaći je činjenica da režim voda rijeke Bojane nije samo prirodni proces, već značajan uticaj ima ljudski faktor (režim proizvodnje el.energije iz akumulacija na Drimu – Albanija).

Prosječan godišnji proticaj Bojane u zoni Reča se procjenjuje na oko 630-670 m³/s. Ovaj podatak dajemo samo kao procjenu jer nema zajedničkih mjerenja proticaja na rijeci Bojani, u dijelu toka koji predstavlja graničnu rijeku. Prema tome, može se konstatovati da prikupljanje osnovnih hidroloških podataka i stepen hidrološke izučenosti na razmatranom potezu nijesu u skladu sa složenošću i intenzitetom problema duž rijeke Bojane. Posebno imajući u vidu da korito rijeke Bojane ne može da primi vode iznad 2000m³, a bili smo svjedoci velikih poplava 2010.god, kada je usljed velikih voda Drima koritom Bojane teklo između 4000 i 5000m³.

Rastiška rijeka - Najuzvodniji tok koji se uliva u Bojanu na teritoriji Crne Gore je Rastiška rijeka. Nastaje od više manjih povremenih tokova, koji se formiraju od izvora na krajnjim jugoistočnim padinama Rumije. Kod mjesta Lisna Bori uliva se u Bojanu. Dužina toka je oko 7km, a površina sliva oko 25km².

Srednji godišnji proticaj se procjenjuje na $Q_{sr} = 1,07 \text{ m}^3/\text{s}$, a prosječni specifični oticaj $q = 42,8 \text{ lit/s/km}^2$. Miđanska (Vladimirska) rijeka – Nastaje od većeg broja izvora na jugoistočnim padinama Rumije, i to na kontaktu karstnog akfifera i vodonepropusnih flišnih sedimenata. U gornjem dijelu toka, gdje teče preko flišnih sedimenata, razgranata je mreža malih tokova. Od mjesta Vladimir teče koncentrisano prema jugoistoku do mjesta Štodra, gdje se uliva u rijeku Bojanu. Dužina toka je oko 15,5 km, a površina sliva oko 31km². Srednji godišnji proticaj se procjenjuje na $Q_{sr}=1,50\text{m}^3/\text{s}$, a prosječni specifični oticaj $q=48,2\text{lit/s/km}^2$. Međurečka rijeka – Nastaje od većeg broja izvora na području Međureča (južne padine Rumije). Od Međureča do M. Kalimana, na dužini od oko 2km, teče prema jugu duboko usječenim kanjonom u karbonate srednjeg trijasa. Odatle teče prema jugoistoku, dijelom preko flišnih a dijelom preko karbonatnih sedimenata, sve do ušća u Šasko jezero. Vode Šaskog jezera preko otoke se ulivaju u rijeku Bojanu. Dužina toka je oko 19,5km, a površina sliva oko 55km². Srednji godišnji proticaj se procjenjuje na $Q_{sr} = 2,60 \text{ m}^3/\text{s}$, a prosječni specifični oticaj $q = 37,6 \text{ lit/s/km}^2$.

Jezera

Šasko jezero se nalazi na sjeveru opštine Ulcinj, u morfološkoj depresiji pravca pružanja sjeverozapad-jugoistok. Locirano je između krečnjačkih uzvišenja Šaskog brda i Briske Gore. Sa sjeverozapada se u jezero uliva Međurečka rijeka, a na krajnjem jugoistočnom dijelu terena je otoka jezera u Bojanu (kanal Sv. Đorđa). Veliki dio doline Šaskog jezera je zabaren sa bujnim močvarnim rastinjem. Površina i zapremina jezera se mijenja tokom godine u zavisnosti od hidroloških uslova. Najveća dubina jezera je oko 8m, a prosječna oko 5-6m. Pri srednjim vodama površina jezera iznosi oko 3km². Zoganjko jezero predstavlja relikv hidroloških istorijskih uslova. Mnoge su teorije o nastanku ove naplavine, ali je sigurno da je tokom velikih poplava u slivu Bojane i Drima, novembra 1886.godine, dobilo formu hidrografskog prirodnog objekta sa svojom otokom u Jadransko more – Port Milenom. Kasnije su ljudske intervencije u ovom prostoru, posebno izgradnja Solane i solanskih nasipa, oformile postojeći oblik ove naplavine.

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 200m 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 88cm/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°/oo. Najveći salinitet izmjereno je na pučini naspram Boke Kotorske (38,70°/oo). 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 33–40m. Providnost mora opada prema obali i u obalnom pojasu iznosi oko 5 metara. Priobalno more južnog Jadrana spada u najtoplije dijelove Jadranskog mora (južniji položaj, blizina Jonskog mora koje je toplo, manje pritanje slatke vode, veće dubine). Temperatura dubokih vodenih slojeva kreće se oko 11°C, a površinski do 25°C u toku ljetnjeg perioda. U zimskom periodu temperatura vode se kreće od 12–14°C. Više od 6 mjeseci temperatura vode se kreće iznad 18°C, a preko 4 mjeseca iznad 20°C (od 6.

maja do 4. novembra, dakle 182 dana). Sezona kupanja počinje kada je temperatura morske vode viša od 20°C, a to je u prosjeku od 28. maja do 14. oktobra, odnosno 140 dana godišnje. Taj period treba smatrati za turističku sezonu na teritoriji ulcinjskog primorja. Morska voda je raznovrsnog hemijskog sastava. Sadrži natrijum, magnezijum, kalcijum, kalijum, stroncijum i druge elemente u malim količinama (fluor, rubidijum, aluminijum, barijum, litijum, bakar, cink, uran i dr.). Za živi svijet, posebno je značajan sadržaj hranljivih soli, a naročito fosfora i azota.

3.1.10 Klima

Klima na području Ulcinja

Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

Temperatura vazduha

Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori. Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.90C u januaru do 24.30C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.50C.

Oblačnost

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5,7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4,4 desetina pokrivenosti neba.

Osunčanost

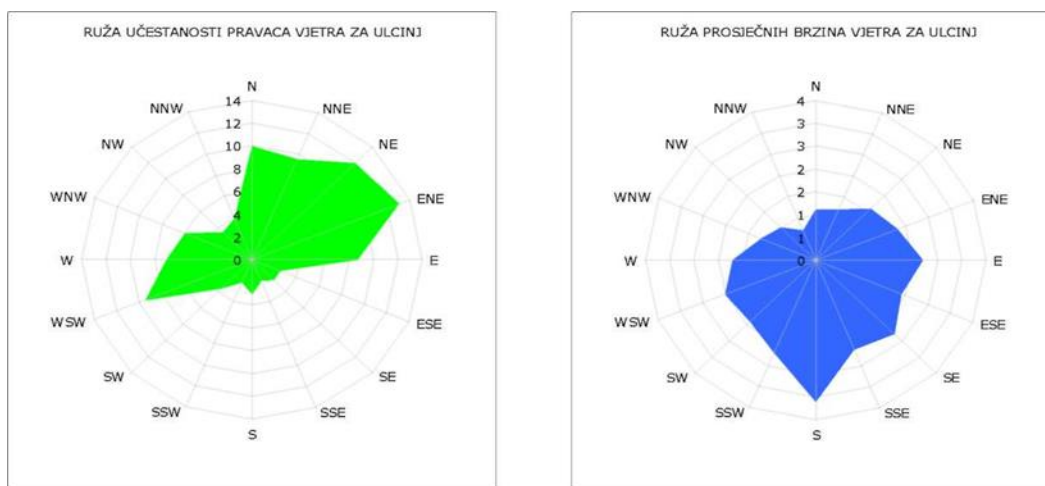
Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114,7, dok se u julu ostvari 349,4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

Padavine

Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29,8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana, Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

Vjetrovi

Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom. Ostali dio vremena pripada vjetrovima iz ostalih pravaca što je sa njihovim prosječnim brzinama prikazano u tabeli 3/5. i na grafičkom prikazu ruže vjetrova.



Slika: Ruža vjetra za Ulcinj

3.1.11 Karakteristike flore, faune

VEGETACIJA VELIKE PLAŽE

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

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

Pregled NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu

1310 JEDNOGODIŠNJA VEGETACIJA ČAKLENJAČA (SALICORNIA) NA

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

1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) se javljaju u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana. Dominiraju buseni *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*. Ovom tipu staništa pripadaju različite asocijacije iz klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 (BLEČIĆ & LAKUŠIĆ

1976, DÖMPKE 2008) koje okružuju vodene basene u zaleđu plaže. Asocijacije se međusobno prepliću tako da je u nekim djelovima teško odrediti granicu. ass. *Juncetum maritimo – acuti* Horvatić 1934 je sa dominantnom vrstom *Juncus acutus* a osim nje se javljaju još *Juncus maritimus*, *Limonium angustifolium*, *Inula crithmoides*, *Samolus valerandi*, *Aster tripolium* i dr. (Petrović & al. 2012).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VODENI BASENI NA PREDMETNOM PODRUČJU

Na **lokalitetu 1** nalaze se dva plića kanala (stalne vodene površine) udaljena od plaže 264.46m, koja zauzimaju površinu od 0,010 ha. Kanali se pune atmosferskim padavinama i dotokom podzemnih zaslanjenih voda koje se miješaju sa slatkom vodom pa je i vrijednost saliniteta blizu donje referentne vrijednosti za bočatne vode. (Bubanja 2016). Tokom ljetnjih mjeseci se desi da kanali u potpunosti presuše ili da ostane samo mala količina vode u njima (Bubanja 2016).

Na ovom lokalitetu su prisutna dva NATURA 2000 habitata i to: **1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI)** i **6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO - HOLOSCHOENION)**. U litoralnom dijelu oba kanala dominiraju *Typha angustifolia* i *Phragmites australis* (Bubanja 2016).

Na nekim mjestima uz obalu se pojedinačno javlja i *Saccharum ravennae*, *Carex vulpina*, *Alisma plantago – aquatica*, *Veronica anagalis – aquatica*, *Rumex conglomeratus*, *Gratiola officinalis*, *Equisetum ramosissimum*. Od drvenastih vrsta su prisutne *Salix alba*, *Salix purpurea*, *Alnus glutinosa* i *Populus alba*. U vodi dominira *Potamogeton nodosus* koji zauzima gotovo cijelu površinu oba kanala. Od drugih submerznih vrsta ali u nešto manjem broju javljaju se *Utricularia vulgaris* i *Vallisneria spiralis*, a osim njih prisutne su i alge roda *Chara*. Okolne livade tokom mjeseci sa većom količinom padavina (proljeće i jesen) budu plavljene, pa se tu javljaju sporadično busenovi *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*, *Schoenus nigricans*, *Scirpus holoschoenus*, *Ranunculus marginatus*, *Ranunculus muricatus*, *Orchis palustris*, *Lythrum salicaria*, *Centaurium spicatum* i dr. Sadržaj nitrata i sulfata je nizak što ukazuje da voda nije zagađena (Bubanja 2016).

Natura 2000 habitat **6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOSCHOENION)** se kao što je već pomenuto, javlja isključivo na Velikoj plaži tj. u njenom zaleđu. Nekoliko stalnih bara koje se nalaze na **lokalitetu 2** udaljene su od plaže 314.11m i zauzimaju površinu od 0,089 ha. Njihov oblik i veličina variraju u zavisnosti od količine atmosferskih padavina, godišnjeg doba kao i broja sunčanih dana. Podzemnim zaslanjenim vodama koje prodiru kroz tlo dospjeva manja količina soli koja se miješa sa slatkom vodom - bočatne vode (Bubanja 2016).

Ovdje se prepliću vodene, vlažne i močvarne zajednice na dinamama pa zaključujemo da se radi o NATURA 2000 habitatu **2190 VLAŽNE POKRETNE DINE** a pomeđu njih umeću se **1410 MEDITERANSKE SLANE**

MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) i 6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO - HOLOSCHOENION). U litoralnoj zoni bara dominiraju *Phragmites australis* i *Cladium mariscus* a između njih se pojedinačno umeću *Scirpus maritimus* ssp. *maritimus*, *Typha angustifolia*, *Eleocharis palustris*, *E. acicularis*, *Alisma plantago – aquatica*, *Veronica anagalis – aquatica*. Veći dio vodene površine pokriva *Potamogeton nodosus*, dok su *Utricularia vulgaris* i *Vallisneria spiralis* manje zastupljene. Uočeno je i prisustvo algi *Chara* sp. Na vlažnim i močvarnim površinama međusobno se prepliću busenovi *Saccharum ravennae*, *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*.

Pomeđu njih se javljaju *Carex vulpina*, *Juncus anceps*, *J. articulatus* L., *J. bufonius*, *J. gerrardi*, *Scirpus holoschoenus*, *Schoenus nigricans*, *Arundo donax*, *Baldellia ranunculoides*, *Gratiola officinalis*, *Lythrum salicaria*, *Briza minor*, *Briza maxima*, *Rumex hydrolapathum*, *Rumex conglomeratus*, *Samolus valerandi*, *Orchis palustris*, *Orchis coriophora*, *Centaurium spicatum*, *Pulicaria dysenterica*. Sporadično duž vlažnih i močvarnih površina prepliću se stabla *Salix alba*, *S. purpurea* i *Populus alba*. Niske vrijednosti nitrata i sulfata ukazuju na to da je voda čista pa samim tim i pogodna za razvoj biljnih vrsta (Bubanja 2012).

Vodeni baseni koji su zastupljeni na **lokalitetu 3** udaljeni su od plaže 440.13 m i zauzimaju površinu od 0,087 ha. Stalne su vodene površine, ali im se oblik i veličina mijenjaju u zavisnosti od količine atmosferskih padavina, dotoka podzemnih voda i broja sunčanih dana. I ovdje dolazi do miješanja slatke vode sa podzemnim zaslanjenim vodama. Na ovom lokalitetu su takođe prisutna dva NATURA 2000 habitata – **2190 VLAŽNE POKRETNE DINE i 1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI)**. Emerzne vrste koje zauzimaju veći dio litoralne zone bara su *Phragmites australis* i *Cladium mariscus* a između se javljaju *Eleocharis palustris*, *E. acicularis*, *Alisma plantago – aquatica*. U vodi veću površinu prekriva *Potamogeton nodosus* (Bubanja 2016).

Vodeni baseni na **lokalitetu 4** su sličnog florističkog sastava kao i prethodni, udaljeni su od plaže 516.64m i zauzimaju površinu od 0,412 ha. Stalne su vodene površine i kod njih se oblik i veličina mijenjaju u zavisnosti količine atmosferskih padavina, dotoka podzemnih voda i broja sunčanih dana. Ovdje dolazi do miješanja slatke vode sa podzemnom zaslanjenom vodom ali ipak ne možemo reći da je voda bočatna. (Bubanja 2016).

I na ovom lokalitetu su zastupljena tri NATURA 2000 habitata - **2190 VLAŽNE POKRETNE DINE, 1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) i 6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO - HOLOSCHOENION)**. Veći dio litoralne zone vodenih basena zauzimaju emerzne biljke *Phragmites australis* i *Cladium mariscus* a među njima se umeću *Typha angustifolia*, *Eleocharis palustris*, *E. acicularis*, *Alisma plantago – aquatica*, *Baldellia ranunculoides*, *Mentha aquatica*. U vodi u nekim barama veću površinu zauzimaju *Nymphaea alba* i *Potamogeton nodosus*. Osim ovih submerznih vrsta javljaju se još i *Ranunculus trichophyllus*, *Utricularia vulgaris* i *Vallisneria spiralis*. Na vlažnom i močvarnom tlu dominiraju busenovi *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*, *Schoenus nigricans* i *Scirpus holoschoenus*. Između ovih busenova javljaju se *Carex distans*, *C. divisa*, *C. vulpina*, *Juncus anceps*, *J. articulatus*, *J. bufonius*, *J. gerrardi*, *Cyperus longus*, *C. Flavescens*, *Veronica anagalis – aquatica*, *Gratiola officinalis*, *Lythrum salicaria*, *Briza minor*, *Rumex conglomeratus*, *Orchis palustris*, *Limonium angustifolium*, *Centaurium erythraea*, *Oenanthe aquatica*, *Pulicaria dysenterica*.

Sporadično i izdvojeno po negdje se javlja *Arundo donax*. Niska vrijednost nitrata i sulfata ukazuje na to da voda nije zagađena (Bubanja, 2016).

Vodeni basen na **lokalitetu 5** je udaljen od plaže 341.05m i zauzima površinu od 0,084 ha, povremena je vodena površina koja tokom ljetnjih mjeseci presuši u potpunosti. I ovdje se podzemna zaslanjena voda miješa sa slatkom vodom, ali koncentracije saliniteta nijesu dovoljne da bi se moglo reći da je voda bočatna. Na ovom lokalitetu se javljaju NATURA 2000 habitati: **2190 VLAŽNE POKRETNE DINE** a na njega se nadovezuju **1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI)**. U litoralnom dijelu dominira *Saccharum ravennae* i *Cladium mariscus*. Sredinom bare na nekoliko mjesta se javlja *Phragmites australis* i *Typha angustifolia*. U vodi je zabilježeno prisustvo *Ranunculus trichophyllus*, i *Utricularia vulgaris* a osim njih tu su još i *Alisma plantago – aquatica*, *Iris pseudacorus*, *Cyperus longus*, *Scirpus maritimus* ssp. *maritimus*, *Eleocharis palustris*, *Mentha aquatica*, *Lysimachia vulgaris*, *Euphorbia palustris* (Bubanja 2012).

Na vlažnom i močvarnom tlu se javljaju busenovi *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*, *Schoenus nigricans* i *Scirpus holoschoenus*. Između ovih busenova se javljaju *Carex distans*, *Carex vulpina*, *Juncus anceps*, *Juncus articulatus*, *Juncus gerrardi*, *Veronica anagalis – aquatica*, *Gratiola officinalis*, *Euphorbia palustris*, *Lythrum*

salicaria, *Briza minor*, *Rumex conglomerates*, *Rumex pulcher*, *Orchis palustris*, *Limonium angustifolium*, *Samolus valerandi*, *Centaureum erythraea*, *Oenanthe aquatica*, *Pulicaria dysenterica*, *Stachys palustris*, *Equisetum palustre*, *Equisetum ramosissimum*, *Ranunculus flamula*, *Ranunculus marginatus*, *Phleum pretense*, *Alopecurus creticus* i dr. Od drvenastih vrsta se naizmjenično se javljaju *Salix alba*, *Populus alba* i *Alnus glutinosa*. Koncentracije nitrata i sulfata su niske što ukazuje da nema zagađenja (Bubanja 2012).

Kanal na **lokalitetu 6** nastao je vještačkim putem, vjerovatno antropogenim uticajem kao i nanosom pijeska pod uticajem vjetra, od plaže je udaljen 628.06 m i zauzima površinu od 0,167 ha. Tokom cijele godine je ispunjen vodom od atmosferskih padavina koja se miješa sa podzemnim zaslanjenim vodama pa je koncentracija soli približna onoj u bočatnim vodama . (Bubanja 2012).

U litoralnom dijelu kanala dominiraju *Phragmites australis* i *Typha angustifolia*, a među njima se umeću *Alisma plantago – aquatica*, *Baldellia ranunculoides*, *Eleocharis acicularis*, *E. palustris*, *Mentha aquatica*, *Veronica anagalis – aquatica*. U vodi najveću površinu pokriva *Potamogeton nodosus*, a osim njega su još prisutne *Utricularia vulgaris* i *Vallisneria spiralis*. Na vlažnom i močvarnom tlu oko kanala su busenovi *Saccharum ravennae*, kao i *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*, a između ovih busenova se javljaju *Carex acuta*, *Carex distans*, *Carex vulpina*, *Oenanthe aquatica*, *Oenanthe silaifolia*, *Pulicaria dysenterica*, *Pulicaria vulgaris*, *Lycopus europaeus*, *Orchis palustris*, *Gratiola officinalis*, *Lythrum salicaria*, *Ranunculus marginatus*, *Rumex conglomeratus* (Bubanja 2012).

Vegetacija koja okružuje kanal pripada **1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI)** među kojima se umeću **2190 VLAŽNE POKRETNE DINE I 6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO - HOLOSCHOENION)**. Sa lijeve strane kanala se nalazi veći vodeni basen koji u litoralnom dijelu okružuje *Phragmites australis* i *Cladium mariscus* među kojima se umeću *Schoenus nigricans* i *Scirpus holoschoenus*. U vodi gotovo cijelu površinu prekriva *Nymphaea alba* i *Potamogeton nodosus*, a osim njih prisutan je još i *Myriophyllum spicatum* i *Utricularia vulgaris*. Na vlažnom i močvarnom tlu oko bare javljaju se naizmjenično busenovi *Saccharum ravennae* i *Arundo donax*. Od drvenastih vrsta sporadično i naizmjenično se prepliću stabla *Populus alba* i *Salix alba*. Koncentracija nitrata je povećana u avgustu a to govori da je tada voda nešto više zagađena što uslovljava veće deponovanje tvrdog otpada u okruženju (Bubanja 2016).

Na **lokalitetu 7** se javlja nekoliko stalnih vodenih basena koji su udaljeni od plaže 550.30 m i zauzimaju površinu od 0,086 ha. Vrijednosti saliniteta prikazane su približne donjim referentnim vrijednostima saliniteta za brakične vode. Veća koncentracija soli u martu posledica je povećanog nivoa zaslanjenih podzemnih voda koje se mješaju sa slatkom vodom u vodenim basenima. Na ovom lokalitetu se javlja NATURA 2000 habitat - **2190 VLAŽNE POKRETNE DINE**. Litoralnim dijelom vodenih basena dominiraju *Phragmites australis* i *Cladium mariscus*.

U vodi svakog vodenog basena najveću površinu zauzimaju *Nymphaea alba* i *Potamogeton nodosus* a između njih u nešto manjoj pokrovnosti su *Potamogeton pumilus*, *Myriophyllum spicatum* i *Utricularia vulgaris*. Osim ovih biljnih vrsta u vodi se još javljaju *Typha angustifolia*, *Scirpus maritimus* ssp. *maritimus*, *Iris pseudacorus*, *Alisma plantago – aquatica*, *Baldellia ranunculoides*, *Eleocharis palustris*, *Veronica anagalis – aquatica*. Na vlažnom i močvarnom tlu između vodenih basena se javljaju u većem broju busenovi *Schoenus nigricans* i *Scirpus holoschoenus*, a između njih se javljaju *Carex vulpina*, *Juncus anceps*, *J. articulatus*, *J. bufonius* L., *Briza maxima*, *B. minor*, *Orchis palustris*, *Saccharum ravennae*. Od drvenastih vrsta je prisutan *Vitex agnus castus* koji se javlja sporadično. Niske vrijednosti sulfata u barama ukazuju da voda nije zagađena (Bubanja 2016).

Na **lokalitetu 8** nalazi se kanal površine 0,007 ha udaljen je od plaže 1148.42m. Ispunjen je vodom tokom cijele godine. Vegetacija pripada NATURA 2000 habitatu – **92A0 GALERIJE BIJELE VRBE I BIJELE TOPOLE**. U okviru ovog habitata se javljaju: endemična vrsta *Quercus robur* ssp. *scutariensis*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus oxycarpa*, *Alnus glutinosa*, *Populus alba*, *Ulmus minor*, *Vitex agnus – castus* i dr. Ovim drvećem je oivičen sam kanal a u litoralnom dijelu kanala se nalaze isprepletani *Scirpus maritimus* ssp. *maritimus*, *Eleocharis palustris*, *Carex acuta*, *Carex caryophylla*, *C. distans*, *C. divisa*, *C. vulpina*, *Cyperus longus*, *Juncus articulatus*, *J. bufonius*, *J. gerrardi*. U vodi se od submerznih vrsta javljaju *Potamogeton pumilus* koji zauzima veću površinu i *Vallisneria spiralis*. Osim ovih vrsta u vodi se još nalaze *Alisma plantago – aquatica*, *Leucocoryne aestivum*, *Iris pseudacorus*, *Butomus umbellatus*, *Veronica anagalis – aquatic* i *Mentha aquatica*. Na okolnoj plavnoj livadi javljaju se higrofitne vrste *Cardamine pratensis*, *Gratiola officinalis*, *Lychnis flos – cuculi*, *Lythrum salicaria*, *Oenanthe aquatica*, *Oenanthe fistulosa*, *Centaureum erythraea*, *Lycopus europaea*, *Briza maxima*, *Briza minor*, *Rumex crispus*, *Rumex conglomeratus*, *Ranunculus marginatus*, *Ranunculus muricatus*, *Ranunculus flamula*,

Galium palustre, *Orchis palustris*, *Serapias lingua*, *S. vomeracea*. Tokom avgusta dolazi do povećanja koncentracije sulfata u vodi što pokazuje da je voda zagađena, a to vjerovatno izazivaju otpadne vode iz hotelskog objekta koji je u neposrednoj blizini kanala. (Bubanja 2016).



Slika: Vodeni baseni na predmetnom području

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

MODEL OCJENJIVANJA RANJIVOSTI HABITATA

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

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

kritično ugrožen (CR) = 5

ugrožen (EN) = 4

ranjiv (VU) = 3

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

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

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

Podatak	Korišteni izvor	Kategorije ¹	Ocjena ranjivosti	Korišteni kriterijum ²	Napomena	Opšta ocjena ranjivosti staništa
Tip habitata	Katalog tipova staništa Crne Gore značajnih za Evropsku uniju; terenski rad; Establishing IUCN Red List Criteria for Threatened Ecosystems					
		1410 Mediteranske slane močvarne livade	4 (EN)	C2a	Najbolje sastojine u Crnoj Gori bilježe se na Velikoj plaži, Adi Bojani i Tivatskim solilima	4 na Velikoj plaži i Buljarici 5 na Tivatskim solilima
		2110 Začeci pokretnih dina	5 (CR)	C1a i D	Ovaj tip habitata ima očuvane sastojine samo na Velikoj plazi Adi Bojani, na ostalim plažama javljaju se samo mali fragmenti	5
		2120 Pokretne obalne dine sa <i>Ammophila arenaria</i> (bijeke dine)	5 (CR)	C1a i D	Ovaj tip habitata u Crnoj Gori prisutan je samo na Velikoj plazi i Adi Bojani	5
		2130 Učvršćene obalne dine sa zeljastom vegetacijom (sive dine)	5 (CR)	C1ac(i) C2ac(i)	Ovaj tip habitata je u NATURA 2000 Manuelu prepoznat kao prioritetan za zaštitu; u Crnoj Gori	5

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

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

					prisutan je samo na Velikoj plaži	
		2190 Vlažne pokretne dine	4 (EN)	C1c(ii) C2c(ii)	Ovaj tip habitata u Crnoj Gori prisutan je samo na Velikoj plaži i Adi Bojani	4
		2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (Thero-Brachypodietalia)	5 (CR)	C1c(i) C2c(i)	Ovaj tip habitata do sada je u Crnoj Gori registrovan samo na Velikoj plaži	3
		2270 *Borove šume na obalnim dinama	5 (CR)	C1c(i) C2c(i) D	Ovaj tip habitata je u NATURA 2000 Manuelu prepoznat kao prioritetan za zaštitu; u Crnoj Gori je za sada evidentiran samo na Velikoj plaži	4
		3170 *Mediterranske privremene lokve	5 (CR)	C1c(i) C2c(i) D	Ovaj tip habitata je prisutan samo na Velikoj plaži; da bi se definitivno utvrdilo njegovo prisustvo i floristički sastav potrebna su dodatna istraživanja; u periodu naših istraživanja to nije bilo moguće, pa ovo stanište nije ucrtano u mapu	4
		6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (Molinio-Holoschoenion)	5	C1c(i) C2c(i) D		3
		92A0 Galerije bijele vrbe i bijele topole	4 (EN)	C2a		4

FAUNA

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

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

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

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

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

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

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

Otvorena staništa (dine i plaže) južno od prirodnih šuma jasena, bjelogabića, bijele topole i vrbe, su karakteristična po prisustvu noćnog potrka *Burhinus oedicephalus*, koji se tamo razmnožava. Ovo je takođe značajno područje za odmor prugaste šljuke *Numenius phaeopus*, i sklonište za gniježđenje obalnih ptica poput morskog blatarića *Charadrius alexandrinus*. Za neke posebne barske ptice, npr. tankokljunu šljuku *Numenius tenuirostris* ova vrsta staništa je takođe bitna. Do 2002. godine, i ostrigar *Haematopus ostralegus* se ovdje gniježdio (Dömpke 2008).

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

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

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

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

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

Istraživanja malih glodara su pokazala da je ušće Bojane sa svojim prirodnim pješčanim staništima jedinstveno "ostrvsko" stanište u Evropi. Krystufek & Macholán (1998) navode: "Pronalazak miša humkaša na jadranskoj

obali je začuđujući, uzimajući u obzir obrazac ukupne rasprostranjenosti *Mus spicilegus*, pogotovu zato što je ovo jedini pouzdani dokaz o pojavi ove vrste južno od planinskih lanaca Balkanskog poluostrva.

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

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

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

3.1.12 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 13.05.2009. godine i 18.12.2009. godine. Od neorganskih materija ispitivane su koncentracije teških metala (Cd, Hg, Cu, Ni, Pb, Zn, Cr, As, Sn), a od organskih jedinjenja TBT-tributilin, MMT-monometilin, PCB, PAH-ovi, dioksini i furani.

Najveća koncentracija arsena nađena je u uzorcima sa Ade Bojane.

Kvalitet vode za kupanje

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

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

3.1.13 Zaštićena prirodna dobra

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

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

Ornitološki značaj Velike plaže ranije se ogledao u značajnom gnjezdilištu, prije svega zijavaca, noćnih potrka i ostrigara. Danas je stanište fragmentisano, te se može naći samo pokoje gnijezdo šljukarica (žalara i blatarića) a u ostacima poplavne šume gnijezda smrdivane (Coracias garrulous) i kobca (Accipiter brevipes). Plaža je naročito značajna tokom migracije: ona je "odskočna daska" za put preko Italije, Sicilije i Malte ka Africi i prihvatilište ptica poslije zimovanja. Pored Solane, Ade i Paratuka, ona je jedno od ključnih primorskih mjesta na seobnom putu preko Jadrana. Plaža zadovoljava standarde za upis na Ramsar listu močvara od međunarodnog značaja jer se u njenom zaleđu, u močvari preko koje je izgrađen ilegalni put, gnijezdi gotovo 1% evropske populacije barske kokice (Porzana pusilla). Brijeg od mora je značajno gnjezdilište ševa, noćnih potrka,

pčelarica i značajno hranilište za većinu vrsta u delti. Tu se u zadivljujućem broju registruje i planinska ševa (*Lullula arborea*) Čaković & Milošević (2013)

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

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

Ptice: 75 vrsta sa Direktive + migratorne vrste.

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

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

Invertebrata: *Lycaena dispar*.

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

3.1.14 Pejzažne karakteristike

Na području opštine izdvojeno je više tipova pejzaža i to: pejzaž higrofilnih šuma i šikara, močvarni pejzaž, pejzaž dina, pejzaž šljunkovito – pjeskovitih obala, pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala, pejzaž krečnjačkih grebena (Mendra-Pinješ, Možura-Briska gora, Mavrijan- Bijela gora i Šasko brdo), pejzaž brdovitog i planinskog zaleđa i pejzaž antropogenog poljoprivrednog zemljišta sa malim parcelama oivičenim drvećem i grmljem i pejzaž Ulcinjske solane.

1. Pejzaž higrofilnih šuma i šikara je karakterističan za poplavnu zonu ulcinjskog područja. Priobalni dijelovi kanala Port Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru, obrasli su šumarcima bijele i krte vrbe (*Salicetum albae-fragilis*, *Salicetum albae mediterraneum*) i šibljacima konopljike i tamariksa (*Vitacetum agni-casti*, *Vitici*, *Tamaricetum dalmaticae*), koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. U pozadini ovog harmoničnog pejzaža izrastaju gorostasne albanske Prokletije. Posebnu draž daju mu atraktivne „kalimere“ – tradicionalne drvene ribarske kolibice na vodi koje pejzaž čine prepoznatljivim.

2. Močvarni pejzaž (Knete) zahvata široku aluvijalnu ravan Bojane, okolinu Zoganjskog blata.

3. Pejzaž dina zastupljen je na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ade. To je zona dužine oko 13 km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifičan karakter pejzažu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikoreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetra i talasa i bujna vegetacija dina (*Ammophila mediterranea*). U priobalnom dijelu preovlađuje i živi pijesak, a u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucoja-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*). Ovaj jedinstveni prirodni pejzaž je izmijenjen na prostoru plaže u okolini Port Milene, izgradnjom hotelsko turističkog kompleksa sa uređenim parkovskim površinama u čijem sastavu preovlađuju egzote.

4. Pejzaž šljunkovito – pjeskovitih obala predstavlja karakterističan izgled većih i manjih plaža, smještenih u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzaža zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karakteristika pejzaža kontaktnog pojasa kopna i pejzažnog lika neposrednog zaleđa.

- Velika plaža sa fluvijalnom površinom u zaleđu je obalni ekosistem koji sadrži jedinstvena staništa u Crnoj Gori i veoma je važno zaštititi je. Od centra Ulcinja udaljena je svega 5 kilometara. Velika plaža u Ulcinju izuzetno je omiljena među turistima i zbog veoma sitnog pijeska.

5. Pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala je karakterističan za krečnjačka ostrva, stjenovitu obalu i užu priobalni pojas sa neposrednim zaleđem. Osnovni građivni elementi ovog pejzažnog tipa su: krečnjački grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Pejzaž je, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu, izuzev na mjestima gdje je usječeno šetalište na Pinješ i Đeranu. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode: zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

6. Pejzaž krečnjačkih grebena (Mendra-Pinješ, Možura-Briska gora, Mavrijan- Bijela gora i Šasko brdo). Duž obale, istočno i zapadno od Ulcinja, protežu se obalna niska brda Pinješ i Mendra, pokrivena mediteranskim četinarskim šumama, žbunastom vegetacijom i sa sulfatnim ljevakovitim izvorima.

7. Pejzaž brdovitog i planinskog zaleđa - Osnovni strukturni elementi ove pejzažne jedinice su visoki, strmi, kraški grebeni koji se izdižu iznad mora, oštro razdvajaju Primorje i Središnji region i pružaju jedinstvene, široke vidike.

8. Pejzaž antropogenog poljoprivrednog zemljišta sa malim parcelama oivičenim drvećem i grmljem čine:

- Ulcinjsko polje je dragocjen prostor za intenzivan razvoj poljoprivrede i može da zadovolji kapacitetom potrebe lokalnog stanovništva i turističkih objekata. Na ovaj način se pomaže razvoj turizma u ovom kraju, a što je još značajnije stvara se prijatan ambijent ruralnog karaktera čime se obogaćuje pejzaž u likovnom smislu.

- Pejzaž Ulcinjske solane - Solana u Ulcinju je jedna od deset najvećih na Mediteranu. Solana je najznačajnije gnjezdilište, odmaralište pri seobi, hranilište i zimovalište ptica u regionu. Solana je prva u regionu dobila kompletnu infrastrukturu za posmatranje ptica.

Pored prirodnih vrijednosti, bogate flore i faune, Delta Bojane je takođe područje sa izraženim kulturnim vrijednostima. Sadrži mozaik polja, živica, manjih šumskih sastojina koje su sezonski plavljene.



Slika : Izvod iz PUP-a – Karakterizacija predjela

TIP 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa. Ovaj tip predjela je u direktnoj vezi sa predjelom primorskih grebena i stjenovitih obala i akvatorijalnim predjelom kao svojim neposrednim okruženjem. Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja u neposrednom zaleđu). Velika ulcinjska plaža sa plažom na Adi Bojani obuhvata pješčani obalni pojas od kanala Porto Milena na istoku, dužine 13 km, pokriven veoma sitnim pijeskom. U zapadnom dijelu Velike plaže primjetni su jasni antropogeni uticaji, dok njen istočni dio i plažu na Adi karakteriše velika biološka raznovrsnost i identifikovani su kao područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

Ključne karakteristike:

- prirodne plaže sa očuvanim pjeskovitim pokrivačem
- zakonom zaštićene plaže kao spomenici prirode
- područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

Područja karaktera predjela:

- 1a Ulcinjske dine
- 1b Turistički kompleks Ada Bojana.

Ulcinjske dine – predstavljaju uzvišnja pješčanih nanosa na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. To je zona dužine oko 13km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifičan karakter predjelu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikoreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetra i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammophila mediterranea*). U priobalnom dijelu preovlađuje živi pijesak, dok u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste

psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancratium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta. Ovi ekosistemi, također, predstavljaju važna staništa guštera i ptica. Ovaj jedinstveni prirodni predio izmijenjen je na prostoru Milenine plaže i na Adi Bojani izgradnjom hotelsko-turističkog kompleksa sa uređenim parkovskim površinama u čijem sastavu preovlađuju egzote. Zbog gaženja, vegetacija halofita je prekinuta u prelaznom dijelu prema plaži. Osnovni problem predstavlja pretvaranje ovog biotopa u uređenu plažu.

TIP 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima- ovaj predio higrofilnih šuma i šibljaka obuhvata poplavnu zonu ulcinjskog područja kao i priobalne djelove kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru. U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. Duž Bojane i kanala Porto Milena razvijeni su šumarci bijele i krte vrbe (*Salicetum albae-fragilis*, *Salicetum albae mediterraneum*) i šibljaci konopljike i tamariksa (*Vitici- Tamaricetum dalmaticae*). Ovi biotopi su velike ekološke vrijednosti i identifikovani su kao EMERALD područje. Gustina i veličina šuma se povećavaju prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih površina, a na pojedinim djelovima su izgrađeni stambeni objekti. Na pojedinim potezima su podignuti zasadi alepskog bora iza pojasa dina radi stabilizacije pjeskovitog terena. Uske površine šuma vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica. Posebnu draž prostoru daju atraktivne "kalimere" - tradicionalne drvene kolibe na vodi sa ribarskim mrežama koje predio čine prepoznatljivim. Skadarski hrast lužnjak je zakonom zaštićena biljna vrsta, a malobrojni ostaci njegovih sastojina i pojedinačna stabla predstavljaju vegetacijski kuriozitet.

Ključne karakteristike:

- aluvijalni teren
- higrofilne šume i šibljaci
- očuvani šumarci hrasta lužnjaka (*Quercus robur ssp. scutariensis*)
- EMERALD područje.

Područja karaktera predjela:

- 3a Turistički kompleks na Velikoj plaži
- 3b Područje Donji – Gornji Štoj.

3.2 Ekonomsko – demografska analiza

Demografske analize

Demografske analize pri procesu prostornog planiranja, između ostalog, ukazuju na dugoročne potrebe za zemljištem koje je neophodno za razvoj naselja (površina za stanovanje, saobraćajnu i tehničku infrastrukturu, društvene objekte i usluge) ukoliko se broj stanovnika povećava ili se dešavaju promjene u njegovoj strukturi. Ove analize su od koristi i kod planiranja vrste i strukture stambenog fonda. Korišćeni su, analizirani i kombinovani statistički podaci Monstata, ali i podaci međunarodnih organizacija kao što su MMF, UN i Svjetska banka. Konačni podaci prezentovani Popisom 2011. godine, također su uzeti u razmatranje.

Promjene veličine i komponenata dinamike stanovništva - Osnovnu karakteristiku populacionog razvoja pokazuje podatak da je demografska veličina u skoro šest decenija (od 1948. do 2003) na nivou Opštine imala konstantan rast, uz smanjivanje rasta poslije 1971. što se kao pojava zadržavalo i u narednim godinama. U periodu od 2003. do 2011. nije bilo velike razlike i ostupanja u broju stanovnika. U okviru ovog trenda, unutar opštinskog prostora odvijala su se drugačija kretanja. Promjene u prostornoj distribuciji stanovništva u naseljima na području PUP-a Ulcinj, u ovom periodu su vrlo značajne. Od 1948. sve do poslije 1971. dominantna privredna grana je bila poljoprivreda, slijedila je proizvodnja soli, a prve nove proizvodne djelatnosti bile su vezane za prehrambenu industriju. Zbog ovakve strukture privrede stanovništvo seoskih naselja nije napuštalo sela. Ovaj trend se može pratiti kroz učešće populacije grada Ulcinja u ukupnoj populaciji opštine, gdje se učešće nešto

veće od 1/3 nije mijenjalo sve do 1971. i 1981. kada se pojavljuje nova industrija i počinje značajniji razvoj turizma. 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 15.04.1979. kada su brojni stanovnici zbog rušenja ili velikih oštećenja njihovih kuća riješili da se presele i izgrade svoj novi dom bliže moru. Državna pomoć za izgradnju novih kuća i mogućnosti pristojne zarade u turizmu bili su glavni generatori ovog procesa. Od popisa 1948. do popisa 2011. godine učešće stanovništva u planinskim naseljima i naseljima u niskom i visokom pobrđu smanjilo se 53% na 35,62%. Iako su klimatski uslovi, uslovi za razvoj poljoprivrede i blizina Ulcinja ravničarskim naseljima bili povoljni faktori za razvoj i u ovim naseljima je u ukupnom njihovo učešće od 12,91%, poslije minimalnog rasta do 14,69% u popisu iz 1981. godine, poslije smanjeno na 10,63%. Od ukupno 39 naselja na području opštine samo naselja, Ulcinj, Donji Štoj, Kodre, u najvećem dijelu perioda 1948. – 2011. nemaju pretežnu tendenciju populacionog smanjenja. Pripadaju ravničarskim naseljima i naseljima niskog pobrđa. Kodre je praktično dio Ulcinja, Donji Štoj je uz Veliku plažu. Ovo su mogući razlozi povećanja broja stanovnika u navedenim naseljima. U većini naselja kretanje populacione veličine se odvijalo sinusoidalno, odnosno broj stanovnika se smanjivao i povećavao, da bi uglavnom značajan porast, ponegdje i pad, bio ostvaren poslije 1991. Do ovih promjena dolazilo je isključivo pod uticajem mehaničke komponente, odnosno migracija. U nekoliko naselja broj stanovnika je pretežno stagnirao. Neka naselja imaju uglavnom konstantan pad broja stanovnika. Demografske promjene su se reflektovale i na mrežu naselja Opštine jer se povećavao broj patuljastih naselja (naselja do 100 stanovnika), većinom u niskom i visokom pobrđu, u planinskom dijelu opštine, ali i ravničarskim naseljima koja se nalaze uz rijeku Bojanu (Sutjel i Čurke). Ova dva naselja su "patuljasta" tokom svih popisa i njihov razvoj je onemogućen prije svega veličinom njihove teritorije, čestim plavljenjima rijeke Bojane i malom veličinom područja koje Bojana ne može da plavi. 1948. godine samo su Ulcinj, Brajša, Kravari i Krute imali više od 500 stanovnika, da bi pored ovih naselja već dvije decenije, još i Vladimir, Kodre i Donji Štoj imali populaciju veću od 500 stanovnika, uz nekoliko drugih naselja čija se veličina populacije približila tom broju. Prema popisu od 1948. nijedno naselje nije imalo više od 5000 stanovnika, a Ulcinj je tek 1961. prešao ovaj prag. U 1948. godini bilo je u opštini Ulcinj 5 naselja sa manje od 100 stanovnika, većinom u pobrđu i planinskom dijelu opštine, da bi se u 1991. godini njihov broj povećao na 13 i zadržao se do danas. U naseljima Kaliman, Međureč i Salč po popisu iz 2003. bilo je manje od 10 stanovnika, što je vrlo jasno govorilo o demografskoj perspektivi svih ovih patuljastih naselja. Rezultatima Popisa 2011. broj stanovnika u Kalimanu se smanjio na 5, a u Međureču na 2. Naselje Možura je sa 137 stanovnika 1948. doživjelo drastičan pad populacije već 1953. poslije čega se smanjivanje nastavilo, da bi od 1991. bilo bez stanovnika. Zanimljiva je situacija kod naselja Bijela Gora, koje je vrlo blizu Ulcinja. Populacija u ovom naselju je od 1948. sa 101 stanovnikom, narasla do 1971. na 214 stanovnika. Već 1981. u ovom naselju nije bilo stanovništva. Vjerovatno je uzrok rušenje kuća u zemljotresu iz 1979. Međutim, popisom 1991. u ovom naselju je evidentirano 15 stanovnika, 2003. već 23 stanovnika, a 2011. svih 53 stanovnika. U ovom pregledu broja stanovnika podaci su bazirani na metodologiji ranijih popisa. Kada se posmatraju podaci iz popisa 2003. koji su rađeni po drugačijoj metodologiji (vidi fusnotu broj 1) i oni iz 1991. koji su obrađeni po novoj metodologiji, broj stanovnika u većini naselja je bitno manji. Stanovništvo „koje nedostaje“ je ono koje u inostranstvu boravi duže od godinu dana. Migracije stanovništva su obrađene u poglavlju Migracije stanovništva. Višedecenijska nepovoljna privredna i demografska kretanja u naseljima brdsko-planinskog dijela opštine, dovela su do njegovog stalnog i kompleksnog zaostajanja, što ga je načinilo područjem egzodusnog karaktera, uz cijeli spektar negativnih promjena u demografskim procesima, a prije svega u demografskim strukturama.

Ocjena stanja - Prostor opštine Ulcinj, u demografskom smislu je područje složenih demografskih pojava, od izrazitih migracija, kako onih na unutaropštinskom, tako i na regionalnom, pa i na nivou države. Dominantan uticaj mehaničke komponente demografskih kretanja je doveo do populacione erozije, prije svega planinskih naselja, naselja višeg i nižeg pobrđa, ali i ravničarskih naselja. Nezaobilazan je i uticaj prirodnog priraštaja, koji se smanjivao padom nataliteta. Pražnjenje jednog broja naselja, povećanje populacije i neplanski urbani razvoj

grada Ulcinja, kao i jednog broja naselja u priobalnom području opštine, pored demografskih stvari i niz drugih problema (prostorni, komunalni, saobraćajni, socijalni i drugi). Višedecenijsko smanjenje prirodnog priraštaja dovelo je do nepovoljne starosne strukture i funkcionalnih kontigenata stanovništva u većini naselja opštine. Jedan dio naselja, i to Ulcinj i naselja koja su u njegovoj neposrednoj blizini, kao i nekoliko naselja u zaleđu, još uvijek ima populacionog potencijala, dok je kod ostalih, pretežno planinskih naselja i naselja višeg i nižeg pobrđa, on minimalan. Nastavljanjem dosadašnjih demografskih tokova za par decenija u cijelom brdsko-planinskom dijelu opštine, izuzimajući nekoliko naselja koja pokazuju manji stepen demografskog vitaliteta, samo pod uticajem endogenih faktora, može doći do potpunog demografskog izumiranja, jer nema dovoljno snage za razvoj, kao i zbog njihovog perifernog položaja, slabije saobraćajne povezanosti, komunalne opremljenosti i skromnog privrednog potencijala. Bez ozbiljnih i hitnih intervencija ovo područje opštine Ulcinj će ubrzo postati demografski ugrožen prostor, bez mogućnosti za njegovu revitalizaciju na osnovu raspoloživih unutrašnjih populacionih potencijala. Grad Ulcinj i jedan broj naselja sa svojim potencijalom, kako demografskim, ali i drugim mogu biti nosilac demografskog i ostalog oporavka i razvoja opštine. Dosadašnja demografska kretanja u opštini Ulcinj se mogu ocijeniti kao vrlo nepovoljna. Na žalost, promjena ovih tokova vrlo malo zavisi od samog stanovništva opštine, a najviše zavisi od niza spoljnih faktora. Osnovni privredni potencijal ulcinjske opštine u vidu turizma i poljoprivrede u povoljnim klimatskim uslovima je zanemaren i zapušten. Ako bi u najkraćem roku bila sprovedena efikasna populaciona politika, njeni efekti bi dugoročno mogli da stvore realne preduslove za demografsku revitalizaciju, kroz oživljavanje biološke reprodukcije stanovništva i postepeno zaustavljanje nepovoljnih demografskih kretanja, kao i stvaranje preduslova za budući održivi razvoj na osnovu sopstvenih potencijala. Na taj način može doći do bržeg tempa ukupnog demografskog razvoja pojedinih djelova Opštine, što bi se reflektovalo i na postepeno usporavanje negativnih tendencija u dosadašnjem populacionom razvoju. Neophodno je hitno učešće kako države, tako i lokalne zajednice, kako bi se u narednom periodu ostvarilo postepeno zaustavljanje ispoljenih tendencija u dosadašnjem demografskom razvoju planskog područja i formiranje kompleksnih razvojnih i demografskih preduslova za demografsku revitalizaciju djelova opštine, kao dugoročno važnog strateškog cilja. U slučaju izostanka sprovođenja efikasnih mjera populacione politike i demografske revitalizacije, stanovništvo kao resurs može predstavljati ograničavajući faktor za dalji razvoj većeg dijela teritorije opštine Ulcinj.

STAMBENI FOND

Područje opštine Ulcinj zbog povoljnih uslova za život ima više vjekovni kontinuitet življenja i naseljavanja, a svjedoci toga su brojni ostaci materijalne i duhovne kulture različitih civilizacija i kultura. Sve do polovine 20. vijeka osnovna karakteristika većine naselja u Ulcinju je rijetka izgrađenost, manje grupacije objekata niske spratnosti, načinjenih od lokalnih materijala, prvenstveno kamena, koji su se uklapali u krajolik. Naseljavanje teritorije nije dovodilo do krupnijih prostornih promjena i problema. U dvadesetom vijeku, a naročito u njegovoj drugoj polovini dolazi do većih promjena u izgradnji fizičkih struktura naselja, a prije svega u izgradnji stambenih objekata u gradu Ulcinju i Donjem Štoju, što je u potpunosti promijenilo raniju fizičku strukturu naselja, njihovu veličinu i pejzažne odlike. Poslije katastrofalnog zemljotresa 1979. dolazi do ozbiljnih promjena u stambenom fondu, po broju stanova, njihovoj veličini i po strukturama.

Na osnovu Popisa 2011. prosječna površina svih stanova u ulcinjskoj opštini je 75,09m². Prosječna površina ukupnog stambenog prostora stanova za stanovanje po stanovniku je 59,42m². Prosječan broj lica u svim ulcinjskim stanovima je 1,26.

DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Obrazovanje - U Opštini Ulcinj ne postoje institucije naučno istraživačkog rada, niti ustanove za akademsko obrazovanje, već su učenici upućeni na visokoškolske ustanove u regionu: Baru, Budvi, Kotoru, Herceg Novom, Podgorici, Cetinju i Nikšiću. U gradu Ulcinju postoji jedna srednja škola. Na teritoriji opštine Ulcinj formirana je

razuđena mreža osnovnih škola. Nju čine četiri matične škole sa područnim odjeljenjima u prigradskim i seoskima naseljima, u kojima je obezbjeđeno osnovno obrazovanje za 2500 djece.

Zdravstvo - Na teritoriji opštine Ulcinj evidentan je nedostatak zdravstvenih ustanova i specijalizovane ljekarske prakse. U Ulcinju, kao i u cijeloj primorskoj regiji ima svega nekoliko zdravstvenih ustanova, sa sve manjim brojem ljekara.

Socijalna i dječja zaštita - Na teritoriji opštine Ulcinj ne postoje ustanove koje se bave socijalnom i dječijom zaštitom, već se obaveze socijalne i dječije zaštite nadoknađuju kroz materijalno obezbijedenje.

Objekti i površine za sport i rekreaciju - Postojeći kapaciteti javnih objekata za sport i rekreaciju su ograničeni. Glavni postojeći i planirani objekti za sport i rekreaciju u Ulcinju su:

- fiskulturna sala Srednje škole Bratstvo Jedinstvo, sagrađena 2010, površine 1200m² koja može da primi do 700 posjetilaca i sa terenima na otvorenom. Ove objekte koristi lokalna zajednica za sportske i druge manifestacije,
- fiskulturna sala Osnovne škole Maršal Tito, sagrađena 1980, površine 1590 m², koja može da primi do 1000 posjetilaca,
- nekoliko otvorenih terena za sport i rekreaciju na Velikoj plaži, uključujući i travnati fudbalski teren, trim staze, kao i sedam teniskih terena koji se nalaze na istočnom dijelu Velike plaže. Ovi objekti su u vlasništvu hotelskih kompleksa, koji ih i održavaju i nijesu dostupni široj javnosti; koriste se isključivo za sportski turizam i od strane sportskih organizacija za potrebe održavanja treninga.

U zoni zahvata DSL Velika plaža (Sektor 66) predviđena je lokacija za izgradnju Gradskog stadiona / sportske hale, pokrivenog javnog sportskog objekta i pripadajućih sportskih terena na otvorenom. Procijenjena investicija iznosi 4,500,000€, a početak izgradnje je planiran za kraj 2012. godine, odnosno prva polovina 2013. godine (Sproveden konkurs za lidejni projekat sportskog kompleksa i izabrano lidejno rješenje, kao i nagrađeni rad).

Objekti kulture i drugi objekti za razonodu - Centar za kulturu Ulcinja je javna ustanova u okviru koje djeluju tri jedinice:

- Dom kulture sa bioskopom, koji posjeduje modernu bioskopsku salu, kapaciteta 650 sjedišta, površine 1000m². U Domu kulture se održavaju različiti programi, kao i tradicionalna kulturna manifestacija – Festival dječije pjesme.
- Biblioteka
- Muzejski kompleks, u okviru kojeg je pored arheološkog i etnološkog muzeja i galerije, organizovan i otvoreni scenski prostor, kapaciteta 200 sjedišta. Ovdje se tokom trajanja glavne turističke sezone održava tradicionalni ljetnji festival – Ljetnja scena Ulcinja.

PRIVREDA

Opšti ekonomski profil - I pored izuzetnih prirodnih resursa i potencijala, opština Ulcinj spada u red najnerazvijenijih opština u Crnoj Gori. Tranzicioni procesi i globalna ekonomska kriza nepovoljno su se odrazili na privredna kretanja. U ovoj opštini više nema ozbiljnog nosioca privrednog razvoja, a mala i srednja preduzeća uglavnom posluju veoma loše.

U Ulcinju još uvijek nema strateških partnera u oblasti turizma, tako da obnavljanje i rekonstrukcija većih hotela, izuzev hotela Otrant, nije ni počela. Razlozi su višestruki ali u najvećoj mjeri zbog nedostatka neophodnih

finansijskih sredstava, kao i kašnjenja u donošenju neophodne planske dokumentacije. Zbog toga nema dinamičnijeg turističkog razvoja, pa turoperator, pogotovo sa Zapada, ne nude programe boravka na ulcinjskoj rivijeri kao što su to nekada radile velike evropske turističke agencije.

Sa nedaćama su suočeni i brojni ulcinjski proizvođači namještaja, dušeka i aluminijske bravarije, koji rade sa 20-30 odsto kapaciteta, a nije razvijena ni poljoprivreda, iako zaslućuje posebno mjesto u razvoju općtine. Na primjer, 2004. godine stoćni fond je brojao 9.930 goveda, a sada manje od trećine, što je posljedica neorganizovanog otkupa kao i izostanak znaćajnijih podsticajnih mjera u vidu regresiranja i premiranja od strane nadlećnih institucija. Tokom 2011. godine u programu MIDAS-a od 17 prijavljenih projekata samo tri su odobrena na podrućju općtine Ulcinj što takoće ukazuje da nema podsticaja u razvoju poljoprivrede.

Postojeće stanje ukazuje da se mora mnogo više raditi i na poboljšanju ukupnog ambijenta za privrećivanje, kako bi se stvorili uslovi za dinamićniji razvoj i privlaćenje novih investicija.

Turizam - Privreda općtine Ulcinj je veoma zavisna od turizma, s obzirom da je 17,5% populacije zaposleno u oblasti turizma, a oko 90% domaćinstava nude smještaj u privatnom aranćmanu. Upravo iz tog razloga gotovo cjelokupna privreda ovog grada se oslanja na turizam i uglavnom su zastupljena mala preduzeća ĉije su djelatnosti turizam i trgovina na veliko i malo.

Ponuda turistićkog smještaja u općtini Ulcinj - Podaci ukazuju da u općtini Ulcinj postoje razlićite vrste turistićkog smještaja, od hotela razlićitih kategorija, pansiona, apart-hotela i turistićkih naselja. Procjenjuje se da grad raspolaće sa 3.780 hotelskih kreveta.

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

Naziv	Lokacija (naselje)	U sastavu	Kategorija *	Broj soba	Broj apartmana	Broj kreveta	Godina 1. kategorizacije	Kategorizacija & rekategorizacija	2011	2012	2013	Rješenje i napomena
Hotel "Iberostar Otrant Beach"	Velika plaža	D.O.O. Barkli montenegro	4	126	8	268	20.10.2008.	27.05.2009.				
Mali Hotel Haus Freiburg	Ulcinj (Pinješ)	D.O.O. "A+E" Ulcinj	4		9	18	04.07.2008.					
Hotel "Casa Grande"	Velika plaža	D.O.O. "Doanta Company"	4	31	4	70		29.07.2010.				
Mali hotel "AIDA"	Ulcinj (Pinješ)	Preduzetnik Ljiljanovic	4	14		34	28.07.2005.	25.08.2010.		17.07.2012.		
Hotel "Laguna Safari"	Ulcinj	DOO "Dely Tours"	4	19	10	64	10.05.2013.				10.05.2013.	3 godine
Mali hotel "Palata Venezia"	Stari grad Ulcinj	DOO "Real Estate&CO"	4	4	9	40	31.05.2013.					3 godine
IMPERIAL	Velika plaža	DOO "Mikdel"	3	24	6	96	05.12.2003.	20.07.2007.				
Mali hotel "Dvori Balšića"	Ulcinj	DOO "Real Estate&CO"	3	1	7	20	05.12.2003.	20.10.2008.		19.03.2012.	31.05.2013.	3 godine
Mali Hotel BSER	Velika plaža	DOO "Yayla"	3	18		60		30.07.2010.				
Garni hotel "Sahara"	Donj Štoj	DOO "Gradac Progres"	3		9	18	26.07.2013.				26.07.2013.	3 godine
Mali hotel "Stella"	Donj Štoj	DOO "A Group"	2	15		44	26.07.2013.				26.07.2013.	3 godine
Hotel "Olympic"	Velika plaža	HTP Ulcinjska rivijera A.D.	2	132		240	16.08.2004.	02.06.2010. 1 god.	14.09.2011.			
Hotel "PIO"	Ulcinj grad	DOO "PIO"	2	47	2	95		03.06.2010.				
Hotel "Albatros"	Ulcinj (Pinješ)	HTP Albatros A.D.	2	175	1	446	27.11.2003.	04.07.2008.				
Hotel "Mediterran"	Velika plaža	DOO Bečević Management Group	2	136		381	07.08.2007.			16.05.2012.		
Turističko naselje "Ada Bojana"	Ada Bojana	HTP Ulcinjska rivijera A.D.	2	306		802	15.04.2004.	04.06.2010.				
Turističko naselje "Velika plaža"	Velika plaža	HTP "Velika plaža"	2	76	17	278	16.07.2004.	11.06.2010.				
Garni hotel "London"		DOO "Maximpex"	2	8		19	28.07.2005.	03.06.2010.				
Garni hotel "Dajiti"	Ulcinj grad	DOO "DŽAKA & CO"	2	12		31		03.06.2010.				
Mali Hotel "Kleopatra"	Ulcinj (Pinješ)	DOO "Angy"	2	13		37		28.06.2010.				
Garni hotel "Petrili"	Ulcinj (Deran)	DOO "Petrili"	2	15	2	39	7.7.2010					
Hotel "Riva"		DOO "ARGOS"	2	29		62			17.05.2011.			
Hotel "Zan"		DOO "ZAN"	2	14	28	94			22.06.2011.			
Mali hotel "Prego"		DOO "BNB Company"	2	14	2	40			22.06.2011.			
Mali hotel "Hoti"	Ulcinj	DOO "Dva goluba"	2	18		56			08.07.2011.			
Mali hotel "Porto Otrant"		DOO "IANO"	2	12	3	38	18.09.2012.			18.09.2012.		3 godine
Hotel BELLEVUE	Velika plaža	HTP Ulcinjska rivijera A.D.	1	332	18	690	16.08.2004.	02.06.2010.				
Hotel "Lido i Bunaglovi"	Velika plaža	HTP "Velika plaža"	1	280	8		16.08.2004.					
Mali Hotel "Galapagos"	Velika plaža	DOO Zindoni	1	25		68		25.08.2010.				
UKUPNO:				1896	143	4148						

Slika: Postojeći smještajni kapaciteti

Pored broja ležaja u navedenim hotelskim kapacitetima, u Ulcinju postoji i značajan broj kreveta u privatnom turističkom smještaju, u sobama i kućama za iznajmljivanje. U privatnom smještaju, prema izdatim odobrenjima, u 2012. godini je bilo 19.632 ležaja a u 2013.godini taj broj je smanjen na 13.920 ležaja. Broj je smanjen iz razloga što vlasnici smještajnih kapaciteta nijesu produžili privremena rješenja ili su se odjavili.

Godina izvještavanja	Broj važećih odobrenja-ukupno	Broj ležaja	Broj izdatih odobrenja u 2012	Broj ležaja	Broj zahtjeva u toku	Broj ležaja	Napomena Ležaja 1.317
2012.	1.636	19.632	635	7.620	-	-	Novih rješenja 110
			Broj izdatih odobrenja u 2013				Napomena Ležaja 440
2013.	1.160	13.920	158	1.896	-	-	Novih rješenja 45

Slika: Privatni turistički smještaj u Opštini Ulcinj

Broj registrovanih ležaja u privatnom smještaju je daleko manji od onih koji se realno pojavljuju na turističkom tržištu. Procjenjuje se da ima 56.270 ležaja u privatnom smještaju, što znači da je ponuda velikog broja ležaja u zoni sive ekonomije.

Uz navedene vrste smještaja pojavljuju se kampovi i autokampovi kojih je najviše u neposrednoj blizini Velike plaže. Nepoznati su kapaciteti u ovoj vrsti turističkog smještaja, ali se vjerovatno radi o broju od oko 200 kamp jedinica.

Analiza posjetilaca, prema zemlji porijekla, pokazuje da posjetioci sa Kosova dominiraju turističkim tržištem na području opštine Ulcinj sa 26,75 % (ili 32.247) od svih dolazaka u 2011.godini. Poslije njih su turisti iz Srbije i susjedne Albanije, zatim Poljske, Bosne i Hercegovine, Rusije, Njemačke, Republike Češke, Makedonije. U pogledu dužine boravka, posjetioci iz Albanije obično borave najduže, u prosjeku sa 13,42 noćenja po dolasku.

Oko 72% turista u opštini Ulcinj boravi u privatnom smještaju (sobe i kuće za iznajmljivanje), 23% turista boravi u hotelima i 2% u kampovima. Inostrani turisti češe borave u privatnom smještaju, dok turisti iz Crne Gore koriste i „ostale“ tipove smještaja, koji uključuju radnička odmarališta i odmarališta za djecu i mlade.

3.3 Stečeni uslovi

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

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

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



Slika: Velika plaža

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



Slika: Hotel Olympic

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

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



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



Slika: Hotel Iberostar Otrant

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



Slika: Turističko naselje Ada Bojana



Slika: Depadansi turističkog naselja Ada Bojana

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



Slike: Objekti za smještaj turista u Gornjem Štoju



Slike: Objekti za smještaj turista u Gornjem Štoju



Slike: Problem upravljanja otpadom u Štoju

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



Slike: Montažni objekti na Bojani

Sa aspekta infrastrukture, cijelo područje se može okarakterisati kao neopremljeno. Tokom ljeta, česti su prekidi u snabdijevanju strujom i vodom. Otpadne vode nisu tretirane na ekološki i uopšte planiran način. Takođe, i saobraćajna infrastruktura je daleko prevaziđena. Ulcinj i Adu Bojanu povezuje putni pravac R-17, koji predstavlja ulicu sa dvije saobraćajne trake, po jedna za svaki smjer. U toku ljeta su evidentne saobraćajne gužve i zastoji.

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

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



Slike: Plažni klubovi na sjeverozapadu Velike plaže

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



Slike: Plažni klubovi na jugoistoku Velike Plaže

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

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

Odmor, kupanje, sunčanje

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

Sport

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

Ekstremni sportovi

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



Slika: Kite surf na Velikoj plaži

Zdravstveni turizam

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



Slike: Aktivni odmori organizovani na Adi Bojani i Velikoj plaži

Muzički festivali

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



Slika: Southern Soul Festival



Slika: Southern Soul Festival

Nudizam

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

Posmatranje ptica

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



Slika: Ptice na Solani



Slika: Posmatranje ptica organizovano na prostoru Solane

Ugostiteljstvo

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



Slika: Restorani na Bojani

3.3.3 Izgrađenost i opremljenost prostora – zahvat Državne studije lokacije

PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE

S obzirom da je, u skladu sa Programskim zadatkom, obaveza Obradivača da preispita plansko rješenje u dijelu parcelacije u dijelu kompleksa HTP "Ulcinjaska rivijera" AD, kao i da otkloni eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu, analizu izgrađenosti i opremljenosti prostora preuzimamo iz Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66), iz 2010.godine, koja glasi:

„Projektno područje smješteno u sektoru 66 graniči se kanalom Port Milena, sektorom 65, na zapadu prema Rtu Đeran, gdje je smješten turistički kompleks. Na sjeveru i sjevero-istoku graniči se sa urbanim ustoličenjima smještenim u sektoru 65, koja se razvijaju oko kanala Port Milena, sa kojima dijeli pristup glavnoj saobraćajnici R17. Na istoku se graniči sa područjem Velike Plaže koje je PPPPN MD-om određeno kao područje mješovite i turističke namjene. Na jugu se graniči sa morem. Projektno područje dijeli sa pograničnim područjima, na sjeveru sjevero-istoku, sopstvene problematike kanala Port Milena, kao što su njeno zagađenje, stanje degradacije, saobraćaj na postojećem mostu i glavna saobraćajnica. Područja na istoku, pretežno poljoprivredne upotrebe, trenutno nemaju takav razvoj da bi uticala na projektno područje.

Projektno područje karakteriše kompleks hotela sagrađenih '60.-'70. godina, koje čini centralno zdanje i bungalovi. Strukture djeluju prilično impozantno i nedovoljno harmonizovane sa prostorom. Područje je uređeno sportskim terenom i restoranskim uslugama kao i sadržajima predviđenim za slobodno vrijeme koji su smješteni u kontekst, od kojih neki više nisu u upotrebi. Područje ima zavidnu ambijentalnu vrijednost zahvaljujući terapeutskim karakteristikama sitnog pijeska, podzemnim vodenim resursima, prisustvu morskih borova i vrijednog drveća visokih stabala i tipičnoj vegetaciji pješčanih dina. Takva vegetativna stvarnost je idealno stanište za mnoge vrste životinjskog svijeta. Oblast je pod uticajem jednog prilično neugodnog fenomena u danima kada duva vjetar maestral, zapravo vjetar ima takvu brzinu da podiže sitni pijesak i ne dozvoljava kupcima da ostanu na plaži. Takav fenomen se smatra neprikladnim za razvoj turizma na ovom području.“

Konstatujemo da se na prostoru postojeće hotelske grupacije, od 2010.godine nije značajnije gradilo, uz izuzetak nekoliko neformalnih objekata namjenjenih smještaju turista u apartmanima. Kompleks turističkog naselja na krajnjem zapadu, uz Port Milenu, je renoviran i ponuda je obnovljena. Za preostala dva postojeća hotelska kompleksa tek predstoji proces unapređenja turističke ponude. Što se tiče saobraćajne infrastrukture, ona je djelimično izvedena, i usklađena sa planskim rješenjem iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine.

PROSTOR MODULA I

Prostor Velike Plaže u zahvatu modula I je infrastrukturno neopremljen. Sjevernim obodom plana prolazi putni pravac R-17, koji dijeli Gornji i Donji Štoj, uz koji je skoncentrisana neformalna gradnja koju čine manji objekti pretežno spratnosti do dvije etaže, različitih bruto površina koje se kreću od 30 m² do oko 400 m².

Na geodetskoj podlozi, kao i obilaskom terena, zabilježili smo ukupno 24 objekata, od većih objekata namjenjenih za stanovanje ili smještaj turista do pomoćnih objekata. U središnjem dijelu zahvata nalazi se kompleks Auto kampa i kompleks koji sadrži bungalove za smještaj turista.

Ukupna bruto površina izgrađenih objekata iznosi 9% u odnosu na površinu Modula I, dok su objekti u osnovi zauzeli 5% od ukupne površine Modula I. Ukupna bruto razvijena površina objekata iznosi ukupno oko 10 000 m², dok u osnovi zauzimaju oko 5 000 m².

Objekti su pozicionirani uz putni pravac R-17, na najdaljoj udaljenosti od ivice saobraćajnice od oko 600m. Južni dio zahvata plana, koji se graniči sa linijom Jadranskog mora, nije izgrađen.



Slike: Neformalna gradnja



Slika: Hotelsko turističko preduzeće Velika plaža

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



Slika: Degradiranje prirodnog pejzaža neadekvatim uređenjem terena

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

3.3.4 Kulturna baština

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

3.3.5 Analiza kontaktnih zona sa aspekta važećih planskih dokumenata

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE Sektor 65 - "Rt Đeran-Port Milena"

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su opredijeljene su za: **Hotel - turističko smještajni sadržaji, Stanovanje planirano, Stanovanje postojeće, Stanovanje sa komercijalnim djelatnostima,**

Servisna zona, Uslužne djelatnosti, Saobraćajne površine, Otvorene javne površine, Zelene javne površine, Zeleni pojas, Sport i rekreacija, Šuma i Park.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kao što je predviđeno razvojnim planovima i kao što je traženo u programu Studije lokacije, plan predlaže izgradnju **doka na ušću u kanal Port Milena** i izgradnju pritanišnih vezova, oko 350, za male barke duž samog kanala. Ovakav projektni izbor omogućava zadovoljenje želje za razvojem morskog i riječnog saobraćaja, te i da zona postane posebno atraktivna za međunarodne investicije i turizam. Projektna elaboracija ovog elementa zahtijevala je detaljnu studiju o karakteristikama prostora radi pravilnog uklapanja u prostor i arhitekturu, u vezi sa instrumentima projektovanja, integracije i nastavljanja intervencijama na infrastrukturi i sa radovima i već započetim aktivnostima. Plan predviđa realizaciju brojnih mjesta za barke duž kanala, koji će postati plovni i koji se razvija za 3773 dužnih metara sa sjeverne strane i 3744 dužnih metara sa južne. Na dijelovima gdje se kanal širi, biće postavljeno još oko 290 mjesta za barke, do kojih se može doći korišćenjem stepenica ili rampi za hendikepirane, o kojima se prethodno govorilo. Bankine su široke 3 dužna metra i dugačke 12 dužnih metara, kako bi mogli pristajati i čamci srednjih dimenzija. Predviđeno je podizanje zidova za zadržavanje sa obje strane kanala, kako bi se spriječilo da talasasti pokreti barki unište nasip i oni će biti od betona. Dok se nalazi na krajnjem jugozapadu Velike Plaze i završava se strukturama podignutim na Rtu Đeran.

3.3.6 Anketa korisnika prostora

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

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

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

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

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

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

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

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

Od komentara građana u slobodnoj formi izdvajamo slijedeće:

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

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

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

Zaključci

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

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

3.4 Ocjena stanja sa aspekta turističke ponude i izgrađenosti

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

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

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

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

Profil jakih i slabih strana Ulcinja i neposredne okoline

Jake strane:

- Velika plaža
- Skadarsko jezero
- Ptičji svijet i priroda
- Klima ljeti
- Prirodni ambijent zaleđa
- Orientalni fluid
- Šasko jezero
- Ostrvo Ada
- Uvala Valdanos/maslinjak
- Dostupnost (tunel Sozina)
- Solana
- Stari grad Ulcinj
- Ruševine gradova Stari Bar i Šas

Slabe strane

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

3.5 Linija obalnog odmaka

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



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

4. Plan

4.1 Polazna opredjeljenja

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

U Programskom zadatku zahvata Državne studije lokacije je navedeno:

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

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

Model prostorne organizacije za prostor Postojeće hotelske grupacije zahvata DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža u potpunosti je urađen u skladu sa Programskim zadatkom, tako što je zadržano plansko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine, uz korekcije u dijelu parcelacije i saobraćajnog prilaza vlasnika HTP “Ulcinjaska rivijera” AD.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Prostorna organizacija

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

POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA – ZONE D I E

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

MODUL I – ZONE A, B I C

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

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

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

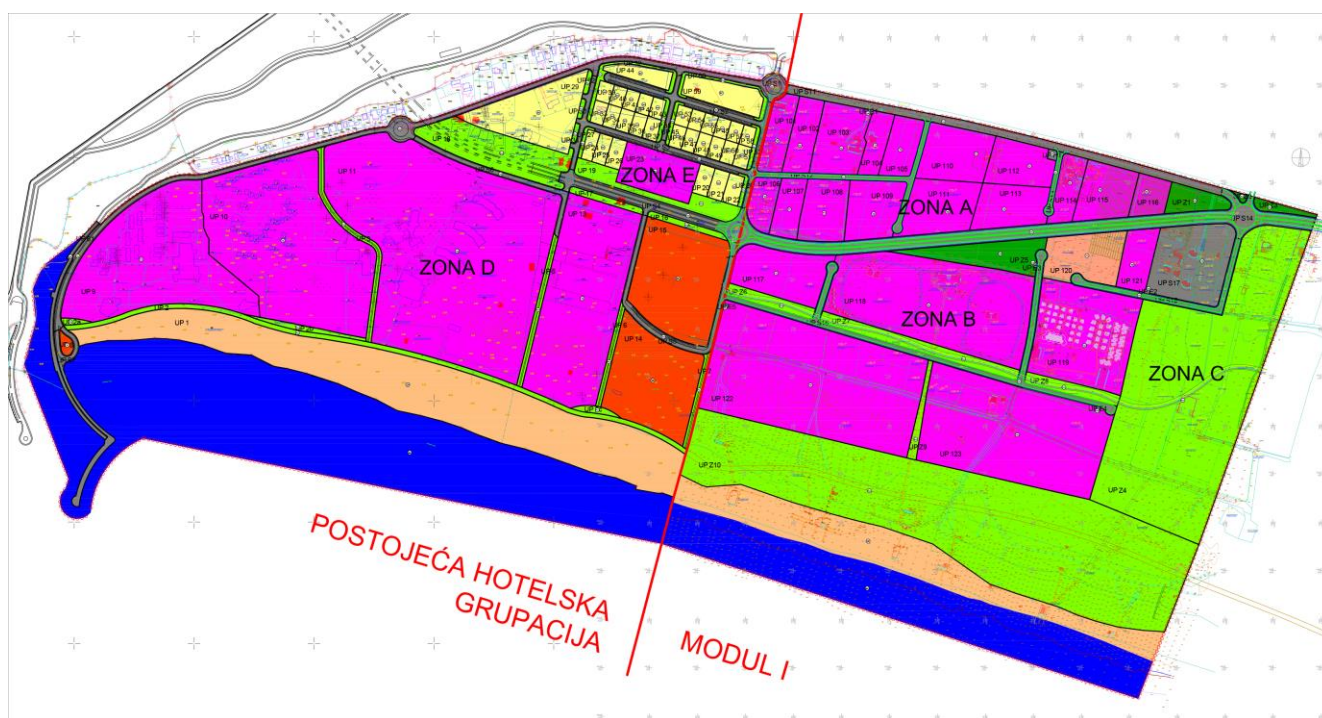
Pored planiranja samog modula I kao većeg turističkog kompleksa, sačinjenog od više turističkih naselja i hotelskih kompleksa, treba planirati predio u okviru pripadajućeg zelenog pojasa, definisanog u Generalnom konceptu Velike plaže.

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

Prostor zahvata DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža obuhvata površinu od oko 219,55 ha. Postojeći objekti se mogu zadržati, adaptirati, rekonstruisati, dograditi ili nadgraditi, ukoliko se nalaze u okviru urbanističke parcele namijenjene gradnji objekata i ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture, u skladu sa uslovima datim u poglavlju 4.5.6 Tretman postojećih objekata. Planom je predviđeno rušenje objekata koji svojim položajem ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture ili se nalaze dijelom izvan granica urbanističke parcele namijenjene za gradnju ili na granici između dvije urbanističke parcele.

OPŠTA NAMJENA POVRŠINA

Zahvat DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža je funkcionalno podijeljen na **prostor postojeće hotelske grupacije (zone D i E)** i **prostor modula I (zone A, B i C)**.



Slika: Podjela po zonama

Postojeća hotelska grupacija - (zone D i E)

S obzirom da je, u skladu sa Programskim zadatkom, obaveza Obradivača da preispita plansko rješenje u dijelu parcelacije u dijelu kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD, kao i da otkloni eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu, a da u preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadrži važeće plansko rješenje, **za prostor postojeće hotelske grupacije preuzima se konceptualno rješenje, kao i svi ostali urbanistički parametri definisani u Državnoj studiji lokacije „Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona“ – (dio sektora 66), iz 2010.godine,** i vrši se usklađivanje sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog

dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10).

U Državnoj studiji lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66), iz 2010.godine je navedeno:

"Svrha korištenja lokacije i predložena projektna rješenja odgovaraju principima i ciljevima izloženim u PPCG-2020 što se tiče ekonomskog razvoja i posebno razvoja u turističkom sektoru. Predviđeno je realizovanje turističkih kompleksa, doka, svetionika, rezidencijalnih oblasti, radovi na glavnoj infrastrukturi, opremljenih zelenih površina, parkova ispred turističkih objekata, pošumljenih površina između plaže i objekata, opremljenih plaža, održavanje biljaka i autohtone vegetacije, sportskih i uslužnih oblasti. Ovi radovi treba da očuvaju pejzaž, kulturnu i prirodnu zaostavštinu, da stvore mogućnosti za korištenje, da poboljšaju ekonomske uslove, bilo javne bilo privatne, i na kraju da približe stanovništvu svijest o sopstvenoj okolini."

Prostor postojeće hotelske grupacije je funkcionalno i organizaciono podijeljen putnim pravcem R-17, koji povezuje Ulcinji Adu Bojanu, i nadovezuje se na most Port Milena, na zone D i E. Južno od putnog pravca R-17 se nalazi se **zona D - površine za turizam – T2, površine za kulturu – "svetionik"** sa dskom ka kanalu Port Milene, dok se u kontaktnoj zoni sa modulom I nalaze **površine za Sport i rekreaciju**. Sjeverno od putnog pravca R-17 nalazi se **zona E - površine namjenjene Stanovanju male gustine do 120 stanovnika / ha, Stanovanju veće gustine od 250 – 500 stanovnika / ha**, kao i postojeće odmaralište u namjeni **površine za turizam - T3**. Bitno je napomenuti da su i površine za stanovanje planirane u funkciji turizma.

Modul I - (zone A, B i C)

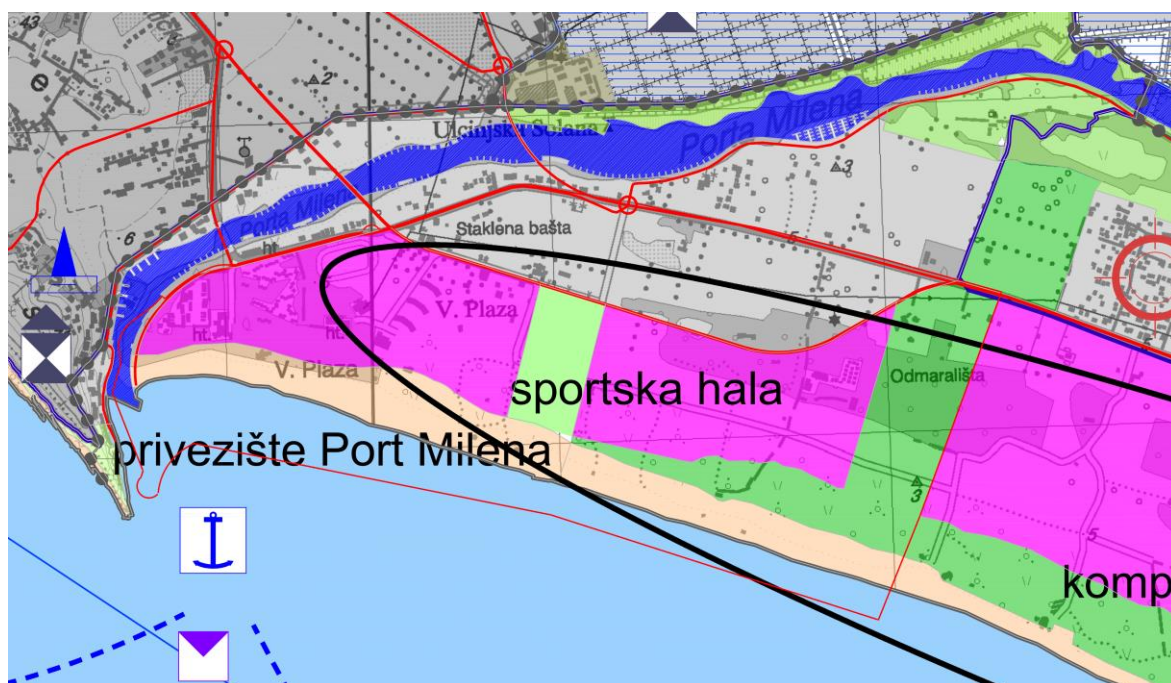
Prostor modula I je funkcionalno podijeljen na dvije površine: **površina namjenjena turizmu (Zone A i B)** i **površina namjenjena za Pejzažno uređenje javne namjene i Ostale prirodne površine (Zona C)**. Parkovske površine u okviru zahvata plana predstavljaju specifične površine koje imaju ulogu zelenih prodora - koridora ka moru – UPZ4 kao i očuvanje postojeće zelene strukture u zaleđu plaže UPZ10, odnosno očuvanje tipične slike predjela. Zeleni koridor na UPZ4 razdvajaju građevinske turističke cjeline kao i module. Na ovim površinama je predviđen razvoj rekreacije i sporta uz primjene održivih sistema razvoja. Ujedno stvaraju se mikrocjeline u prostoru, koje ispunjavaju svoju ekološku funkciju.

U skladu sa smjernicama iz Generalnog koncepta Velike plaže, u okviru površine namjenjene turizmu, planirane su dvije zone: **zona A** - na sjevernom dijelu, uz glavnu saobraćajnicu R-17, kao **zona Malih hotela i kompleksa**, i zona na južnom dijelu, uz pješčanu plažu, kao **zona B - Resort zona**.

Modul I je širok ukupno 1100m, od kojih je pojas namjenjen turizmu cca 840m, i pojas namjenjen zelenilu 260m. U dužini, cca 670m se prostire prostor od putnog pravca R-17 do granice prostora namjenjenog turizmu. Preostalih 300m čine dio borove šume, prostor dina, plaza i more.



Slika: Koncept iz Generalnog koncepta VP



Slika: Namjena površina iz Pup-a Opštine Ulcinj

Koncept rješenja Modula I - (zone A, B i C)

Prostor u zahvatu Modula I je povezan sa Jadranskom magistralom preko mosta Port Milena. Kao poboljšanje postojećeg saobraćajnog rješenja, u Postorno urbanističkom planu Opštine Ulcinj, dato je saobraćajno rješenje koje povezuje most Port Milena i postojeći **putni pravac R-17 Ulcinj – Ada**, tako što dijagonalno siječe sjevernu polovinu Modula I. Ovakvo rješenje remeti prostorni koncept za module dat u Generalnom konceptu Velike plaže, koji se oslonio na postojeće stanje to jest putni pravac R-17 u postojećem položaju i dimenzijama. S obzirom na neophodnost i opravdanost povezivanja mosta Port Milena i putnog pravca R-17, i planiranja saobraćajnica u istom profilu, Obradivač je planiranu saobraćajnicu predvidio, a predloženi koncept za module iz Generalnog koncepta Velike plaže u najvećoj mogućoj mjeri zadržao i uskladio sa novim saobraćajnim rješenjem.

Detaljnou analizou putnog pravca datog u PUP-u Opštine Ulcinj, ustanovljeno je da je postavljen tako da prolazi kroz mješovitu šumu, stoga je došlo do korekcije pravca datog u PUP-u, na način da 28m širok putni pravac prelazi preko dijelova sa najmanje vegetacije. **Na ovaj način formirana je gradska ulica sa po dvije trake za svaki pravac, sa razdjelnim zelenim ostrvom, zelenilom uz ivicu saobraćajnice, pješačkom i biciklističkom stazom.** Ova ulica se nadovezuje na planiranu ulicu iz susjednog plana DSL “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66).

Ovako postavljen putni pravac, onemogućio je formiranje kružnog toka saobraćaja u modulu, preloženog u Generalnom konceptu Velike plaže, stoga se potom pristupilo planiranju i pozicioniranju **pristupnih saobraćajnica** na osnovu planiranih saobraćajnica kontaktnih planova i njihovo povezivanje u logičan sistem. **Pristupne saobraćajnice su planirane sa dvije trake, kao i sa trotoarom, zelenilom i biciklističkim trakama.** Njihova funkcija je pristup parcelama turističkih naselja ili hotelskih kompleksa.



Slika: Postojeće stanje zahvata plana sa okvirno raspoređenom planiranom Opštom namjenom površina, izvor Google

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

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

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



Slika: Koncept uređenja prostora zahvata Modula IV i V

Osim toga, postoje dvije značajne putne veze u pravcu zapad-istok. **Centralna pješačka i biciklistička promenada** predstavlja 10m širok multifunkcionalni „bulevar“, koji povezuje razne module i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenom koridoru. „Bulevar“ se sastoji od glavnog puta širokog 5 m, koga mogu koristiti i šetači i džogeri. Osim toga, on je dovoljno širok za snabdijevanje i vozila hitne pomoći, a za slučaj nužde, a pogodan je i za golf auta ili mala elektro-auta. Paralelno sa glavnom stazom postoji stazu širine 2,5 m za bicikliste. Na malim slobodnim površinama u šumama nude se prostori za odmor i rekreaciju, za vježbanje na otvorenom i mjesta za izlete. Sve površine i staze moraju biti pokriveni slojem koji propušta vodu.

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

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

Parcelacija

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



Slika: Parcelacija

Površine za turizam

Na sjeveru, duž glavnog puta, nalazi se **zona A - zona Malih hotela i kompleksa**, koja je predviđena za male hotele i turističke komplekse i kao mjesto stanovanja za osoblje kompleksa. U ovoj oblasti je zgusnuta gradnja, visina zgrada je do tri etaže. U ovoj zoni se nalaze manji „trgovi“ sa info centrom, prodavnicama, kafićima, restoranima, kao i zona sa manjim javnim sadržajima gdje turisti mogu dobiti informacije o prostoru i organizovanim aktivnostima (obilasci, sportske aktivnosti, posmatranje ptica i slično). U ovoj zoni se po potrebi može naći i ambulanta.

S obzirom na postojeće vlasničke strukture, kao i na smjernice iz Generalnog koncepta Velike plaže, predviđa se parcelisanje prostora na manje urbanističke parcele. Da bi se obezbijedio prostor za objekte za smještaj i isključila gradnja privatnih kuća za stanovanje, potrebno je da zgrade imaju **najmanje po 20 soba odnosno oko 40 ležaja**. S obzirom da je Generalnim konceptom Velike plaže planirano da svi turistički objekti budu sa 4 ili 5 zvjezdica, a uvažavajući odrednice Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta koje se odnose na minimalne bruto površine turističkih objekata određene kategorizacije, kao i visok postavljeni standard od 100 m² zelenila po ležaju, **minimalna površina urbanističke parcele** u zoni malih Hotela i kompleksa je definisana sa **5500 m²**. Prateći postavljene principe, kao i postojeće vlasničke strukture u najvećoj mogućoj mjeri, zona malih hotela i kompleksa je podijeljena na 18 urbanističkih parcela predviđenih za gradnju u modulu I, od kojih je jedna namijenjena centralnim djelatnostima (pratećim sadržajima neophodnim za funkcionisanje modula: info zona, ambulanta i slično), dok su ostale namijenjene turizmu (T2 – turističko naselje).

Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.)**. Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. 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 (kompenzatorne mjere). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Mapirati predione elemente, dati njihovu pojedinačnu ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih naselja.

Južno od planiranog putnog pravca R-17 Ulcinj – Ada u **zoni B**, formirana je **Resort zona**. Prostor Resort zone podijeljen je na pet urbanističkih parcela, čija je veličina (od 2 – 10 ha) proizašla iz cilja da se na njima smjesti veći broj ležaja, što svakako omogućuje bolje uslove za realizaciju turističkih kompleksa visokog standard – hotelski resort.

Urbanističke parcele u Resort zoni, podrazumijevaju izgradnju Turističkih naselja ili kompleksa Hotela, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima. Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.)**. Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. 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 (kompenzatorne mjere). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Mapirati predione elemente, dati njihovu pojedinačnu ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih naselja. **U skladu sa skicom, dobijenom u Dopisu broj 0201 – 135/3 od 21.02.2018.godine JP Morsko dobro, na prostorima koji zahvataju urbanističke parcele namijenjene za gradnju, ne nalaze se zone pješčanih dina.**

Površine za pejzažno uređenje javne namjene - Park i Ostale prirodne površine

Zona C u okviru svakog modula obuhvataju tri pojasa:

- **Površine za pejzažno uređenje javne namjene – zeleni koridor – Park** – koji odvaja različite module i koji preuzima funkciju ponude za sport, odmor i rekreaciju;
- **Površine za pejzažno uređenje javne namjene – Park** – koji se nalazi u zaleđu plaže:
- **Ostale prirodne površine** – plažni pojas

Površine za pejzažno uređenje javne namjene – zeleni koridori – Park je javno dostupan, i ima otvorene livade i oblasti šume. U oblasti do glavnog puta R 17 nalazi se javno mjesto za zaustavljanje - parkiralište. Od njega vode putevi do pješčane plaže. Postoji i mogućnost za uvođenje šatl saobraćaja između parkinga i plaže malim električnim vozilima. U zeleni pojas je takode smještena sportska oprema, a eventualno i postrojenja infrastrukture (npr. odvod otpadne vode).

Zeleni koridor sastoji se od niza različitih tipova pejzaža koji u obliku traka idu prema plaži. Tipičan pojas počinje sa poljem vegetacije na pješčanim dinama koje se nalaze iza plaže. Na zapadnim zelenim površinama nadovezuje se pojas borova, praćen travnjakom. Poslije toga nailazimo na gustu mješovitu šumu različite širine. Između šume i postojećeg glavnog puta nalaze se livade. Naizmenična zastupljenost različitih tipova pejzaža daje zanimljive kontraste. To znači da ove posebne čari tih predjela treba sačuvati, njegovati i ojačati.

Površine za pejzažno uređenje javne namjene – Park – koji se nalazi u zaleđu plaže sadrži vegetaciju pješčanih dina, koja će biti sačuvana, i za koju se predviđa izrada **Integralne Studije mapiranja predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018.godine**. U okviru ove površine planirana je **Daščana promenada**, koja služi kao glavna veza zapad-istok u oblasti plaže i omogućava prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija. Ovu stazu duž plaže karakterišu drvena brvna sa platformama, koja prati teren.

Ostale površine – plažni pojas - Zahvat plana koji ima namjenu ostalih površina, obuhvata samu obalu Velike plaže. Karakteristika ovog predjela jesu pjeskovite dine koje su formirane usled rada vjetrova. Na pjeskovitim dinama formirana je specifična vegetacija halofita. Biljne vrste koje mogu da rastu u ekstremnim uslovima uticaja slane vode i zemljišta. Prema parametrima iz Plana predjela za PPPNOP u kome su nakon određenih tipova karaktera predjela i njihovih područja karaktera predjela određena njihova vrednovanja, odnosno ranjivost na osnovu ekoloških, kulturnih i pejzažnih karakteristika. Evidentirano je da su predjeli morske obale Velike plaže, odnosno u dijelu namjene ostalih površina u VEOMA visoke ranjivosti. Za predmetni prostor potrebno je uraditi **Integralnu Studiju mapiranja dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018.godine**, koja bi dala tačnu poziciju dina i na osnovu koje je moguće pozicionirati i uraditi projekat drvenih staza odignutih od tla. Time će se i halofita vegetacija zaštititi.

4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja

Prostor zahvata DSL-a, **površine 219,55 ha**, podijeljen je funkcionalno podijeljen na **prostor postojeće hotelske grupacije (zone D i E) i prostor modula I (zone A, B i C)**.

Prostor postojeće hotelske grupacije (zone D i E) podijeljen je, urbanističkim rješenjem iz Državne studije lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66), iz 2010.godine, na urbanističke parcele na kojima je planirana namjena površina:

T2 – Površine za turizam – Turistička naselja – P= 388.659,40 m²

T3 – Površine za turizam – Odmaralište – P= 13.692,95 m²

SMG – Stanovanje male gustine do 120 stanovnika / ha – P= 38.807,15 m²

SV – Stanovanje veće gustine od 250 - 500 stanovnika / ha – P= 35.860,34 m²

K – Površine za kulturu – P= 1.020,81 m²

SR – Površine za sport i rekreaciju - P= 74.230,46 m²

PU - Površine za pejzažno uređenje – P= 73.564,44 m²

IOE – Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture - P= 867,75 m²

IOH – Površine za objekte hidrotehničke infrastrukture - P= 615,53 m²

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj – P= 75.525,79 m²

OP – Ostale prirodne površine – P=115.048,39 m²

MU – Površine mora - Površine unutrašnjih morskih voda – P= 242.932,58 m²

Prostor Modula I (zone A, B i C) podijeljen je na urbanističke parcele na kojima je planirana namjena površina:

T2 – Površine za turizam – Turistička naselja – P= 473.548,90 m²

CD – Centralne djelatnosti – P= 15.300,81 m²

PU - Površine za pejzažno uređenje – P= 378.149,70 m²

IOE – Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture - P= 329,21 m²

IOH – Površine za objekte hidrotehničke infrastrukture - P= 386,38 m²

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj – P= 108.895,00 m²

OP – Ostale prirodne površine – P=62.291,42 m²

MU – Površine mora - Površine unutrašnjih morskih voda – P= 95.960,29 m²

Površine za turizam – Turistička naselja T2

Na površinama namjenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: turistička naselja (T2) i hoteli (T1).

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

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

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

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

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 40 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

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

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

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

Površine za turizam – Odmarališta T3

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: odmarališta (T3).

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

Površine za Centralne djelatnosti - CD

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

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

- ugostiteljski objekti;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, zdravstvene zaštite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Površine za kulturu - K

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

Na površinama namijenjenim za kulturu mogu se planirati:

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

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

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

Površine za sport i rekreaciju - SR

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

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

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

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

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

Površine za pejzažno uređenje naselja - PU

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

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

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

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

Površine saobraćajne infrastrukture – Drumski saobraćaj - DS

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

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

- funkcionalne sadržaje saobraćaja koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje bržeg, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza tereta i putnika (autobuske stanice) te objekti - baze namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, naplatu usluga i drugo;

- javne garaže i parkinge.

U cilju obezbjeđenja nesmetanog funkcionisanja saobraćajnih infrastrukturnih sistema, građevina i uređaja, kao i njihove zaštite, duž infrastrukturnih trasa, odnosno oko infrastrukturnih objekata, utvrđuju se i uređuju zaštitni pojasevi, odnosno zaštitne zone. Posebnim zakonima i propisima bliže se propisuje širina i drugi uslovi uređenja odgovarajućih zaštitnih pojaseva, odnosno zona saobraćajne infrastrukture.

Po pravilu, gdje je god to moguće, površine saobraćajnih i ostalih infrastrukturnih sistema se poklapaju i međusobno usklađuju.

Površine ostale infrastrukture - Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE

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

Površine ostale infrastrukture - Površine za objekte hidrotehničke infrastrukture – IOH

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

Ostale prirodne površine – OP

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

Površine mora – Površine unutrašnjih morskih voda – MU

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

4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta

Prostor zahvata DSL “Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I”, Velika plaza obuhvata površinu od oko 219,55 ha. Postojeći objekti se mogu zadržati, adaptirati, rekonstruisati, dograditi ili nadgraditi, ukoliko se nalaze u okviru urbanističke parcele namijenjene gradnji objekata i ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture, u skladu sa uslovima datim u poglavlju 4.5.6 Tretman postojećih objekata. Planom je predviđeno rušenje objekata koji svojim položajem ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture ili se nalaze dijelom izvan granica urbanističke parcele namijenjene za gradnju ili na granici između dvije urbanističke parcele.

Planom se zadržava **izgradnja novih kapaciteta na 37 urbanističkih parcela u okviru prostora Postojeće hotelske grupacije, što predstavlja urbanističko rješenje iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine**. Planirane kapacitete čine objekti Turističkih naselja ili Hotelskih kompleksa ili Hotelskih rizorta; ugostiteljski objekti; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, zdravstvene zaštite; centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, etno-zbirke, arhive, i drugi objekti kulture; objekti namijenjeni za stalno i povremeno stanovanje i smještaj turista; Parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); Objekti i mreže infrastrukture.

Planom se predviđa **izgradnja novih kapaciteta na 23 urbanističke parcele u okviru prostora Modula I**. Planirane kapacitete čine objekti Turističkih naselja ili Hotelskih kompleksa ili Hotelskih rizorta; ugostiteljski objekti; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, zdravstvene zaštite; Parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); Objekti i mreže infrastrukture.

Za prostor Modula I (Zone A, B i C), ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je **fazna izgradnja** objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je **obavezno za urbanističke parcele namijenjene za Turizam – Turističko naslje T2 ili Hotel T1 prvo izgraditi osnovne objekte Hotela**, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).

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

- Namjenu;
- Parcelaciju;
- Regulaciju i nivelaciju;
- Koeficijente zauzetosti i izgrađenosti;
- Maksimalnu bruto površinu u osnovi;
- Maksimalnu bruto površinu objekta;
- Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina;
- Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na Urbanističkoj parceli, tako da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina po ležaju – odnosi se na prostor Modula I;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE – ZONE D I E

PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE													
br UP	Površina parcele (m ²)	Površina parcele (ha)	Namjena	Maksimalni Koeficijent zauzetosti	Maksimalna bruto površina u osnovi	Maksimalni Koeficijent izgrađenosti	Maksimalna bruto površina	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Min.površina zelenila (m2) u okviru parcele po ležaju / stanovniku	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stanovnika	Maksimalni broj stanova	Broj zaposlenih
ZONA D													
8	1020.81	0.10	K	0.4	408.324	4.3	4389.48	0	0	0	0	0	15
9	68483.67	6.85	T2	0.22	15066.41	0.62	42459.88	34241.84	80	668	0	0	200
10	91011.13	9.10	T2	0.22	20022.45	0.82	74629.13	45505.57	80	918	0	0	275
11	162843.49	16.28	T2	0.22	35825.57	0.60	97706.09	81421.75	80	1467	0	0	441
13	66321.14	6.63	T2	0.22	14590.65	0.60	39792.68	33160.57	80	644	0	0	193
14	34753.85	3.48	SR	0.00	0.00	0.00	0.00	17376.93	0	0	0	0	0
15	39476.61	3.95	SR	0.25	9869.15	0.70	27633.63	19738.31	0	0	0	0	92
ZONA E													
20	1973.95	0.20	SMG	0.30	592.19	0.30	592.19	789.58	92	0	15	4	0
21	1970.56	0.20	SMG	0.30	591.17	0.30	591.17	788.22	92	0	15	4	0
22	2065.18	0.21	SMG	0.30	619.55	0.30	619.55	826.07	96	0	15	4	0
23	13692.95	1.37	T3	0.25	3423.24	0.50	6846.48	7120.33	75	138	0	0	41
24	1524.65	0.15	SMG	0.30	457.40	0.30	457.40	609.86	97	0	11	3	0
25	1753.41	0.18	SMG	0.30	526.02	0.30	526.02	701.36	95	0	13	4	0
26	1921.11	0.19	SMG	0.30	576.33	0.30	576.33	768.44	96	0	14	4	0
29	23306.15	2.33	SV	0.31	7224.91	0.93	21674.72	6991.85	nije dato	0	722	195	722
33	1306.17	0.13	SMG	0.30	391.85	0.30	391.85	522.47	91	0	10	3	0
34	1322.91	0.13	SMG	0.30	396.87	0.30	396.87	529.16	93	0	10	3	0
35	1317.79	0.13	SMG	0.30	395.34	0.30	395.34	527.12	92	0	10	3	0
36	1328.04	0.13	SMG	0.30	398.41	0.30	398.41	531.22	93	0	10	3	0
37	1413.36	0.14	SMG	0.30	424.01	0.30	424.01	565.34	90	0	11	3	0
39	1257.97	0.13	SMG	0.30	377.39	0.30	377.39	503.19	98	0	9	2	0
40	1180.66	0.12	SMG	0.30	354.20	0.30	354.20	472.26	92	0	9	2	0
41	1176.09	0.12	SMG	0.30	352.83	0.30	352.83	470.44	91	0	9	2	0
42	1185.24	0.12	SMG	0.30	355.57	0.30	355.57	474.10	92	0	9	2	0
43	1169.66	0.12	SMG	0.30	350.90	0.30	350.90	467.86	91	0	9	2	0
44	4125.9	0.41	SV	0.45	1856.66	1.20	4951.08	1237.77	nije dato	0	165	45	165
46	1290.3	0.13	SMG	0.30	387.09	0.30	387.09	516.12	90	0	10	3	0
47	1303.56	0.13	SMG	0.30	391.07	0.30	391.07	521.42	91	0	10	3	0
48	1303.51	0.13	SMG	0.30	391.05	0.30	391.05	521.40	91	0	10	3	0
49	1303.46	0.13	SMG	0.30	391.04	0.30	391.04	521.38	91	0	10	3	0
50	1303.41	0.13	SMG	0.30	391.02	0.30	391.02	521.36	91	0	10	3	0
51	1389.71	0.14	SMG	0.30	416.91	0.30	416.91	555.88	97	0	10	3	0
53	1245.92	0.12	SMG	0.30	373.78	0.30	373.78	498.37	97	0	9	2	0
54	1163.46	0.12	SMG	0.30	349.04	0.30	349.04	465.38	90	0	9	2	0
55	1163.46	0.12	SMG	0.30	349.04	0.30	349.04	465.38	90	0	9	2	0
56	1163.46	0.12	SMG	0.30	349.04	0.30	349.04	465.38	90	0	9	2	0
57	1163.46	0.12	SMG	0.30	349.04	0.30	349.04	465.38	90	0	9	2	0
58	1146.69	0.11	SMG	0.30	344.01	0.30	344.01	458.68	89	0	9	2	0
59	8428.29	0.84	SV	0.50	4214.15	1.20	10113.95	2528.49	nije dato	0	337	91	337

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

Zelenilo													
1	115048.39	11.50	OP	0	0	0	0	115048.39	0	0	0	0	0
2	13470.76	1.35	PUJ	0	0	0	0	13470.76	0	0	0	0	0
2a	612.96	0.06	PUJ	0	0	0	0	612.96	0	0	0	0	0
2b	2093.34	0.21	PUJ	0	0	0	0	2093.34	0	0	0	0	0
2c	1107.32	0.11	PUJ	0	0	0	0	1107.32	0	0	0	0	0
3	5095.03	0.51	PUJ	0	0	0	0	5095.03	0	0	0	0	0
5	3539.02	0.35	PUJ	0	0	0	0	3539.02	0	0	0	0	0
6	2392.08	0.24	PUJ	0	0	0	0	2392.08	0	0	0	0	0
7	2153.77	0.22	PUJ	0	0	0	0	2153.77	0	0	0	0	0
16	2002.12	0.20	PUJ	0	0	0	0	2002.12	0	0	0	0	0
17	2065.94	0.21	PUJ	0	0	0	0	2065.94	0	0	0	0	0
18	21244.69	2.12	PUJ	0	0	0	0	21244.69	0	0	0	0	0
19	9089.06	0.91	PUJ	0	0	0	0	9089.06	0	0	0	0	0
27	550.29	0.06	PUJ	0	0	0	0	550.29	0	0	0	0	0
28	618.89	0.06	PUJ	0	0	0	0	618.89	0	0	0	0	0
30	405.28	0.04	PUJ	0	0	0	0	405.28	0	0	0	0	0
31	405.28	0.04	PUJ	0	0	0	0	405.28	0	0	0	0	0
32	2171.84	0.22	PUJ	0	0	0	0	2171.84	0	0	0	0	0
38	786.22	0.08	PUJ	0	0	0	0	786.22	0	0	0	0	0
45	744.57	0.07	PUJ	0	0	0	0	744.57	0	0	0	0	0
52	764.44	0.08	PUJ	0	0	0	0	764.44	0	0	0	0	0
60	1768.28	0.18	PUJ	0	0	0	0	1768.28	0	0	0	0	0
62	483.26	0.05	PUJ	0	0	0	0	483.26	0	0	0	0	0
Saobraćaj													
S1	24189.82	2.42	DS	0	0	0	0	7256.95	0	0	0	0	0
S2	9535.52	0.95	DS	0	0	0	0	2860.66	0	0	0	0	0
S3	9132.62	0.91	DS	0	0	0	0	2739.79	0	0	0	0	0
S4	11287.73	1.13	DS	0	0	0	0	3386.32	0	0	0	0	0
S5	7478.54	0.75	DS	0	0	0	0	2243.56	0	0	0	0	0
S6	4692.47	0.47	DS	0	0	0	0	1407.74	0	0	0	0	0
S7	4904.47	0.49	DS	0	0	0	0	1471.34	0	0	0	0	0
61	4304.62	0.43	DS	0	0	0	0	1291.39	0	0	0	0	0
Elektroenergetika													
E6	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0	0	0	0
E7	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0	0	0	0
E8	64.45	0.01	IOE	0	0	0	0	19.34	0	0	0	0	0
E9	94	0.01	IOE	0	0	0	0	28.20	0	0	0	0	0
E10	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0	0	0	0
E11	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0	0	0	0
E12	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0	0	0	0
E13	64.17	0.01	IOE	0	0	0	0	19.25	0	0	0	0	0
E14	64.44	0.01	IOE	0	0	0	0	19.33	0	0	0	0	0
E15	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0	0	0	0
E16	68.07	0.01	IOE	0	0	0	0	20.42	0	0	0	0	0
E17	64.32	0.01	IOE	0	0	0	0	19.30	0	0	0	0	0
E18	64.3	0.01	IOE	0	0	0	0	19.29	0	0	0	0	0
Hidrotehnika													
H1	615.53	0.06	IOH	0	0	0	0	184.66	0	0	0	0	0
UKUPNO													
	812105.14	81.21			124143.64		341839.26	474825.42		3835	1517	410	2481

PROSTOR MODULA I

MODUL I										
br UP	Površina parcele (m ²)	Površina parcele (ha)	Namjena	Maksimalni Koeficijent zauzetosti	Maksimalna bruto površina u osnovi	Maksimalni Koeficijent izgrađenosti	Maksimalna bruto površina	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Maksimalni broj ležaja	Broj zaposlenih
Zona A - Zona malih hotela i kompleksa										
101	8104.61	0.81	T2	0.25	2026.15	0.70	5673.23	5673.23	64	19
102	8507.48	0.85	T2	0.25	2126.87	0.70	5955.24	5955.24	70	21
103	14525.23	1.45	T2	0.25	3631.31	0.70	10167.66	10167.66	120	36
104	5989.05	0.60	T2	0.25	1497.26	0.70	4192.34	4192.34	50	15
105	8073.57	0.81	T2	0.25	2018.39	0.70	5651.50	5651.50	64	19
106	5792.87	0.58	T2	0.25	1448.22	0.70	4055.01	4055.01	44	13
107	6942.06	0.69	T2	0.25	1735.52	0.70	4859.44	4859.44	54	16
108	12050.31	1.21	T2	0.25	3012.58	0.70	8435.22	8435.22	100	30
109	13125.79	1.31	T2	0.25	3281.45	0.70	9188.05	9188.05	100	30
110	15378.75	1.54	T2	0.25	3844.69	0.70	10765.13	10765.13	112	34
111	15858.9	1.59	T2	0.25	3964.73	0.70	11101.23	11101.23	122	37
112	11685.49	1.17	T2	0.25	2921.37	0.70	8179.84	8179.84	94	28
113	12812.59	1.28	T2	0.25	3203.15	0.70	8968.81	8968.81	102	31
114	7009.59	0.70	T2	0.25	1752.40	0.70	4906.71	4906.71	54	16
115	12586.61	1.26	T2	0.25	3146.65	0.70	8810.63	8810.63	100	30
116	5748.81	0.57	T2	0.25	1437.20	0.70	4024.17	4024.17	44	13
Zona B - Resort zona										
117	18412.92	1.84	T2	0.20	3682.58	0.70	12889.04	12889.04	116	35
118	70247.45	7.02	T2	0.20	14049.49	0.70	49173.22	49173.22	850	255
119	40868.06	4.09	T2	0.20	8173.61	0.70	28607.64	28607.64	280	84
Zona A - Zona malih hotela i kompleksa										
120	15300.81	1.53	CD	0.25	3825.20	0.70	10710.57	10710.57	0	54
121	8179.5	0.82	T2	0.25	2044.88	0.70	5725.65	5725.65	60	18
Zona B - Resort zona										
122	97004.8	9.70	T2	0.20	19400.96	0.70	67903.36	67903.36	800	240
123	74644.44	7.46	T2	0.20	14928.89	0.70	52251.11	52251.11	600	180
Zelenilo										
Z1	5785.09	0.58	PUS	0	0	0	0	4049.56	0	0
Z2	377.53	0.04	PUS	0	0	0	0	264.27	0	0
Z3	2060.54	0.21	PUS	0	0	0	0	1442.38	0	0
Z4	143561.97	14.36	PUJ	0	0	0	0	100493.38	0	0
Z5	12538.62	1.25	PUS	0	0	0	0	8777.03	0	0
Z6	4499.5	0.45	PUJ	0	0	0	0	3149.65	0	0
Z7	9947.23	0.99	PUJ	0	0	0	0	6963.06	0	0
Z8	4788.86	0.48	PUJ	0	0	0	0	3352.20	0	0
Z9	2735.78	0.27	PUJ	0	0	0	0	1915.05	0	0
Z10	191854.6	19.19	PUJ	0	0	0	0	134298.22	0	0
Saobraćaj										
S11	15250.03	1.53	DS	0	0	0	0	4575.01	0	0
S12	6795.87	0.68	DS	0	0	0	0	2038.76	0	0
S13	1668.77	0.17	DS	0	0	0	0	500.63	0	0
S14	37291.01	3.73	DS	0	0	0	0	11187.30	0	0
S15	6853.38	0.69	DS	0	0	0	0	2056.01	0	0
S16	16606.28	1.66	DS	0	0	0	0	4981.88	0	0
S17	24429.63	2.44	DS	0	0	0	0	7328.89	0	0
Hidrotehnika										
H1	386.38	0.04	IOH	0	0	0	0	115.91	0	0
Trafostanice										
E1	71.14	0.01	IOE	0	0	0	0	21.34	0	0
E2	66.07	0.01	IOE	0	0	0	0	19.82	0	0
E3	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0
E4	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0
E5	64	0.01	IOE	0	0	0	0	19.20	0	0
UKUPNO										
	976609.97	97.66			107153.54		342194.78	639782.76	4000	1254

PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA - OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA ZAHVATA PLANA P = 219,55 ha (2.195.495,62 m²)

PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE – ZONE D I E

UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA U OSNOVI P = 124.143,64 m²

UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA P = 341.839,26 m²

TURIZAM T2 – MAKSIMALNA POVRŠINA

OBJEKATA P = 254.587,78 m²

TURIZAM T3 – MAKSIMALNA POVRŠINA

OBJEKATA P = 6.846,48 m²

KULTURA – MAKSIMALNA

POVRŠINA OBJEKATA P = 4.389,48 m²

SPORT I REKREACIJA – MAKSIMALNA

POVRŠINA OBJEKATA P = 27.633,63 m²

STANOVANJE MALE GUSTINE – MAKSIMALNA

POVRŠINA OBJEKATA P = 11.642,15 m²

STANOVANJE VEĆE GUSTINE – MAKSIMALNA

POVRŠINA OBJEKATA P = 36.739,75 m²

MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA 1.517

MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA 3.835

ORJENTACIONI BROJ ZAPOSLENIH 2.481

PROJEČNA GUSTINA STANOVANJA

NA UP STANOVANJA MALE GUSTINE 77 stanovnika / ha

PROJEČNA GUSTINA STANOVANJA

NA UP STANOVANJA VEĆE GUSTINE 370 stanovnika / ha

Ukupna površina zahvata plana dijela postojeće hotelske grupacije 1,115,748.82m² odnosno 111,5ha.

Ukupna površina planiranih zelenih površina iznosi 324581.64 m²

Obezbijeđen nivo ozelenjenosti na nivou zahvata Plana je 29.1% sa stepenom ozelenjenosti od 45 m²/korisniku.

Ako se izuzme pojas kupališta (193 098,8 m²) dobija se realnija slika ozelenjenosti nivo ozelenjenosti iznosi 35,1%.

PROSTOR MODULA I

UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA U OSNOVI P = 107.153,54 m²

UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA P = 342.194,78 m²

TURIZAM T2 – MAKSIMALNA POVRŠINA

OBJEKATA P = 331.484,21 m²

CENTRALNE DJELATNOSTI – MAKSIMALNA

POVRŠINA OBJEKATA P = 10.710,57 m²

MAKSIMALAN BROJ LEŽAJA 4.000

ORJENTACIONI BROJ ZAPOSLENIH 1.254

Ukupna površina dijela plana koji se odnosi na prostor Modula I je 113,47ha, dok je ukupna površina plana kopnenog dijela 103,87 ha. **Planom je predviđeno 508 069 m² pod zelenim površinama, što čini da obezbijedeni nivo ozelenjenosti na nivou plana iznosi 50,11 %.** Planirani broj zaposlenih na nivou plana iznosi 1254. Stepen ozelenjenosti iznosi 415,09 m²/ zaposlenom.

U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti, planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti.

Ukupna površina namjene ostale površine (OP) iznosi 181 473m². S obzirom da se radi o plažnom pojasu sa specifičnim predjelom pješčanih dina i sa halofitnom vegetacijom, ove površine su ušle u ukupan procenat ozelenjenosti zahvata plana.

4.5 Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

4.5.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena

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

Osnovne namjene površina na prostoru POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE (ZONE D I E) ovog Plana su:

T2 – Površine za turizam – Turistička naselja

T3 – Površine za turizam – Odmarališta

SMG – Stanovanje male gustine do 120 stanovnika / ha

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

K – Površine za kulturu

SR- Površine za sport i rekreaciju

PU - Površine za pejzažno uređenje

IOE – Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture

IOH – Površine za objekte hidrotehničke infrastrukture

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj

OP – Ostale prirodne površine

MU – Površine mora – Površine unutrašnjih morskih voda

Osnovne namjene površina na prostoru MODULA I (ZONE A, B I C) ovog Plana su:

T2 – Površine za turizam – Turistička naselja

CD – Centralne djelatnosti

PU - Površine za pejzažno uređenje

IOE – Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture

IOH – Površine za objekte hidrotehničke infrastrukture

DS – Površine saobraćajne infrastrukture, drumski saobraćaj

OP – Ostale prirodne površine

MU – Površine mora – Površine unutrašnjih morskih voda

4.5.2 Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE (ZONE D I E)

Urbanističke parcele u prostoru Postojeće hotelske grupacije (zone D i E) su preuzete iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine, uz usaglašavanje parcelacije u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjaska rivijera” AD. Posebno za prostor Postojeće hotelske grupacije (zone D i E) važi: *„Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Studije lokacije mjerodavana je usvojena Studija lokacije.“*

USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU ZA PROSTOR MODULA I (ZONE A, B I C)

Osnov za izradu planskog dokumenta bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i koja je priložena u grafičkom prilogu 1 Topografsko – katastarski plan sa granicom i vlasništvom.

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

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

Urbanističke parcele u prostoru Modula I (zone A, B i C) su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.

4.5.3 Uslovi za regulaciju i nivelaciju

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU PROSTORA POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE (ZONE D I E)

Urbanistički parametri za definisanje **PROSTORA POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE (ZONE D I E)** ovog plana su preuzeti iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine, i glase:

„Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija je granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu: Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

Građevinska linija utvrđuje se ovom Studijom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje objekata u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektnoj razradi planiranih objekata kako bi realizacija bila olakšana.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa u prosječnoj visini od cca 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj, Urbanističko-tehničkim uslovima (grafički prilog) za svaku zonu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljava se i manji broj.“

Planom predviđena maksimalna spratnost u prostoru postojeće hotelske grupacije je preuzeta iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66), iz 2010.godine, u skladu sa Programskim zadatkom, i iznosi:

- za objekat u namjeni Površina za kulturu - K - UP8 - (osam nadzemnih etaža - P+7);
- Za objekte u namjeni Površine za turizam – T2 – UP9 - UP11 i UP13 - (jedanaest nadzemnih etaža - P+10);
- Za objekte u namjeni Površine za turizam – T3 – UP23 - (tri nadzemne etaže - P+2);
- Za objekte u namjeni Površine za sport i rekreaciju – SR – UP15 - (tri nadzemne etaže - P+2);
- Za objekte u namjeni Stanovanje male gustine – SMG – UP20 – UP22, UP24 – UP26, UP33 – UP37 i UP39 – UP43, UP46 – UP51 - (dvije nadzemne etaže - P+1);

- Za objekte u namjeni Stanovanje veće gustine – SV – UP29, UP44 i UP59 - (tri nadzemne etaže - P+2).

„Nadzemne etaže mogu biti: prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne: suteran i podrum.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena. (maksimalna visina poda u odnosu na okolni uređeni teren ili pristupnu saobraćajnicu je maksimalno +1,0 m1).

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova sa nazitkom na fasadi od 1,8m.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena.

Pri izračunavanju postignutih urbanističkih parametara na urbanističkim parcelama u ovoj Studiji lokacije uzete su u obzir samo nadzemne etaže, a podzemne, ukopane namijenjene za parkirališta i garaže se ne uračunavaju u bruto površinu izgrađenosti. Bazeni koji se izvedu, moraju biti tretirani kroz projekat uređenja terena konkretne urbanističke parcele, njihova površina ne može biti veća od 10% neizgrađene površine urbanističke parcele i njihova površina se ne uračunava u bruto površinu izgrađenosti, ako površina bazena ne prelazi 25 m2, ali se u zavisnosti od usvojenih

Odluka jedinice lokalne uprave, za površine planiranih bazena može obračunavati naknada za uređenje opremanja komunalne infrastrukture).“

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU PROSTORA MODULA I (ZONE A, B I C)

Urbanistički parametri za definisanje **PROSTORA MODULA I (ZONE A, B I C)** ovog plana su:

Urbanistička parcela

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

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

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

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 11 .

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

Regulaciona linija

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

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina

namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Građevinska linija

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

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

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

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

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

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

Visinska regulacija

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

Planom predviđena maksimalna spratnost u prostoru Modula I iznosi:

- za objekte u zoni Malih hotela i kompleksa UP101 – UP116 i UP 120 – UP121 - (tri nadzemne etaže - P+2);
- za objekte u Resort zoni UP117 – UP119 - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+6 i pet nadzemnih etaža za objekte depadansa i vila – P+4);
- za objekte u Resort zoni UP122 i UP123 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 11 Regulacija i nivelacija.

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

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

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena je maksimalna visina za prostor u Modulu I:

- za objekte u zonu Malih hotela i kompleksa UP101 – UP116 i UP 120 – UP121 - (tri nadzemne etaže - P+2 – 14.5m);
- za objekte u Resort zoni UP117 – UP119 - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+6 – 32,5 m i pet nadzemnih etaža za objekte depadansa i vila – P+4 – 23,5 m);
- za objekte u Resort zoni UP117 – UP119, i UP122 i UP123 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 – 23,5 m i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2 – 14,5 m).

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 5m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.

Posebni uslovi

Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest Hotelskog kompleksa, Turističkog naselja ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično.

U planskom dokumentu je definisana **minimalna površina zelenih i otvorenih površina**, koja predstavlja minimum koji je neophodan. **Za prostor u Modulu I**, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. **Obavezan uslov za buduće hotelske komplekse u Modulu I je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi 100m² zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli.**

Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara. **Maksimalan broj ležaja za svaku parcelu u okviru Modula I** određen je srazmjerno površini svake urbanističke parcele, tako da **zbir maksimalnog broja ležaja svih parcela na kojima je planirana gradnja u namjeni Turizam iznosi 4.000 ležaja**. Dakle, dati maksimalni broj ležaja se ne smije prekoračiti, ali **konačan broj ležaja za urbanističke parcele u okviru Modula I određuje obavezan uslov za buduće hotelske komplekse da na svaki ležaj mora da se obezbijedi 100m² zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli.**

4.5.4 Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o

bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. Godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 I 44/15.

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

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

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

4.5.5 Opšti uslovi uređenja prostora

OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA ZA POSTOJEĆU HOTELSKU GRUPACIJU (ZONE D I E)

„Da bi se omogućila izgradnja novih objekata definisanih namjena, kao i izgradnja/nadogradnja/dogradnja/rekonstrukcija/sanacija/adaptacija, postojećih hotelskih kapaciteta i uređenje terena, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovom Studijom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta u skladu s ovim uslovima.

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

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Granica urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnu površinu je regulaciona linija. Ulična ograda urbanističke parcele podiže se iza regulacione linije u odnosu na javnu saobraćajnicu. Precizniji uslovi sa opisima za ograde definisani su u posebnoj poglavlju Smjernice za sprovođenje plana.

Urbanističke parcele u zoni STANOVANJA MALE GUSTINE SMG moraju biti uređene tako da najmanje 40% njihovih površina bude uređeno kao zelena površina u sklopu urbanističkih parcela.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen neposredni kolski pristup na javnu saobraćajnicu i ovom planskom dokumentacijom je to i obezbijeđeno. Takođe planskom dokumentacijom je definisan priključak planiranog objekta na konkretnoj urbanističkoj parceli na komunalnu infrastrukturu.“

„Mjere za racionalno korišćenje energije i poboljšanje energetske efikasnosti

- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.

- *Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu građevinskim elementima, zelenilom i sl.).*

- *Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.*

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

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

- *Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu*

- *Energetsku efikasnost zgrada*

- *Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.*

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

- *Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće*

- *Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije*

- *Iskoristiti toplotne dobrotke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima*

- *Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije*

- *Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu*

- *Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće*

- *Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote*

- *Kad god je to moguće, visak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima*

- *Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.“*

„Određena pravila za sprovođenje plana

U daljem tekstu, dajemo kratak opis kriterijuma i osnovnih preporuka za sprovođenje Državne studije lokacije, koji se mogu u cjelosti primijeniti a koji korespondiraju sa važećim propisima za oblast građenja:

- Regulacione i građevinske linije precizno su definisane koordinatama, a i date su u grafičkom prilogu.*
- Imajući u vidu klimatske karakteristike mjesta, mediteranskog tipa, krovovi mogu da budu horizontalni, sa laganim nagibom, ne manjim od 4%, kako bi se sakupljala kišnica;*
- Indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti urbanističkih parcela po zonama dat je tabelarno;*
- Maksimalna visina vrha, za realizaciju objekta za stanovanje male gustine, ne smije da pređe 9.50 dužnih metara od kote prve ploče;*
- Završna visina poda, u prizemlju građevina, treba da bude maksimalno +1.00 dužni metar od kote pristupne saobraćajnice;*
- Za svaki stambeni prostor mora biti dodijeljeno bar jedno parking mjesto za automobil, na površini od minimum 12.5 m², a dva parking mjesta za automobil za prostore koji imaju i turističku aktivnost*
- Preporučuje se izbjegavanje pravljenja podzemnih garaža, s obzirom na prirodu mjesta i morfologiju terena“*

„Spoljašnji izgled građevina i otvorenih prostora

Izgled građevina

- Građevine i ono što im pripada moraju da poštuju po svojoj spoljašnjosti građevinski izgled i da se harmonično uklape sa okolnom prirodnom i urbanom sredinom; naročito ono što ide uz građevine treba da bude smješteno tako da se svede na minimum vizuelni uticaj i zauzimanje otvorenog prostora.

Izgled otvorenih prostora

- Postojeći unutrašnji i spoljašnji prostori moraju da poštuju po svojoj formi urbani izgled; stoga, moraju da imaju određenu namjenu i da budu smješteni i ozelenjeni na ovim planskim dokumentom definisan način;*
- Podzemni lokali i sutereni, ako su odvojeni od objekta, moraju da budu prekriveni jednim slojem zemljišta obrađenog kao bašta ili odgovarajućom oblogom koja bi služila kao pod terase;*
- Nadležni organ jedinice lokalne uprave, u skladu sa zakonskim propisima iskoristiće ovlašćenja da stara o održavanju i očuvanju zelenih površina, i eventualno naredi uklanjanje predmeta, deponija, tabli i svega ostalog što može da šteti okolini ili da predstavlja opasnost za javnu bezbjednost;*
- Dozvoljeno je postavljanje bilborda i reklama samo na definisanim lokacijama, a u skladu sa poštovanjem kriterijuma propisanim od strane jedinice lokalne uprave;*
- Nadležni organ, shodno zakonskim ovlašćenjima može da naredi postavljanje zaštitnih ograda i održavanje slobodnih površina koji nemaju posebnu namjenu ili nijesu privedeni namjeni definisanoj ovim planskim dokumentom, a koji su neugledni ili opasni;*
- Nadležni organ može, naredivši izvršenje radova pomenutih u prethodnoj stavci, da naznači i način izvršenja, odredi vrijeme početka i vrijeme završetka radova;*
- Nepoštovanje takvih naredbi predstavlja prekršaj u smislu postojećih zakonskih odredbi.*

Elementi koji su istureni u odnosu na fasade I zahvataju javnu površinu

Konzole na objektima ne mogu prelaziti planskim dokumentom definisanu građevinsku liniju.

- Ispred poslovnih prostora dozvoljene su tende koje se spuštaju na javni pješački prostor; njihova visina od tla mora da bude u svakom svom dijelu visočija od 2,20 m1, postavljanje tendi može da bude zabranjeno kada one predstavljaju prepreku za odvijanje saobraćaja ili ograničavaju prohodnost korisnika prostora-pješaka;*
- Svjetiljke, lampe, reklame, table i slični elementi koji se postavljaju na fasade zgrada moraju da poštuju ograničenja isturenosti definisana u prvoj stavci ovog člana;*
- Kapci koji izlaze na prostore za javnu upotrebu treba da imaju mogućnost da se otvore a da ne prevazilaze spoljni parametar visine ne manje od 5 m1, ukoliko se na ulici ne nalazi trotoar, i da nisu na visini manjoj od 3 m1, ukoliko postoji trotoar;*
- Ispod trjemova i na trotoarima novih objekata postavljenih na putnoj liniji dozvoljeni su prozori u horizontalnoj ravni na nivou tla, kako bi se osvijetlile podzemne prostorije, pod uslovom da su prekriveni prozirnim elementima hrapave površine ili rešetkama sa gustom mrežom šipki, statički pogodni, postavljeni na savršenom nivou tla.*

Krovovi

- Krovovi podrazumijevaju elemente značajnog figurativnog interesa, pa zbog toga moraju biti realizovani u skladu sa karakteristikama okolne sredine;*
- U slučaju objekata u nizu, koji predstavljaju jednu formalnu jedinicu, krovovi moraju da imaju jednak pravac, nagib i isturenost. Solarni paneli moraće što je više moguće da sačinjavaju integralni dio sa krovnim pokrivačem i da u svakom slučaju budu u liniji sa stranom krova;*
- Zastakljeni krovovi moraju u svakom slučaju biti u liniji strane krova i moraju da imaju četvorougao ili pravougaoni oblik. Maksimalna dozvoljena dimenzija za svaki od zastakljenih krovova, izmjerena na uobičajen način u bruto iznosu sa ramovima prozora, je 1,50 x 1,50 metara;*
- Svjetlarnici moraju imati skromne dimenzije, ali sa otvorom ne manje od 4,0 m2; njihove ograde moraju da budu u liniji sa stranom krova i visinom ne manjom od 1,0 m1.*

Spoljno stepenište

Spoljno stepenište nije dozvoljeno u objektima koji imaju jednu stambenu jedinicu, osim stepenište neophodnog za spuštanje u podzemne etaže.

Dimnjaci, antene, podupirači i različita nadgradnja

- Eventualni elementi koji se izdižu iznad krova moraju da su arhitektonski riješeni i da budu realizovani uz korišćenje materijala dokazane čvrstine, sigurnosti i otpornosti na atmosferske padavine;*
- U svakom slučaju, dimnjaci i peći parnih kotlova, industrijskih ložišta i sličnih postrojenja moraće da budu vani i da budu potpuno nezavisni od drugih dimnjaka;*
- Instalacija televizijske antene u svim novim građevinama za rezidencijalnu namjenu, mora da se odvije kroz centralni uređaj takve nosivosti da može da opsluži bar dva prijemna uređaja po stanu.*

Ograđivanje urbanističkih parcela

Za ograđivanje urbanističkih parcela važe sljedeći propisi:

- U granicama rezidencijalnih zona, ograđivanje urbanističkih parcela mora da bude realizovano uz korišćenje žive ograde, kapija, zidova i sl. Visina ograde ne smije biti veća od 1,50m1;
- U postupku realizacije plana mora da se nametne primjenu zajedničkih arhitektonskih rješenja.

Uređivanje otkrivenih prostora

- Sve otkrivene površine su popločane, nalaze se blizu i opslužuju zgrade, a ako se pokaže da popločavanje nije neophodno, moraju da se urediti i održavati tako da se po mogućnosti postavi zelenilo obogaćeno stablima;
- Zasađivanje stabala predstavlja osnovni elemenat prirodne sredine; posebna pažnja treba se posveti očuvanju postojećeg bogatstva i za njegovom jačanju.

Gradski brojevi

- Gradska numeracija prilaza mora biti obavljena u skladu sa normama koje je ustanovio nadležni organ za statistiku prilikom posljednjeg popisa stanovništva;
- Opštini je omogućeno u svakom slučaju da varira gradsku numeraciju i da zamijeni njene oznake; eventualne varijacije obaviće se uz prethodno obavještenje zainteresovane stranke i o njegovom trošku;
- Gradski broj mora biti postavljen pored ulaznih vrata ili, ako je to slučaj, pješačkog prilaza, sa desne strane onog ko ih gleda sa javnog mjesta, na visini koja varira od dva do tri metra i mora da bude zadržan u istoj poziciji o čemu će se brinuti vlasnik. Tablice na kojima se nalazi gradski broj mora podijeliti nadležni organ jedinice lokalne uprave;
- U slučaju rušenja zgrade, ukidanju korišćenja spoljašnjeg dijela pješačkog prilaza, zamjene svijetlećim brojevima ili zamjene gradske numeracije, vlasnik vraća upravi u roku od petnaest dana, oznake koje su mu bile dodijeljene.

Prilazi za vozila

Prilazi vozila iz javnih mjesta do mjesta gdje se nalaze objekti-gradevine omogućeni su uz poštovanje sljedećih propisa:

- Ukoliko građevina gleda na više javnih mjesta, prilaz je omogućen iz onog sa najmanjim saobraćajem;
- Prilaz jednom privatnom objektu sa više mjesta može biti dozvoljen kada to opravdavaju unutrašnje i spoljašnje potrebe prohodnosti, takva norma se primjenjuje u slučaju da je privatni prostor sačinjen iz više posjeda međusobno povezanih;
- Prilaz javnim mjestima nije dopušten ukoliko ovaj ne dozvoljava u svojoj unutrašnjosti okretanje i frontalni ulaz vozila na javni prostor;
- Prilaz podzemnim prostorima namijenjenim za ostavljanje automobila treba da bude osiguran putem:
- protivkliznih rampi sa odgovarajućim trasom maksimalnog nagiba od 25%;
- prostora na spratu, dugih bar 5 dužnih metara, u dijelu između kraja rampe i ulice;
- Ukoliko se kapijama zatvore novi prilazi sa unutrašnjih ulica ka naseljenom centru, kapije moraju da budu postavljene kako je naznačeno u važećim

Propisima o saobraćaju, osim u slučaju da kapije imaju automatski mehanizam otvaranja sa daljinskom komandom.

Znaci na putu i uređaji za kolektivne usluge

– Opština je nadležna za postavljanje na privatnim posjedima, samostalno i o svom trošku, putnih znakova i uređaja za kolektivne usluge, naročito:

- tabli sa oznakama ulica i trgova;

- putnih i turističkih oznaka;

- pločica za repere za altimetrijske oznake i za lokalizaciju gvozdениh roletni, hidranata i ostalih infrastruktura;

- konzole, kuke, cijevi, šipke za javnu rasvjetu, semafori, električni satovi i slično;

- prostora za lijepljenje oglasa i sl;

- Vlasnici posjeda moraju poštovati navedene elemente; ne mogu ih prekrivati ili sakrivati i moraju ih vratiti u prethodno stanje ukoliko ih unište ili oštete svojom krivicom.“

„Higijensko – sanitarne i tehnološke norme

Zaštita od vlažnosti

– Sve građevine moraju biti zaštićene od vlažnosti zemljišta i podzemnih slojeva;

– Sve strukture s toga moraju da budu izolovane od temelja putem materijala koji obezbjeđuju nepromočivost, što će onemogućiti kapilarno upijanje zidova;

– Rezidencijalni lokali koji se nalaze u prizemlju moraju biti uzdignuti bar 100 cm u odnosu na visinu trotoara ili javnog puta;

– Podovi s toga moraju biti postavljeni na izolaciji oblika košnice minimalne debljine od 40 cm, ili na spratu ispod kojeg je soba ispunjena vazduhom ili visoki podrum;

– Svi spoljni zidovi moraće da garantuju odgovarajuću zaštitu od atmosferskih uticaja.

Rasvjetno-tehnički uslovi

1) Objekti moraju da budu projektovani i realizovani tako da rasvjeta prostora odgovara traženim vizuelnim namjenama;

2) Dnevna rasvjeta prostora mora biti prirodna i direktna. Međutim, može se koristiti i dnevna indirektna prirodna ili vještačka rasvjeta u sljedećim slučajevima:

- kod prostora namijenjenih za kancelarije, čije prostiranje ne dozvoljavaju odgovarajuće prirodno osvijetljene na spratovima koji se koriste;

- kod javnih prostora namijenjenih za komercijalne, kulturne i rekreativne svrhe,

kao i

- prostora namijenjenih za obavljanje javnih funkcija;

- kod prostora namijenjenih za aktivnosti koje traže posebne uslove osvjjetljenja;
- kod prostora namijenjenih za higijenske usluge, svlačionice, prostorije ispred kupatila;
- kod prostora koji nijesu namijenjeni za boravak ljudi;
- kod prostora za kuvanje površine manje od 4.00 kvadratna metra, pod uslovom da su direktno povezani sa drugim prostorom za dnevni boravak koji ima direktno osvjjetljenje;
- kod prostora koji služe kao pomoćne prostorije i za horizontalni i vertikalni prolaz.
- Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova moraju da budu dimenzionirani i pozicionirani tako da omoguće odgovarajuće osvjjetljenje spratova koji se koriste i, tamo gdje je to moguće, da omoguće “daleku vidljivost”;
- Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova i krova svakog od prostora, mjereni na uobičajen način u bruto iznosu sa ramovima prozora, ne treba da obuhvataju oblasti manje od 1/8 od oblasti ravni za gaženje istih prostora;
- Očuvanje manjih postojećih transparentnih površina može da bude odobreno prilikom rada na postojećim građevinama, čak i u slučaju promjene namjene prostora;
- Transparentni djelovi spoljašnjih perimetralnih zidova i krova mogu da imaju stalne uređaje koji omogućavaju njihovu zaštitu i tamnjenje.

Otpad

U novim konstrukcijama i prestrukturiranju čitavih građevina, treba voditi računa o dobijanju prikladnih privatnih prostora, koji su unutar ili van objekta, za odlaganje kućnog otpada, u odgovarajućim higijensko-sanitarnim uslovima.

Higijensko-sanitarni uslovi

- Objektima stalnog boravka ili prostorima u kojima se može stalno živjeti u smislu primjene ovih smjernica smatraju se svi oni objekti-prostori u kojima boravak jedne ili više osoba nema karakter povremenog (stanovi, kancelarije, radnje, itd.);
- Prostori u kojima se ne može živjeti smatraju se prostori- objekti kao što su podrumi, garaže, magacini, arhivi, koji podrazumijevaju samo povremeni boravak osoba, kao i pomoćne prostorije kakve su one higijenske, hodnici, ulaz, itd;
- Prosječna visina prostora za stanovanje ne treba da bude manja od 2.70 m; najmanja razdaljina od poda do plafona u svakom slučaju ne smije da bude manja od 2.10 m;
- Visina može da bude smanjena :
 - na 2.40 m u toaletima, prostorijama ispred kupatila, svlačionicama, pomoćnim prostorijama i prostorijama namijenjenim za horizontalni i vertikalni prolaz, kao i u svim lokalima koji nisu namijenjeni za boravak ljudi;
 - na 2.20 m u prostorima u prizemlju, visokom podrumu ili podrumu, pod uslovom da nisu namijenjeni za boravak ljudi;
 - na prosječnu visinu od 2.20 m u potkrovljima, u mansardima i tavanima.

- Visina u svakom slučaju ne smije da bude manja od 1.80 m.
- Visina prostora koji se nalaze ispod ne smije da bude manja od 2.10 m i površina tavana ne smije da bude veća od trećine prostora koji se nalazi pod njim.
- U prizemljima osposobljenim za komercijalne, kulturne, rekreativne aktivnosti, kao i za obavljanje javnih funkcija prosječna visina ne smije da bude manja od 3.00 dužna metra;
- Očuvanje postojećih manjih visina može da bude odobreno prilikom rada na građevinama čak i u slučajevima promjene namjene prostora;
- Korisna površina prostora za dnevni boravak ne treba da bude manja od 14 m².
- Ako smještaj nema ulazni prostor i prilaz istom se odvija preko dnevnog boravka, minimalna iskoristiva površina dnevnog boravka treba da bude povećana za 2 m²; ako je u dnevnom boravku predviđen i ugao za kuvanje najmanja iskoristiva površina dnevnog boravka treba da bude povećana za 2 m². Iskoristiva površina spavaćih soba ne treba da bude manja od 8 m² za jednu osobu i ne manja od 14 m² za dvije osobe; korisna površina drugih prostorija ne treba da bude manja od 7 m² za kuhinje i 4 m² za toalete sa više od tri uređaja;
- Dozvoljeni su i prostori za stanovanje sačinjeni od jedne sobe, pod uslovom da ukupna korisna površina nije manja od 33 m² za jednu osobu i 38 m² za dvije osobe;
- Očuvanje manjih postojećih prostorija može da bude odobreno prilikom rada na postojećim građevinama čak i u slučajevima promjene namjene prostora.

Uslovi koji se tiču korišćenja prostora

- Kancelarije, prostorije otvorene za javnost, prodavnice, i u suštini sve građevine za kolektivnu upotrebu i proizvodne i komercijalne aktivnosti moraju da imaju higijenske prostorije koje odgovaraju broju korisnika i osoblja poštujući parametre i tipologije propisane zakonima i pravilnicima; u svakom slučaju mora biti garantovano postojanje toaleta koji ima lavabo i w.c. odvojen na odgovarajući način;
- Zidovi higijenskih prostorija moraju biti presvučeni materijalom koji se može prati do minimalne visine od 1.50 m;
- Objekti namijenjeni proizvodnim i komercijalnim aktivnostima moraju da imaju prostore za čuvanje i zaštitu otpada, koji ne pokupi komunalna služba, sa odgovarajućim podom i moraju biti popravljani zbog meteorološkog dejstva;
- Objekti moraju da budu pripremljeni za opremanje potrebnim tehnološkim uređajima, tamo gdje se neki od njihovih prostora namijene za obavljanje javnih funkcija ili zanatsku aktivnost.

Sigurnosni uslovi

Građevine i njihovi sačinjavajući elementi moraju da ostanu stabilni prilikom njihove upotrebe ;

- Ograde i zastakljene površine moraju da odgovaraju njihovim funkcijama a da ne predstavljaju opasnost za ljude;
- Ograde balkona i prozora moraju da imaju mogućnost da se provale udarcem i da se kroz njih prođe; njihova visina ne treba da bude manja od 1.00 m i eventualne rupe moraju da budu dimenzionirane na takav način da ne omoguće prolaz sfere čiji je prečnik 12 cm;

- *Prostori objekata koji koriste prirodno direktno osvjetljenje moraju da imaju odgovarajući broj spoljnih kapaka do kojih se može lako doći s unutrašnje strane i koji imaju jedan ili više djelova koji se mogu otvoriti; prilazi, rampe, bašte i uopšte prostori namijenjeni prolazu ljudi, van ili unutar građevina, moraju da imaju i mogućnost osvjetljenja tokom noći;*
- *Potkrovlja moraju da imaju ograde ili odgovarajuću zaštitu. Privatni prostori namijenjeni horizontalnom i vertikalnom prolazu, unutar i van objekata, ne treba da imaju klizave površine za gaženje, u normalnim meteorološkim uslovima, niti opasne izbočine;*
- *Prostori namijenjeni miješanom prolazu ljudi i vozila moraju da imaju odgovarajuće saobraćajne znakove.*

Iskopine i rušenja

- *Iskopine na ivicama otvorenih javnih mjesta moraju da budu obavljene tako da se izbjegne odron zidova, koji dakle, moraju da budu zaštićeni na pravi način;*
- *Zabranjeni su utovar, istovar, nagomilavanje, čak i privremeno, materijala za gradnju ili materijala iz iskopina ili ruševina na mjestima otvorenim za javnost;*
- *Samo u slučaju apsolutne neophodnosti, nadležni organ za komunalne poslove jedinice lokalne samouprave, na zahtjev zainteresovanog lica, može da odobri utovar, istovar ili privremeno odlaganje materijala uz primjenu onih normi i mjera predostrožnosti, koje će u svakom pojedinom slučaju biti određene odredbama javnog pravilnika, odnosno zakonima koji su na snazi i regulišu materiju saobraćaja;*
- *Prilikom radova rušenja, naročito pri odvajanju teških i glomaznih materijala, moraju se koristiti mjere predostrožnosti kako bi se izbjeglo povrijeđivanje ljudi i stvari, podrhtavanje terena i kao posljedica toga oštećenje okolnih zgrada;*
- *U svakom slučaju moraju se poštovati norme utvrđene pravilnikom komunalne policije i mora se izbjeći raspršivanje prašine.“*

OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA ZA MODUL I (ZONE A, B I C)

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

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru zasebnog objekta – garaža , montažnog ili čvrstog karaktera, dati objekat ulazi u obračun BGP objekata.

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

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

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

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

Zona za gradnju

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

Uređenje parcele

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

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

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

Garažiranje i parkiranje

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru zasebnog objekta, montažnog ili čvrstog karaktera, dati objekat ulazi u obračun BGP objekata.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, uglavnom predstavljaju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja, hotelskih kompleksa i hotelskih rizorta, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje.

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

1. Izrada svih Studija i Elaborata definisanih ovim planskim dokumentom;
2. Analiza svih uslova i urbanističkih pravila datih ovim planskim dokumentom;
3. Analiza Projektnog zadatka Investitora;
4. Pažljivo definisanje zona povoljnih za gradnju u odnosu na dobijene rezultate Studija i Elaborata iz tačke 1, a u okviru granice Zone gradnje definisane Građevinskom linijom;

5. Pažljivo definisanje zona određenih funkcionalnih sadržaja traženih Projektnim zadatkom, u odnosu na prethodno analizirane prirodne uslove;
6. Arhitektonsko i inženjersko oblikovanje objekta, tako da objekat bude oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji uslađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje;
7. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani ovim planskim dokumentom.

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

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

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

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

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

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

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

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;
- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

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

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

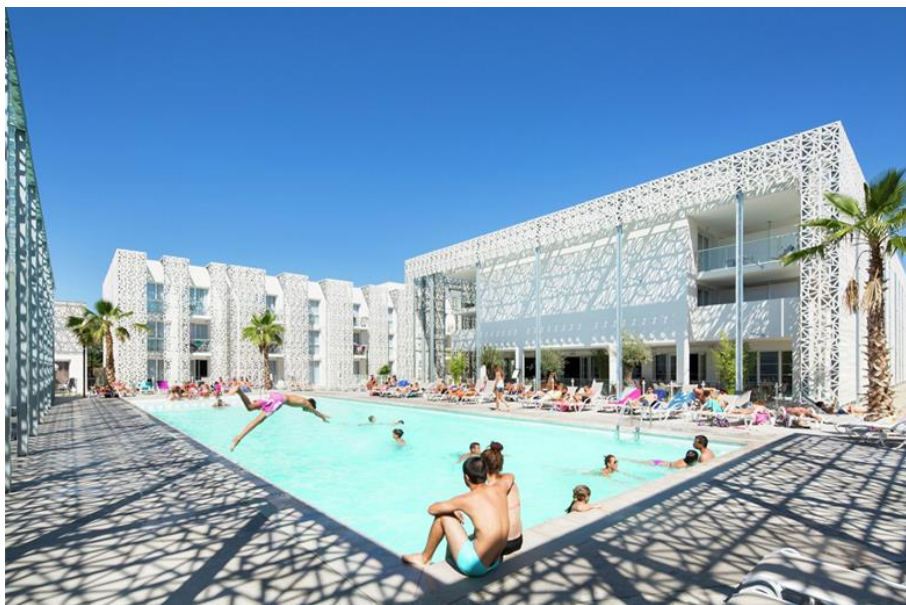
Dozvoljeno je koristiti i **metalne ili drvene grilje**, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja).

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

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

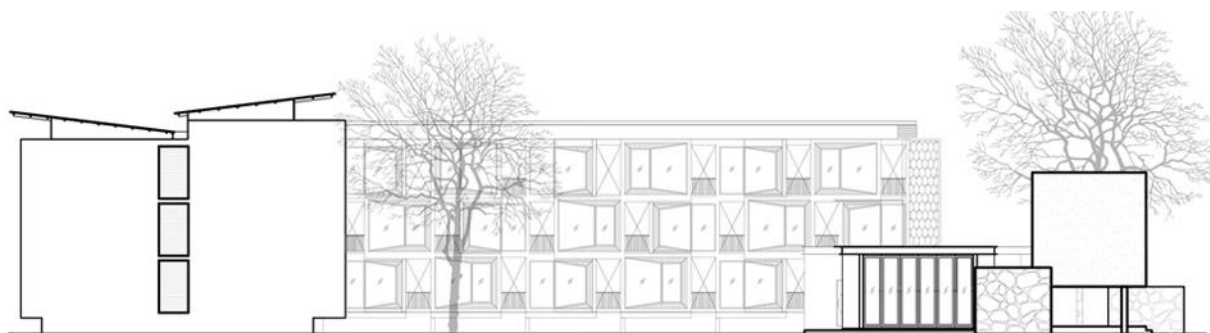
- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;
- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;
- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;
- fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata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

Slijede primjeri uspješnog oblikovanja, materijalizovanja i gradnje turističkih kompleksa:

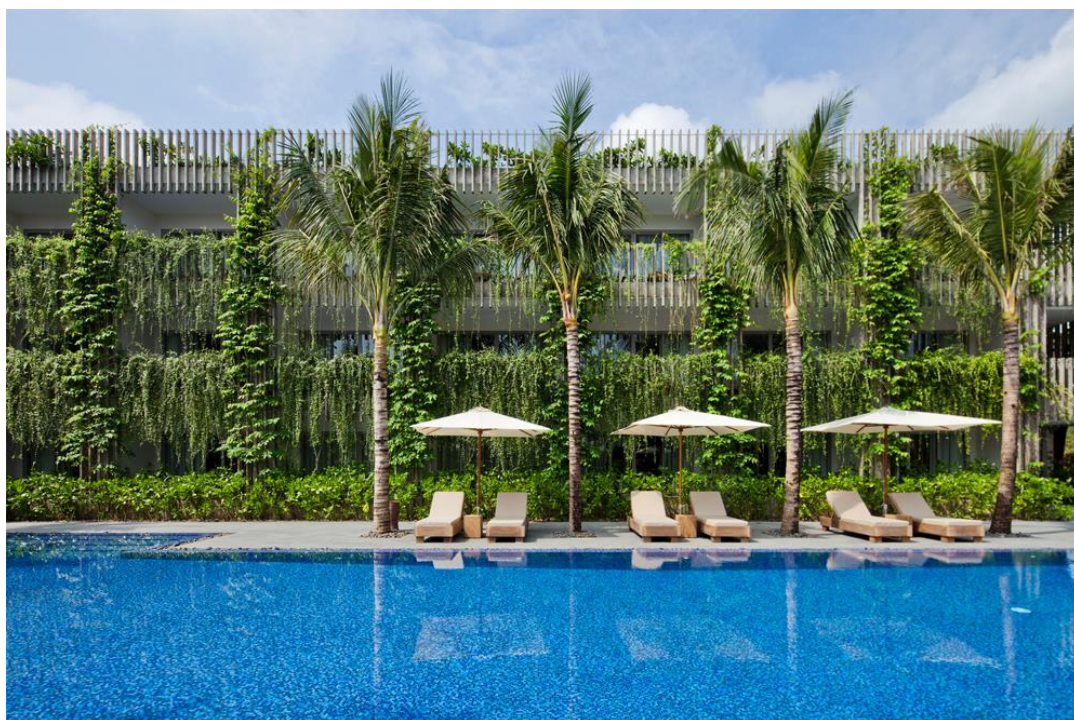






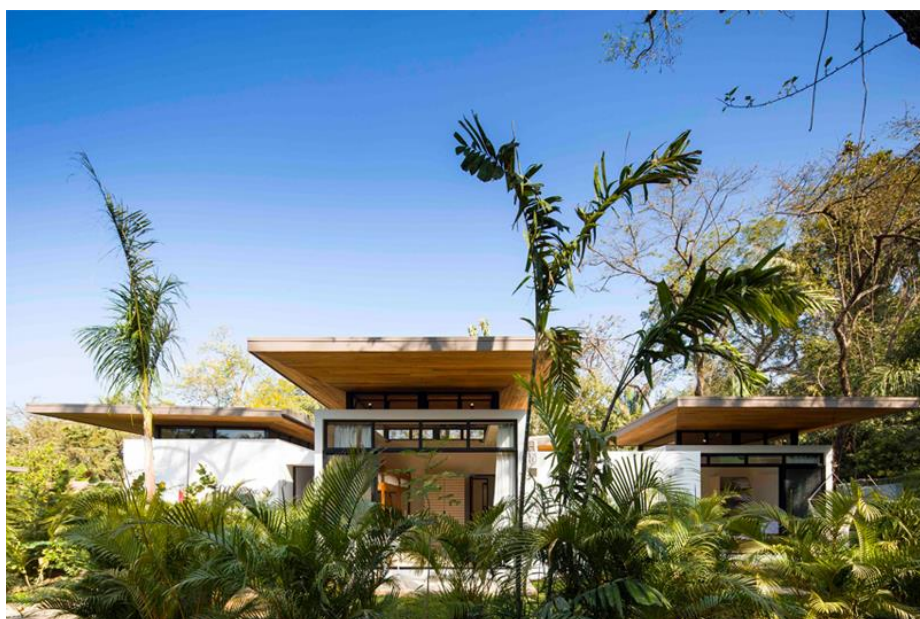


Elevation A
scale 1:300



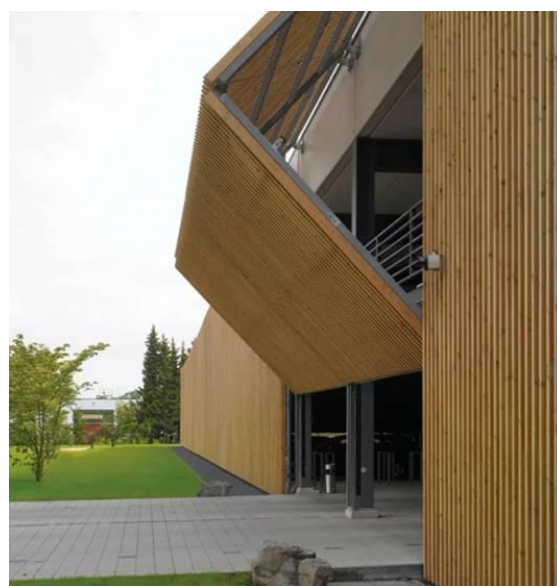
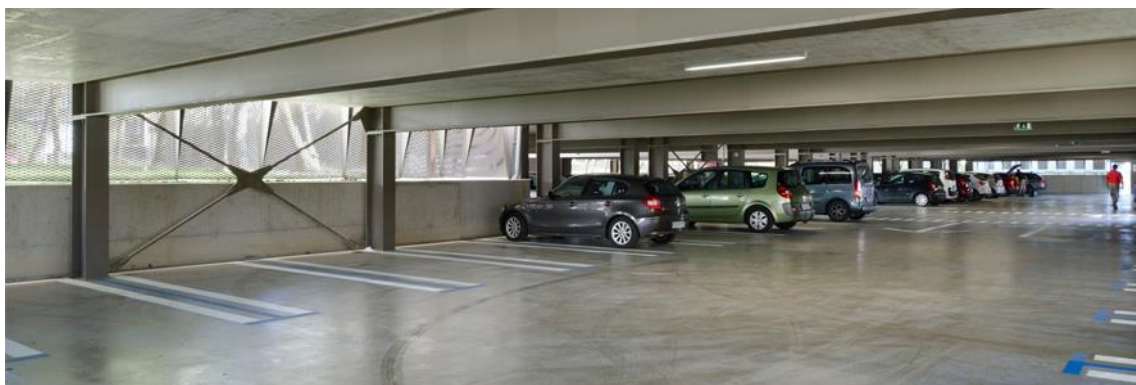


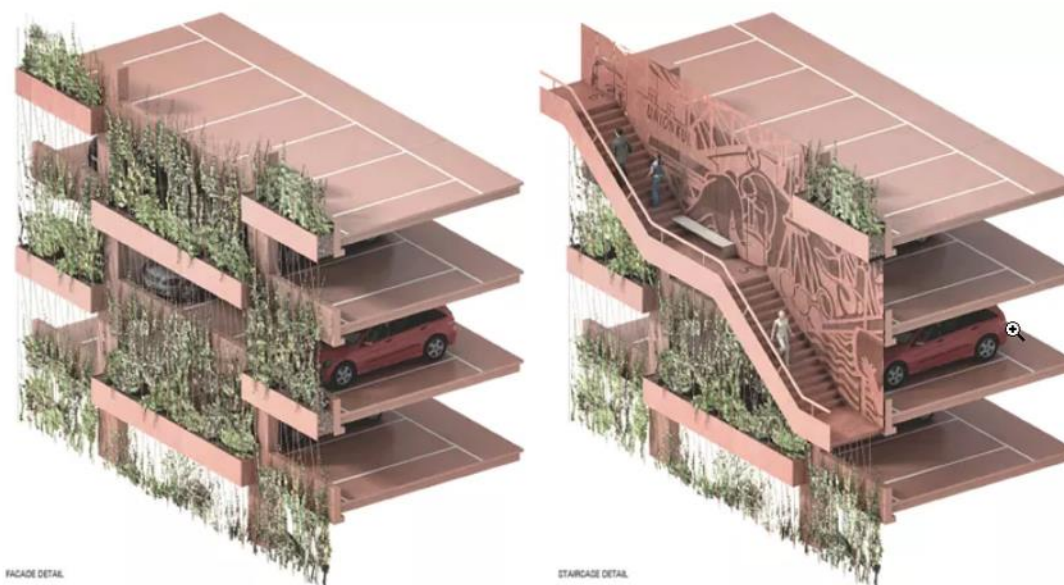






Slike: Uspješni primjeri oblikovanja i materijalizacije objekata Turističkih naselja i Hotela





Slike: Primjeri uspješno oblikovanih i materijalizovanih parking garaža

Konstrukcija objekta

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

Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)

Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja

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

Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje

- Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice:
 - o Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori
 - o Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50-80cm mnm) kod kojih ne samo da dolazi do značajnih aplikacija dejstava zemljotresa u odnosu na osnovnu stijenu, već je moguća i pojava likvefakcije.
- Prije izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata neophodno je obezbjediti karte seizmičkog mikrozoniranja koje već postoje za ovo područje.
- Potrebno je uraditi reviziju ovog dokumenta s obzirom da je on rađen u godinama neposredno nakon zemljotresa 1979., kako bi se eventualno on korigovao u smislu ugrađivanja novijih saznanja do kojih je struka i nauka došla u međuvremenu.
- U skladu sa prethodnim dokumentima i dobijenih karata izbjegavati izgradnju objekata na terenima kod kojih postoji vjerovatnoća pojave likvefakcije kao i na močvarnim i nestabilnim terenima. Ovaj problem se može inženjerski riješiti zamjenom, ojačanjima ili odvodnjavanjem tla, upotrebom dubokog fundiranja – šipova i slično ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbjedili sigurnost samom objektu ali se to ne može reći i za okolni teren. Tako se relativno efikasno rješenje za objekat kompromituje jer će sve instalacije kao i prilazni putevi izvedeni na tlu koje može likvefirati, najvjerovatnije doživjeti velika oštećenja i samim tim učiniti objekat neupotrebljivim. Obezbeđenje otpornosti na likvefakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim.

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

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

Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu

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

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

Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata ili u okviru nezavisnog slobodnostojećeg objekta – nadzemne garaže, koja može biti montažnog ili tvrdog karaktera, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ('Službeni list CG', br. 24/10).

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

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

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

Zaštita vazduha

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

- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;
- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;
- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;
- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;
- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;
- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES);

- postaviti zaštitne pojaseve zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;
- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

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

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

Zaštita mora

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

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

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

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

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

Zaštita zemljišta

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

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

Mjere zaštite od buke

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

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br.75/06);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;
- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih delatnosti;

Mjere zaštite biodiverziteta

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

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

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

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

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

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

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

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

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

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

Mere zaštite uspostavljenih EMERALD područja

Velika plaža

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

Mjere zaštite prirodne baštine

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

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

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

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

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

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

3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:

- očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;
- razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);
- zasnivanje zaštite na sistemskom prostornom, urbanističkom i ekološkom planiranju; održavanje i širenje međunarodne saradnje od zajedničkog interesa.

Zaštićena prirodna dobra – domaća dezinacija

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

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

Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezinacija

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

Mjere zaštite prirode

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

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

4.5.6 Tretman postojećih objekata

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

Postojeći objekti

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje. Postojeći objekti su snimljeni na Geodetskoj podlozi (grafički prilog 01).

Postojeći objekti koji se mogu zadržati

Postojeći objekti se mogu zadržati, adaptirati, rekonstruisati, dograditi ili nadgraditi, ukoliko se nalaze u okviru urbanističke parcele namjenjene gradnji objekata i ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi ili nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara, ali se prilikom adaptacije ili rekonstrukcije moraju uskladiti sa uslovima za Arhitektonsko oblikovanje objekata ovog planskog dokumenta, kao i sa planiranom namjenom i ostalim urbanističkim parametrima.

Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred građevinske linije nijesu dozvoljene.

U skladu sa željama i potrebama investitora, postojeći objekti se mogu porušiti i izgraditi novi u skladu sa uslovima datim ovim planom za nove objekte.

Postojeći objekti predviđeni za uklanjanje

Planom je previđeno rušenje objekata koji svojim položajem ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture ili se nalaze dijelom izvan granica urbanističke parcele namjenjene za gradnju ili na granici između dvije urbanističke parcele.

4.6 Ekonomsko – tržišna i demografska projekcija

Prema podacima MONSAT-a, u Crnoj Gori ima 120.000 registrovanih ležajeva. S druge strane, studija „inventarizacija turističkih smještajnih kapaciteta i procjena turističkog prometa“ (koju je sproveo Međunarodni institut za turizam, Ljubljana) procjenjuje broj ležajeva u Crnoj Gori u 2005. g. na oko 300.000.

Ukoliko se u identifikovanju strukture smještajnih kapaciteta Crne Gore ne koristi zvanična statistika, već podaci iz pomenute studije, naglašava se njena nepovoljnost sa tržišne tačke gledišta. Naime, udio hotelskih kapaciteta pada sa statističkih 26% na realnih 13%. Radi se o nepovoljnosti, jer hoteli i slični smještajni kapaciteti čine okosnicu turističke privrede.

Hoteli i slični smještajni kapaciteti obično ostvaruju najviši prihod po gostu i po danu, najdužu sezonu i stvaraju najviše poslova po ležaju, što nameće potrebu za izgradnjom kvalitetnog, visokoprofitnog hotelskog sektora, što je za izvestan broj godina i bio glavni cilj aktivnosti usmjerenih ka podizanju nivoa kvaliteta turističkog proizvoda.

Ipak, uprkos znatnim naporima, 58% hotelskih kapaciteta jeste ispod nivoa koji zahtijeva međunarodno turističko tržište.

Evidentan je još jedan nedostatak hotelskog sektora. Naime, samo određeni broj modernizovanih hotelskih kapaciteta („resort“), uglavnom privatizovanih sa obavezom i garancijom za investicije, sa oko 6.000 kreveta, raspolaže pratećim sadržajima i uslugama (velnes/spa kapaciteti, otvoreni i zatvoreni bazeni, sale za seminare sa pratećim sadržajima i sl.) za visokoplatežnu klijentelu, sa ponudom tokom čitave godine. Nasuprot njima, nemodernizovani hoteli (sa više od 30.000 ležaja) nude samo osnovne usluge smještaja i ishrane.

Takvo stanje predstavlja izazov za privatni sektor. Nakon privatizacije hotelskih objekata putem modela masovne vaučerske privatizacije, koji, za razliku od tenderske privatizacije, nije predviđao obavezne investicije, vlasnici hotela teško se odlučuju da prate turističke trendove koji se odnose na diverzifikaciju i specijalizaciju ponude. Stoga i dalje postoji velika potreba da se stvore hotelski kapaciteti potpunijeg sadržaja. Sportske, zdravstvene, porodične i zabavne ponude neizostavne su u savremenom turizmu, naročito ako ekstremno kratku ljetnju sezonu treba produžiti nezavisno od vremena za kupanje, i ponuditi i trajno obezbijediti u sveukupnom smislu visokokvalitetni odmor.

Stoga, realizovanje turističkih kapaciteta u zahvatu DSL „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža sa ukupno 7 835 ležaja je itekako opravdano, čak šta više, veoma je potrebno i poželjno za razvoj privrednih djelatnosti u Crnoj Gori. Takođe, uz predviđeni maksimalni broj ležaja, predviđen je i orijentacioni broj zaposlenih u novoizgrađenim Turističkim naseljima i Hotelima od 3735 radnih mjesta.

Uzimajući u obzir različite vlasničke strukture, kao i veliki zahvat realizacije uz činjenicu da je prostor neizgrađen i infrastrukturno neopremljen, predviđa se fazna realizacija u okviru urbanističkih parcela. Investiciona ulaganja su data u odnosu na cijeli zahvat plana.

Infrastruktura	Procijenjena vrijednost investicije
Saobraćaj	4.662.590 (43,81%)
Elektroenergetika	1.961.200 (18,43%)
Telekomunikacije	330.807 (3,11%)
Hidrotehnika	3.688.000 (34,65%)
UKUPNO	10.642.597

4.7 Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE (ZONE D I E)

„Pojedine mjere zaštite su već precizirane odabiranim projektnim konceptom planskog dokumenta, druge vezane za prirodne fenomene i nepovoljnosti kojima može biti izložen zahvat plana sprovodiće se u postupku same realizacije i sprovođenje planskog dokumenta kroz potrebna ispitivanja terena, revizije tehničke dokumentacije i dr. Mjere zaštite će se sprovoditi poslije usvajanja studije kroz primjenu propisa od strane projekatata i revidenata, a koji se prevashodno odnose na propise koji za projektovanje i izvođenje radova u ovom seizmičkom području, kao i primjenu propisa koji definišu protivpožarnu zaštitu objekata i njihovih djelova u zavisnosti od površine i namjene i propisa koji preciziraju primjenu odgovarajućih materijala u dijelu koji se odnose na kvalitet i propisane standarde. definisaće se nakon prihvatanja koncepta.“

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA ZA PROSTOR MODULA I (ZONE A, B I C)

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

Klizišta

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

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

Poplave

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

Nekadašnje katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskon polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Izgradnjom nasipa duž naselja Sveti Đorđe – Reč rizik od poplava je smanjen, ali je još uvijek ugrožena zona nizvodno od Svetog Nikole. Stoga je potrebno:

- Produžiti postojeći i obezbijediti stari nasip;
- Izvršiti regulaciju korita rijeke u saradnji sa Albanijom;
- Izvršiti melioraciju zemljišta u okolini Ulcinjskog polja izgradnjom kanala za navodnjavanje i odvodnjavanje visokih poplavnih i podzemnih voda;
- Identifikovati rječne basene i obalska područja koja su u opasnosti od poplava i izraditi mape rizika i planove upravljanja za slučaj poplave u skladu sa EU Direktivom o upravljanju rizicima od poplava.

Požari

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

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina;
- Plansko uređenje zelenih površina;
- Manja gustina stanovanja;
- Primjena teže zapaljivih materijala;

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

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

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

Jaki vetrovi

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

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

Eksplozije i kontaminacije

Eksplozije i kontaminacije u prirodnim uslovima treba prvenstveno spriječiti adekvatnim mjerama opažanja i uzbunjivanja. Opasnost od eksplozije nastaje i ispaljivanjem mina u kamenolomima što se može regulisati adekvatnim mjerama zaštite:

- Odgovarajuća udaljenost kamenoloma od stambenih zona;
- Sklanjanje ljudstva;
- Određeni termini aktiviranja;
- Upozoravanje stanovništva i dr.

Zarazne ljudske i stočne bolesti

Zarazne ljudske i stočne bolesti treba spriječiti efikasnim mjerama zdravstvene i veterinarske zaštite, odnosno praćenjem stanja izvorišta, vodosnabdijevanja, namirnica za ljudsku i stočnu ishranu kao i praćenjem zdravlja

ljudi i stoke. Ove mjere treba da spriječe pojavu bolesti koje su se nekada javljale na teritoriji Ulcunja: tifus, malarija, crijevni paraziti itd. U tom smislu potrebno je preduzimati sljedeće mjere zaštite:

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

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, magistralni putevi, buduća brza saobraćajnica).

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

4.8 Uklanjanje komunalnog otpada

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

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

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Strategija upravljanja otpadom Crne Gore (2009)

Opštinski planovi za upravljanje otpadom i relevantna Strategija za reciklažu definišu formiranje osam predloženih međuopštinskih deponija. Svaka međuopštinska deponija treba da bude izgrađena u skladu sa zahtjevima EU Direktive o deponijama i da ispunjava ostale definisane standarde. Većina deponija biće opremljena i sa postrojenjem za reciklažu otpada, postrojenjem za kompostiranje „zelenog otpada“ i tretman mulja.

4.8 Turistički aspekti

Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020.g.

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

- Obezbjedi uravnotežen i održiv rast zasnovan na promovisanju i zaštiti prirodnih ljepota Crne Gore;
- Primjeni principe održivosti kako bi se Crna Gora pozicionirala kao destinacija ekskluzivnog turizma time stvarajući uslove za otvaranje novih radnih mjesta, poboljšanje životnog standarda stanovnika i postizanje stabilnih prihoda;

- Razvoj turističke ponude tokom cijele godine koristeći potencijale živopisnog pejzaža, zaštićenog biodiverziteta, očuvanog naslijeđa i njegovanja tradicije;
- Stvori međunarodno konkurentnu turističku ponudu time što bi svoje visoko kvalitetne proizvode plasirala na odabrana tržišta i
- Stavi naglasak na lokalni identitet, arhitekturu i način života kako bi se obezbijedio potpun turistički doživljaj.

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

4.9 Preporuke za realizaciju

PREPORUKE ZA REALIZACIJU ZA PROSTOR POSTOJEĆE HOTELSKE GRUPACIJE (ZONE D I E)

„Plan za realizaciju je koncipiran tako da ovom studijom predložene su sljedeće faze realizacije:

1 faza: Tehnološke mreže i infrastruktura i hotelski kapaciteti; Ova faza podrazumijeva realizaciju hotelske turističke zone. Hotelske sadržajehoteli visoke kategorije sa svim pratećim sadržajima potrebno je adekvatno uklopiti u okruženje i prvenstveno prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje postojeće vegetacije. Kao što je definisano i u urbanističko tehničkim uslovima bilo kakvi zahvati u zoni hotelskog kompleksa uslovljeni su maksimalnim očuvanjem postojeće vegetacije- šuma, koje je potrebno predhodno snimiti i uraditi osnove sa planiranom taksacijom u zonama prdviđenim za to. Ova faza takođe podrazumijeva realizaciju pješačkih prodora, koji povezuju zaleđe i susjedne kontakt zone sa plažama, obalnih šetališta, njihovih proširenja, saobraćajnice, parking prostore i ostalu potrebnu hidro i kanalizacionu infrastrukturu, novoplanirane objekte.

2 faza: Drveće, zelene površine koje pripadaju namijenjenim površinama i sportsko rekreativne zone sa pratećim sadržajima; U ovoj fazi potrebno je obezbijediti i organizovanje pozivnog konkursa za zonu „K1“, u granicama i polaznim urbanističko tehničkim uslovima koji su definisani ovom DSLe. Do realizacije i konkursnog rješenja za predmetnu zonu, moguće je pejzažno uređenje i opremanje javnih zelenih površina, javnih kupališta-plaža i ostalih zelenih površina, koje su definisane ovim planskim dokumentom. Naravno realizacija ovog segmenta druge faze podrazumijeva i detaljan snimak postojećeg zelenila, dina i šumskih zahvata, kako bi se iste u potpunosti sačuvala i uradile osnove za pejzažno uređenje i opremanje.

3 faza: Stambene građevine (stanovanje male gustine i stanovanje veće gustine). Treća faza je realizacija zona stanovanja male gustine i stanovanja veće gustine. Ovu zonu je potrebno i komunalno opremiti, što podrazumijeva i komunalno opremanje urbanističkih parcela, osiguranje parking mjesta, ozelenjivanje visokim zelenilom i primjena ekoloških tehnologija (korišćenje dopunske energije- solarne ćelije i sl.).“

PREPORUKE ZA REALIZACIJU ZA PROSTOR MODULA I (ZONE A, B I C)

Nakon usvajanja Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža, potrebno je definisati faznost i smjernice za realizaciju plana. U okviru realizacije plana vazna je :

- Izgradnja gradske ulice – putni pravac R-17 Ulcinj - Ada i ostalih saobraćajnica sa pripadajućom infrastrukturom;

- Izrada Integralne Studije mapiranja predjela dina, u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018.godine;
- Izgradnja Centralne pješačke i biciklističke promenade i Daščane promenade, sa pripadajućim uređenjem terena i zelenilom;
- Pejzažno uređenje Parkovskih površina zelenog koridora i pojasa u zaleđu plaže;
- Obavezno uraditi idejno arhitektonsko rješenje tipskih privremenih montažno – demontažnih objekata sa riješenom organizacijom pratećih plažnih sadržaja za kompletan zahvat plažnog pojasa na Velikoj plaži, i pratiti stanje na terenu u pojasu Ostalih površina – plažni pojas;
- obezbijedivaje komunalnih priključaka, odnosno priključaka na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu;
- Obavezno uraditi idejno arhitektonsko rješenje za svaku urbanističku parcelu nakon izrade Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.);
- ostvarivanje gradnje i uređenja terena na parcelama na kojima je planirana gradnja, u skladu sa Idejnim arhitektonskim rješenjima i Glavnim projektima, urađenim na osnovu prethodno izrađene Detaljne studije predjela sa elaboratom pejzažne taksacije u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.);
- Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte Hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).

4.10 Pravni aspekti

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

- Odluke o izradi Državne studije lokacije „Dio sektora 66 - modul I“ – Velika Plaža, broj 07-3038 od 5.10.2017.godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore
- Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža
- Programskog zadatka za izradu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ – Velika Plaža

A u skladu sa:

- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).
- Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017)
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“, broj 24/10 i 33/14).

- Zakona o turizmu („Službeni list CG”, br. 61/10 i 31/14).
- Zakon o životnoj sredini („Službeni list CG”, broj 52/16),
- Zakon o zaštiti prirode („Službeni list CG”, broj 51/08, 21/09, 40/11, 62/13).

5. Saobraćaj i ostala infrastruktura

5.1 Saobraćaj

Postojeće stanje

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

Pješački saobraćaj se uglavnom odvija uz izrađene saobraćajne površine.

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

Planirano stanje

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

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

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

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

Kroz predmetni zahvat plana planirano je ukupno saobraćajnih površina:

Saobraćajnica	Kolovoz	Razdjelno ostrvo	Pješač+bic+zel
			m ²
Bulevar	26 899	5760	15 079
Ulica 1	2 358	0	1 285
Ulica 2	1 887	0	1 005
Ulica 3	1 164	0	622
Ulica 4	2 005	0	1 204
Ulica 5	1 089	0	690
Ulica 6	1 078	0	474
Ulica 7	2 106	0	1 064
Ulica 8	6 147	0	1 640
Ulica 9	2821	0	1221
Ulica 10	2753	0	1464
Ulica 11	2280	0	1374
Ulica 12	4855	0	2232
Ulica 13	1284	0	615
Ulica 14	3019	0	1791
Ulica 15	3400	0	1996
Ulica 16	1064	0	630
Šetalište	0	0	24 825
Ukupno površine:	66 209	5760	34 918
Parking:	4735		
Ukupno saobraćajne površine:	111 662 m²		

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

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

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

Odvodnjavanje saobraćajnih površina rješavati atmosferskom kanalizacijom slobodnim površinskim padom.

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

Tehničko regulisanje saobraćaja

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

Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom.

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

Parkiranje

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno. Teži se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele.

S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum.

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

- stanovanje (na 1000 m²) -----12 pm
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 10 pm
- trgovina (na 1000 m²) ----- 40 pm
- hoteli (na 1000 m²) ----- 5 pm
- restorani (na 1000 m²) ----- 40 pm
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 25 pm.

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.

Biciklistički saobraćaj

PUP-om je planirana biciklistička trasa duž regionalnog puta Ulcinja Ada, koja praktično postaje gradska saobraćajnica. S obzirom na širine prostora van kolovoza, biciklističke staze su obostrane.

Na ovaj način povezuje se Ulcinj sa Adom i ovim vidom saobraćaja.

Takođe, planiranom nezavisnom pješačko-biciklističkom stazom moguća je komunikacija i u okviru predmetne zone i do plaže.

Pješački saobraćaj

Trotoari su predviđeni uz saobraćajnice. Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom i horizontalnom).

Javni masovni prevoz putnika

Autobuski prevoz će se i dalje odvijati regionalnim putem. Pozicije BUS stajališta potrebno je definisati u dogovoru sa lokalnim Sekretarijatom za saobraćaj. Stajališta planirati kao izdvojene niše. Potrebno je obezbijediti i nadstrešnice za putnike sa drugom pratećom opremom.

Okvirni predračun radova

Za planirane saobraćajnice, a na osnovu predračuna iz Glavnih projekata sličnih saobraćajnica, dat je okvirni predračun radova u sledećoj tabeli:

- kolovoz	66 209 x 50€=3 310 450€
- razdjelno ostrvo	5 760 x 20€= 115 200€
- pješačke i biciklističke staze i zelenilo	34 918 x 30€=1 047 540€
- parking	4 735 x 40€= 189 400€
Ukupno:	4 662 590 €

5.2 Energetska infrastruktura

5.2.1. ELEKTROENERGETIKA POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

U granicama DSL "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža u Ulcinju nalaze se elektroenergetski objekti tri naponska nivoa: 35 kV , 10 kV i 1 kV.

5.2.1.1. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 35 kV

Na području DSL nalazi se TS 35/10 kV "Velika Plaža 1", 8+4 MVA.

Kroz DSL prolaze 35 kV dalekovodi:

TS 110/35 kV „Kodre” – TS 35/10 kV "Velika Plaža 1":

TS 35/10 kV „Velika Plaža 1” – TS 35/10 kV "Velika Plaža 2":

Dalekovodi su na čelično rešetkastim stubovima. Izvedeni su propisno i po "Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV" "Službeni List SFRJ" br 65/88 i 18/92, zadovoljavaju uslove u pogledu sigurnosne udaljenosti i sigurnosne visine, kao i uslove o pojačanoj mehaničkoj i električnoj izolaciji.

U prilogu su nacrtani koridori u kojima DV prelazi preko zgrada u smislu člana 103 .Pravilnika o TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA IZGRADNJU NADZEMNIH ELEKTROENERGETSKIH VODOVA NAZIVNOG NAPONA OD 1 kV DO 400 kV SI.List SFRJ 18/92 .

5.2.1.2. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Na osnovu podataka dobijenih od CEDIS-a o postojećem stanju unutar granica DSL postoje sledeći elektroenergetski objekti 10 kV (trafostanice 10/0,4 kV i njihove 10 kV veze) :

a) Trafostanice 10/0,4kV:

-ZTS 10/0,4 kV	1x630 kVA	"Restoran Sunce"
-ZTS 10/0,4 kV	400 kVA	"Hotel Belvi"
-MBTS 10/0,4 kV	400 kVA	"Hotel Lido"
-MBTS 10/0,4 kV	2x400 kVA	"Hotel Otrant"
- MBTS 10/0,4kV	400 kVA	"Autokamp Tomi" ,

- BTS 10/0,4kV 250 kVA “Neptun“,
- STS 10/0,4kV, 160 kVA “Ferijalni savez“,
- STS 10/0,4kV, 50 kVA “Hidrogradnja“,
- STS 10/0,4kV, 160 kVA “Češki kamp“.

Trafo stanice se napajaju iz TS 35/10 kV " Velika Plaža 1".

b) 10kV kablovski vodovi

Medjusobne veze postojećih trafostanica veze ZTS 10/0,4 kV “Restoran Sunce“, ZTS 10/0,4 kV “Hotel Belvi“, MBTS 10/0,4 kV “Hotel Lido“ i MBTS 10/0,4 kV “Hotel Otrant“ i veze na TS 35/10 kV " Velika Plaža 1" izvedene su kablovima tipa PP 41, 3x95 mm² , IPO 13 A 3x95 mm² i IPO 13 A 3x150 mm² .

MBTS 10/0,4kV “Autokamp Tomi“ i BTS 10/0,4kV “Neptun“ su na DV 10 kV “Štoj“ povezane kablovima tipa PP 41, 3x95 mm² i XHP 48 , 3x 95 mm².

c) 10kV vazdušni vodovi

Kroz prostor DSL prolazi dalekovod 10 kV “Štoj“ (TS 35//10 kV “Velika Plaža 1 “) .

DV 10 kV je dalekovod na čelično rešetkastim stubovima.

Dalekovod je izveden propisno i po “Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV“ “Službeni List SFRJ“ br 65/88 i 18/92, zadovoljava uslove u pogledu sigurnosne udaljenosti i sigurnosne visine, kao i uslove o pojačanoj mehaničkoj i električnoj izolaciji.

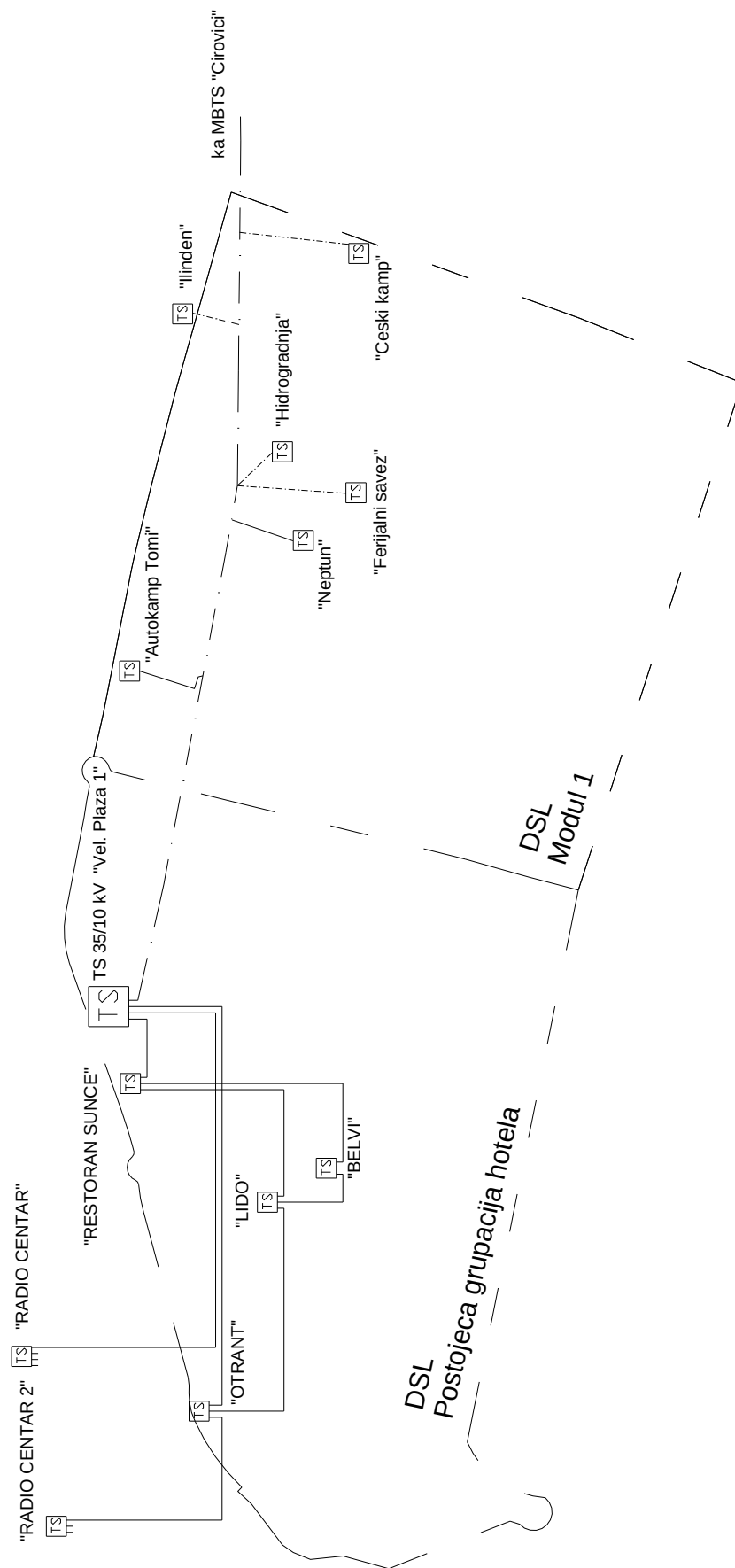
U prilogu je ucrtan koridor u kojem DV prelazi preko zgrada u smislu člana 103 ovog Pravilnika. Vodjenje vodova preko zgrada koje služe za stalan boravak ljudi može se izvesti ako su zadovoljeni uslovi iz članova 104. do 108 ovog Pravilnika .

5.2.1.3. Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 0,4kV

Niskonaponska mreža je radijalna i pretežno je podzemna . Vazдушna NN mreža izvedena je sa SKS kablom na betonskim stubovima. Priključci objekata su većinom podzemnim kablovima , ali ima i vazдушnih priključaka.

Instalacija osvetljenja duž saobraćajnica izvedena je živinim sijalicama visokog pritiska u svetiljkama montiranim na lirama okruglih, željeznih, dvosegmentnih stubova, uz kablovsko (podzemno) njihovo napajanje.

Šema povezivanja, trafostanica 10 kV data je na sedećoj šemi :



5.2.2. PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

5.2.2.1. ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI NAPONSKOG NIVOA 35 KV

PUP-om Ulcinja predviđeno je:

- Povećanje snage TS 110/35 kV „Kodre“ na 3 x 31,5 MVA,
- kabliranje DV 35 kV TS 110/35 kV „Kodre“ – TS 35/10 kV „Velika Plaža 1“ sa tri kabla tipa XHP 48 , 3x 240 mm²,
- Povećanje snage TS 35/10 kV „Velika Plaža 1“, 2 x 8 MVA,
- Povećanje snage TS 35/10 kV „Velika Plaža 2“, 2 x 8 MVA,
- Izgradnja nove TS 35/10 kV „Velika Plaža 3“, 2 x 8 MVA,
- kabliranje DV 35 kV TS 35/10 kV „Velika Plaža 1“ – TS 35/10 kV „Velika Plaža 2“ sa dva kabla tipa XHP 48 , 3x 240 mm²,
- Izgradnja DV 35 kV TS 35/10 kV „Velika Plaža 2“ – TS 35/10 kV „Velika Plaža 3“ (dva kabla tipa XHP 48 , 3x 150 mm²).

5.2.2.2 ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI NAPONSKOG NIVOA 10 KV PROCJENA POTREBE ZA ELEKTRIČNOM SNAGOM

5.2.2.2.1 ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI DSL "DIO SEKTORA 66 – POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA

U Programskom zadatku zahvata Državne studije lokacije je navedeno:

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

- za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD potrebno je preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Cjelokupno područje obuhvaćeno važećim planom potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10);

- prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro i Generalnim konceptom za Veliku plažu, za modul I na Velikoj plaži, planirana je turistička namjena, tako da u okviru DSL koja se radi za ovaj prostor treba planski razraditi zonu sa namjenom turizam, kako bi se mogle zadovoljiti turističke potrebe i ostvariti potencijali ovako prestižne lokacije na Ulcinjskoj obali i Crnogorskom primorju u cjelini;...“.

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

Prema Državnoj studiji lokacije “Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66) planirana vršna snaga na nivou DSL iznosi Pvr1= 11,5 MVA ,
a potrebno je izgraditi

- 10 trafostanica NDTs 10/0,4 kV , 1x1000 kVA i
- 3 trafostanice NDTs 10/0,4 kV , 2x 1000 kVA.

Predviđeno je i uklanjanje

- ZTS 10/0,4 kV “Restoran Sunce“,
- ZTS 10/0,4 kV “Hotel Belvi“,
- MBTS 10/0,4 kV “Hotel Lido“,
- MBTS 10/0,4 kV “Hotel Otrant“.

5.2.2.2 ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI DSL " DIO SEKTORA 66 MODUL 1 "

PROCJENA VRŠNE SNAGE POTROŠAČA TURIZMA T2

Za ovu kategoriju usvojeno je specifično opterećenje po ležaju od 1200 W.

PROCJENA VRŠNE SNAGE POTROŠAČA OPŠTE POTROŠNJE

Za određivanje vršnog opterećenja ostale potrošnje koriste se podaci iz Tehničke preporuke Poslovne zajednice Elektro distribucije Srbije:

- TP14a “ Planovi razvoja i osnovna koncepcijska rešenja za planiranje elektrodistributivne mreže”
i oni su dati u sledecoj tabeli:

Djelatnost	Specifično opterećenje (W/m2)
Prosvjeta	10 -25
Zdravstvo	10 - 35
Sportski centri	10 -50
Hoteli sa klima uredjajima	30 - 70
Hoteli bez klima uredjaja	20 - 30
Male poslovne zgrade	15 - 30
Trgovine	25 - 60

PROCJENA VRŠNE SNAGE ZA OSVJETLJENJE

Procjena vršne snage osvetljenja saobraćajnica kreće se po preporukama od 2.5 do 5 % od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu.

Pošto se planira korišćenje LED svjetiljki usvojen je procenat opterećenja od 1.5 %.

PROCJENA VRŠNE SNAGE

Na osnovu podataka procijenjuje se aktivna vršna snaga na nivou DSL “ Dio Sektora 66 modul 1 ”u Ulcinju i traforeona kao:

$$P_{vr} = P_{ed_max} + \sum_{i=1}^n k_{ji} * P_{ed_i}$$

$$S_{vr} = P_{vr} / \cos \varphi$$

gdje je :

P_{ed_max}

najveća aktivna vršna snaga kategorije potrošača

P_{ed_i}

aktivna vršna snaga ostalih kategorija potrošača

k_{ji}

faktor učešća u maksimumu vršne snage

$\cos \varphi$

faktor snage kada je izvršena kompenzacija.

Vršna snaga na nivou DSL je:

DSL Modul 1			Vrsna Snaga	Koef. jed.	$K_j * P_{jv}$
			P_{jv} (kW)	K_j	
POSLOVNI PROSTORI		kW/m ² , kW/lez.			
Javni objekti (m ²)	10711	0.05	535.55	0.9	482
Turizam T2 (lezaja)	4001	1.2	4801.2	1	4801.2
JAVNA RASVJETA			80.05125	0.9	72.05
			SUMA $K_j * P_{jv}$ (kW)		5355.24
			Vrsna snaga (kVA)		5637.1

Vršna snaga (planirana) potrošača DSL (Modul 1) je $P_{v2} = 5.6371 \text{ MVA}$.

Vršna snaga (planirana) potrošača DSL ("Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža u Ulcinju) je

$$P_v = P_{v1} + k * P_{v2} = 11,5 + 0,8 * 5.6371 = 16,1 \text{ MVA}$$

Planirano je da se trafostanice 10/0,4 kV ovog DSL napajaju iz TS 35/10 kV "Velika Plaža 1" (8+4 MVA) i TS 35/10 kV "Velika Plaža 2" (4+4 MVA).

PUP-om Ulcinja planirano je da se TS 35/10 kV "Velika Plaža 1" i TS 35/10 kV "Velika Plaža 2" snaga poveća na 2x8 MVA.

DEFINISANJE TRAFOSTANICA -- RASPORED PO TRAFOREONIMA

Na osnovu navedenih metoda proračuna, dispozicije planiranih i postojećih objekata kao i postojećeg stanja elektroenergetske infrastrukture prednjim tabelama dat je prikaz snaga postojećih i planiranih trafostanica u UP sa definisanjem snaga novih trafostanica.

Kod definisanja instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima i rezervom u snazi od oko 20%.

Traforeon 1 ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	$K_j * P_{jv}$
			P_{jv} (kW)	K_j	
POSLOVNI PROSTORI		kW/m ² , kW/lez.			
Turizam T2 (lezaja)	1928	1.2	2313.6	1	2313.6
JAVNA RASVJETA			34.704	0.9	31.23
			SUMA $K_j * P_{jv}$ (kW)		2344.83
			Vrsna snaga (kVA)		2468.25

NDTS 10/0,4 kV "Br. 14" i MBTS 10/0,4 kV "Autokamp Tomi"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	3000	2468.25	82.28

Traforeon 2 ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
POSLOVNI PROSTORI		kW/m2 , kW/lez.			
Javni objekti (m2)	10711	0.05	535.55	0.9	482
Turizam T2 (lezaja)	629	1.2	754.8	1	754.8
JAVNA RASVJETA			19.35525	0.9	17.42
			SUMA Kj*Pjv (kW)		1254.21
			Vrsna snaga (kVA)		1320.23

NDTS 10/0,4 kV "Br. 15"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	1630	1320.23	81

Traforeon 3 ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
POSLOVNI PROSTORI		kW/m2 , kW/lez.			
Turizam T2 (lezaja)	616	1.2	739.2	1	739.2
JAVNA RASVJETA			11.088	0.9	9.98
			SUMA Kj*Pjv (kW)		749.18
			Vrsna snaga (kVA)		788.61

NDTS 10/0,4 kV "Br. 16"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	1000	788.61	78.86

Traforeon 4 ZIMI			Vrsna Snaga	Koef. jed.	Kj*Pjv
			Pjv (kW)	Kj	
POSLOVNI PROSTORI		kW/m2 , kW/lez.			
Turizam T2 (lezaja)	828	1.2	993.6	1	993.6
JAVNA RASVJETA			14.904	0.9	13.41
			SUMA Kj*Pjv (kW)		1007.01
			Vrsna snaga (kVA)		1060.01

NDTS 10/0,4 kV "Br. 17"	Sn	Potrosnja	Opterećenje TS
	kVA	kVA	%
	1260	1060.01	84.13

Na osnovu prethodno navedenog se zaključuje da je za napajanje DSL sa aspekta potreba u snazi potrebno izgraditi 4 nove trafostanice.

5.2.2.3. PRIKAZ PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE

Koncept rješenja napajanja planiranih objekata u DSL "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I" – Velika plaža električnom energijom je baziran na postojećoj i planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, kao i postojećeg stanja 10 kV mreže planom razvoja su predviđeni sledeći 10 kV elektroenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4kV :

Prema Državnoj studiji lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona" – (dio sektora 66) predviđeno je uklanjanje

- ZTS 10/0,4 kV "Restoran Sunce",
- ZTS 10/0,4 kV "Hotel Belvi",
- MBTS 10/0,4 kV "Hotel Lido",
- MBTS 10/0,4 kV "Hotel Otrant",

i izgradnja novih

- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 1"	Nova ,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 2"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 3"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 4"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 5"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 6"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	2x1000 kVA	"TS 7"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	2x1000 kVA	"TS 8"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 9"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	2x1000 kVA	"TS 10"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 11"	Nova ,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 12"	Nova,
- NDTS 10/0,4 kV,	1000 kVA	"TS 13"	Nova.

U granicama DSL "Dio Sektora 66 modul 1 "predviđeno je:

- MBTS 10/0,4kV 1000 kVA "Autokamp Tomi", ugradnja VN postrojenja u SF6 ,
ugradnja NN postrojenja i zamjena trafoa 400 kVA sa 1000 kVA,
- BTS 10/0,4kV 250 kVA "Neptun", uklanjanje se,
- STS 10/0,4kV, 160 kVA "Ferijalni savez", uklanjanje se,
- STS 10/0,4kV, 50 kVA "Hidrogradnja", uklanjanje se,
- STS 10/0,4kV, 160 kVA "Češki kamp", uklanjanje se.
- NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA "Nova br.14" Nova
- NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA "Nova br.15" Nova .
- NDTS 10/0,4 kV, 1000 kVA "Nova br.16" Nova
- NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA "Nova br.17" Nova

Takodje se uklanja i STS 10/0,4kV, 50 kVA "Ilinden"(izvan granica DSL).Potrošače ove STS napajaće NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA "Nova br.15".

Nove TS su bar dva puta prolazne na strani visokog napona ,izradjene u SF6 tehnologiji sa potrebnim brojem NN izvoda , odnosno osam po transformatoru 630 kVA , a dvanaest po transformatoru 1000 KVA.

Pri projektovanju i izgradnji trafostanice, opremu tipizirati u skladu sa tehničkim preporukama EPCG- A. D. – Niksić (TP-1b), odnosno zahtjevima CEDIS-a.

10kV kablovska mreža:

Za realizaciju plana razvoja 10kV mreže u okviru DSL potrebno je izvesti veze prema priloženoj šemi.

Predloženim planom razvoja 10kV mreže planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz TS 35/10 kV "Velika Plaža 1" i TS 35/10 kV "Velika Plaža 2".

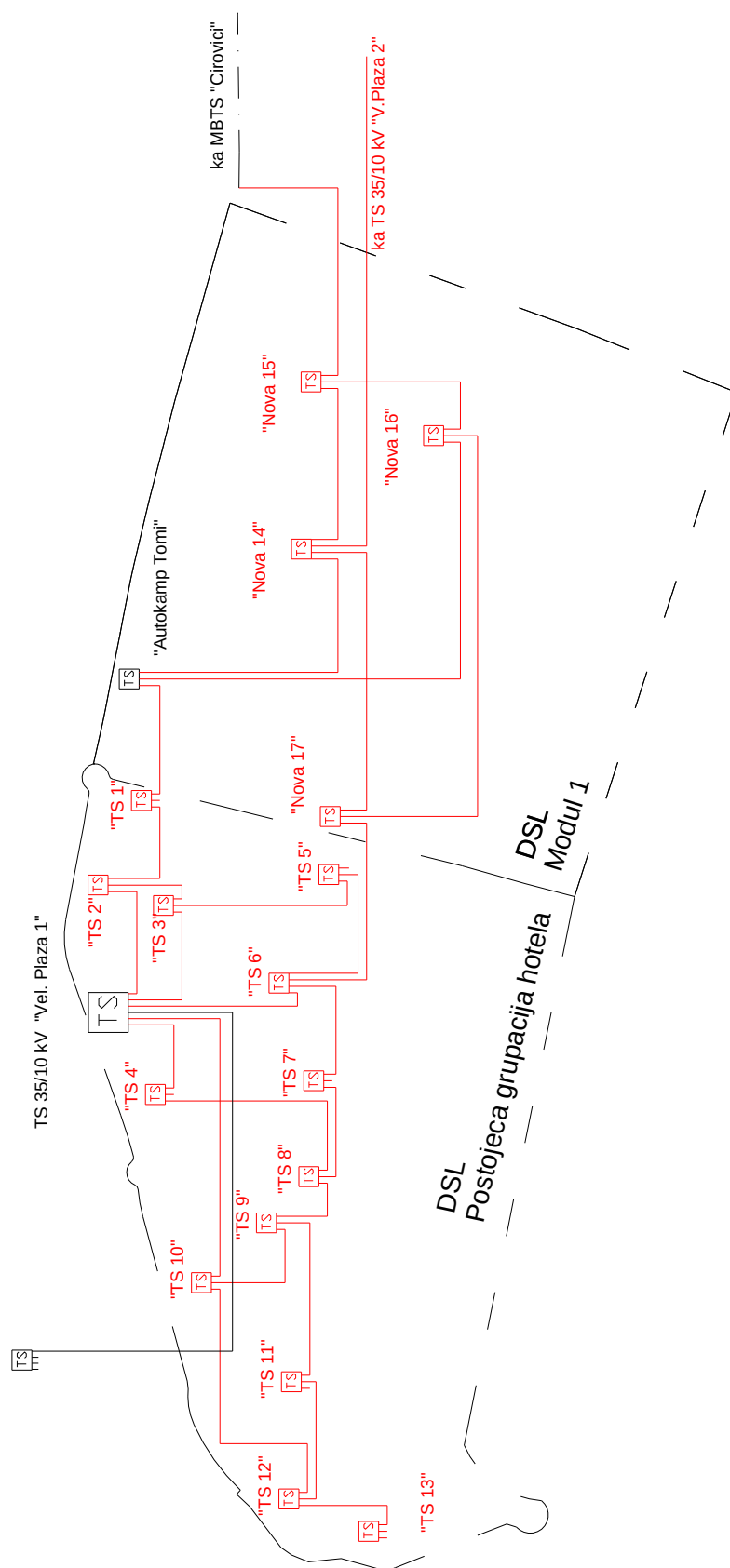
Izvode i nove dionice između TS 10/0,4 kV izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm², 20 kV (prenosne moći 7,96 MVA).

10kV vazdušni vodovi

Planom je predviđeno je uklanjanje dijela dalekovoda 10 kV TS 35//10 kV "Velika plaža 1" (izvod "Štoj") koji prolazi kroz prostor DSL. Ovaj DV se kablira od TS 35//10 kV "Velika plaža 1" do izlaska iz prostora DSL.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana je takodje prikazana lokacija planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV i 35 kV mreže.

Šema povezivanja, trafostanica 10 kV data je na sedećoj šemi :



Niskonaponska kablovska mreža 0,4kV

Niskonaponsku mrežu izvesti kao kablovsku (podzemnu) do lokacija priključnih ormarića. Mreža treba da je radijalna, a za važnije objekte u okviru njihove instalacije riješiti prstenasto napajanje.

Mreže izvesti nn kablovima tipa PP00 ili XP00, 6/1kV (ili drugim, prema zahtjevima stručne službe Elektrodistribucije), presjeka prema nominalnim snagama pojedinih prostora objekata. NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj nn izvoda TS10/0,4kV će se definisati glavnim projektima objekata i TS10/0,4kV.

Elektroinstalacije objekata

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

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

Osvjetljenje javnih površina

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

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

Izbor rasvjete treba izvršiti po važećim evropskim standardima EN 13201.

5.2.2.3. URBANISTICKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU PLANIRANE ELEKTRODISTRIBUTIVNE MREŽE I JAVNOG OSVETLJENJA

1. Trafostanice 10/0,4kV na području plana

Novoplanirane trafostanice su predviđene za ugradnju u objekte UP i kao slobodno stojeće. Raspored opreme i položaj energetskih transformatora moraju biti takvi da obezbijede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogućava efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom.

Projektima uređenja okolnog terena svim trafostanicama obezbijediti kamionski pristup, najmanje širine 3,0 m.

Trafostanica mora biti bar dva puta prolazne na strani visokog napona u tehnici SF6. Opremu trafostanice predvidjeti u skladu sa "Tehničkim preporukama EPCG –TP1-b: Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 1x1000 kVA (DTS 1x630)", donesenim od strane Sektora za distribuciju - Podgorica "Elektroprivrede Crne Gore", A.D. – Nikšić.

Investitori su dužni da obezbijede projektnu dokumentaciju za gradjenje planirane trafostanice, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

2. Izgradnja 10 kV kablovske mreže

Izvode i nove dionice između TS 10/0,4 kV izvesti sa 3 x XHE 49 A, 240 mm², 20 kV (prenosne moći 7,96 MVA).

Preporučuje se polaganje jednožilnih kablova u trouglastom snopu.

Na kraćim dionicama dozvoljeno je i polaganje u horizontalnoj ravni na međusobnom razmaku 70 mm.

Snop se formira provlačenjem kablova kroz odgovarajuću matricu pri odmotavanju sa tri kalema. Formirani snop se na svakih 1 do 2 m omotava obujmicom, samoljepljivom trakom itd.

Međusobni razmak više energetskih kablova (višežilnih, odnosno kablovskih snopova tri jednožilna kablova) u istom rovu određuje se na osnovu strujnog opterećenja, ali ne smije da bude manji od 70 mm pri paralelnom vođenju odnosno 2 m pri ukrštanju.

Da se obezbijedi da se u rovu sa više energetskih kablova (višežilni, odnosno kablovski snopovi tri jednožilna kablova) kablovi međusobno ne dodiruju, između kablova može da se cijelom dužinom trase postavi niz opeka, koje se polažu nasatice na međusobnom razmaku od 1m.

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

Dozvoljeno je pojedinačno provlačenje jednožilnog kabla kroz cijev od neferomagnetnog materijala, pod uslovom da cijev nije duža od 20 m.

Kroz čeličnu cijev dozvoljeno je provlačenje snopa koga čine jednožilni kablovi sve tri faze.

Nakon polaganja, a prije zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbijediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na grafičkom prikazu trase kabla treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesta njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta ugrađenih kablovskih spojnica, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi (otvora) itd.

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

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

Prije izvođenja radova pribaviti katastre podzemnih instalacija i u tim slučajevima otkopavanje kablova izvršiti ručno.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganja kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbjeđe projektnu dokumentaciju za izvođenje dionica kablovskih 10 kV vodova, kao i da obezbjeđe tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjeđe potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

3. Izgradnja niskonaponske mreže

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

Zbog potrebe vršenja preraspodjele potrošača po traforeonima, ne rješavati pojedine slučajeve odvojeno od cjeline, već sagledati uticaj svake izmjene na širi prostor.

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

Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbjeđiti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primijeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima *(u GRT).

Investitori su dužni da obezbjeđe projektnu dokumentaciju za izvođenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbjeđe tehničku kontrolu tih projekata.

4. Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjeđiti fotometrijske parametre date evropskim standardom EN 13201.

Kao nosače svetiljki koristiti metalne dvosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 000 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji, odnosno a u cilju jednostavnijeg održavanja.

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

Obezbjeđiti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključanjem i isključanjem javnog osvjetljenja obezbjeđiti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

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

Investitori su dužni da obezbjeđe projektnu dokumentaciju za izvođenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbjeđe tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjeđe potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

5.2.2.4		ORJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE U DOMENU ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVETLJENJA				
1	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa NDTS 2 x 630 kVA sa opremom prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):					
	kom.	1	a'	64000	=	64000
2	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa NDTS 1000 kVA sa opremom prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):					
	kom.	11	a'	45000	=	495000
3	Izgradnja novih TS prema planu u prilogu tipa NDTS 2 x 1000 kVA sa opremom prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):					
	kom.	5	a'	80000	=	400000
4	Demontaža trafostanica 10/0,4 kV :					
	kom.	8	a'	3000	=	24000
5	Ugradnja postrojenja i transformatora 1000 kVA u postojeću TS 10/0,4 kV prema tehničkoj preporuci TP-1b(EPCG):					
	kom.	1	a'	40000	=	40000
6	Izrada novih dionica kablovskih 10 kV vodova sa uklapanjem na području DSL i izrada novih kablovskih 10 kV izvoda (dužina u području DSL):					
	m	14390	a'	40	=	575600
7	Izrada novih dionica kablovskih 35 kV vodova sa uklapanjem na području DSL:					
	m	5180	a'	70	=	362600
UKUPNO :			e	=		1961200

Napomena :

-Nisu dati troškovi nabavke i polaganja kablova 10 i 35 kV izvan područja DS zbog nepoznatih dužina.

5.3 Telekomunikaciona mreža

POSTOJEĆE STANJE

Fiksni telekomunikacioni saobraćaj na području Ulcinja, obavlja se u okviru kompanije Crnogorski Telekom, tj. u okviru Telekomunikacionog Centra Ulcinj, kao njene organizacione jedinice. Pretplatnici fiksne telefonije u zoni Studije lokacije "Velika Plaža", kao i u kontaktnim zonama Studije, trenutno imaju telekomunikacione priključke sa telekomunikacionog čvora RSS Velika Plaža.

Telekomunikacioni čvor RSS Velika Plaža se nalazi u centru postojeće hotelske grupacije i postavljen je u montažnom kontejneru Crnogorskog Telekoma, na privatnom zemljištu.

Telekomunikacioni čvor RSS Velika Plaža ima direktne tk priključke i omogućava lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim. Navedeni telekomunikacioni čvor RSS Velika Plaža, vezan je sa matičnim telekomunikacionim čvorom LC Ulcinj, telekomunikacionim kablom.

Telekomunikacioni čvor RSS Velika Plaža ima direktne tk priključke i omogućava lako i jednostavno proširenje, u slučaju potrebe za istim.

Telekomunikacioni čvor omogućava kvalitetno obavljanje fiksnog telekomunikacionog saobraćaja i omogućava pružanje savremenih telekomunikacionih usluga fiksne telefonije i širokopojasnog prenosa podataka (ISDN, ADSL, itd.).

U samoj zoni studije lokacije, koja je predmet ovog posmatranja, postoji samo u jednom dijelu izgrađena telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža položena u zemlju, u vlasništvu Crnogorskog Telekoma koja datira od ranijeg perioda. Telekomunikaciona kanalizacija je rađena sa dvije PVC cijevi 110 mm.

Na odredjenim rastojanjima urađena su i telekomunikaciona kablovska okna.

Obradivač ove faze je priložio grafički prikaz postojećeg stanja na posmatranom području, sa detaljima koji prikazuju trenutno stanje telekomunikacione infrastrukture.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni Studije lokacije "Velika Plaža", prisutan je signal sva tri mobilna operatera: T-Mobile, Telenor i M-Tel. Uvidom u prilogu datom od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ni jedna bazna stanica se ne nalazi u okviru posmatranog područja.

PLANIRANO RJEŠENJE

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade ovog UP-a jeste da se želi obezbijediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

U skladu sa preporukama iz prethodno urađenih planova, kao i preporukama nadležne Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, porebno je voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture

- da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,

- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima,

Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu: Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore" broj 41/15) i Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 59/15).

U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni predmetne Državne studije lokacije, jednim dijelom postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža polagana u zemlju, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatera Crnogorskog Telekoma, koja se vodi sa telekomunikacionog čvora RSS Velika Plaža.

U dijelu fiksne telefonije, vodeći računa o generalnom planu razvoja i montaže telekomunikacionih kapaciteta na području Telekomunikacionog Centra Ulcinj, projektant predviđa, izmještanje postojećeg telekomunikacionog čvora RSS Velika Plaža iz postojećeg montažnog kontejnera u prostor koji će se nalaziti unutar planiranog objekta na UP 31 ili na neku drugu lokaciju u neposrednoj blizini postojeće.

Da bi se obezbijedili tehnički preduslovi za izmještanje postojećeg telekomunikacionog čvora na novu lokaciju, biće potrebno da se investitor planiranog objekta na UP 31 dogovori sa Crnogorskim Telekomom o obezbjeđivanju adekvatnog prostora i načinu izmještanja telekomunikacionog čvora u novi prostor.

U odnosu na trenutno stanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, kao i na moguće planove dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekoma i ostalih operatora fiksne i mobilne telefonije na ovom području, projektant predviđa da se unutar zahvata ovog DSL-a, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, izgradi nova elektronska komunikaciona kanalizacija sa 6, 4 i 3 PVC cijevi 110mm.

Elektronska komunikaciona kanalizacija bi se koristila za provlačenje kablova različitih kablovskih operatora koji pokazuju interesovanje za pružanje različitih elektronskih komunikacionih servisa, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom elektronskom komunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj elektronskoj komunikacionoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama i aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Ukupna dužina planirane elektronske komunikacione kanalizacije sa 6 PVC cijevi 110m, unutar zone ovog DSL-a iznosi 280m, sa 4 PVC cijevi 110mm iznosi oko 4555 metara, a sa 3 PVC cijevi 110mm iznosi oko 5135 metara. Za realizaciju predložene telekomunikacione infrastrukture planirana je i izgradnja 134 novih kablovskih okana.

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operatorima. Imajući u vidu namjenu objekata unutar posmatrane zone i samu lokaciju, kroz novoplaniranu kanalizaciju treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (Fiber To The Home, Fiber to The Building,...), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je

započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Kućnu instalaciju za potrebe elektronskih komunikacija treba izvoditi u RACK ormarima u zasebnim tehničkim prostorijama.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala. Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 instalacije. U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronskih komunikacija poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U odnosu na obuhvaćeno područje, mobilni operatori su u momentu izrade ovog DSL-a nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju. U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatora mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih dijelova prirode,

Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja terena. Za vizualnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

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

Kanalizaciju koja je planirana u okviru predmetnog DSL-a, kao i kablovska okna, izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, koji sa tehničkog stanovišta, omogućavaju provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ovog DSL-a jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni operator elektronskih komunikacija ili organ lokalne uprave, od novoplaniranih kablovskih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Elektronsku komunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Predmjer i predračun materijala i radova

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupno u €
1.	PVC cijev Ø110/3.2mm dužine 6m	kom	5883.00	12.50	73537.50
2.	Gumene brtve za nastavljjanje PVC cijevi Ø110/3.2mm	kom	5883.00	0.20	1176.60
3.	PVC uvodnica Ø110/3.2mm dužine 0.5m	kom	1340.00	2.50	3350.00
4.	PVC držač odstojni 110/4	kom	7079.00	0.80	5663.20
5.	Čep za zatvaranje PVC cijevi Ø110/3.2mm	kom	560.00	1.50	840.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	9970.00	0.10	997.00
7.	Laki tf poklopac sa ramom	kom	134.00	175.00	23450.00
	UKUPNO A:				109014.30
	B/ KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupno u €
1.	Trasiranje-određivanje trase rova nove i postojeće kanalizacije i lociranje postojećih i novih okana prije iskopa	m	9970.00	1.00	9970.00
2.	Izrada kablovske kanalizacije od PVC cijevi u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm; -polaganje PVC cijevi -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm; -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem; -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala -za 2x3xPVC cijevi prečnika Ø110/6m				

	(rov 45cmx101cm)				
		m	280.00	15.00	4200.00
3.	Izrada kablovske kanalizacije od PVC cijevi u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm; -polaganje PVC cijevi -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm; -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem; -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala -za 2x2xPVC cijevi prečnika Ø110/6m (rov 45cmx101cm)	m	4555.00	12.50	56937.50
4.	Izrada kablovske kanalizacije od PVC cijevi u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm; -polaganje PVC cijevi -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm; -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem; -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala -za 3xPVC cijevi prečnika Ø110/6m (rov 45cmx101cm)	m	5135.00	11.60	59566.00
	UKUPNO B:				130673.50
	C/ KABLOVSKA OKNA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupno u €
1.	Izrada AB okana unutrašnjih dimenzija (1.60x1.40x1.90)m u V kat.. sa opisom radova: -ručni iskop rupe za okno; -odvoz šuta na deponiju; -izrada okna (zidova. donje i gornje ploče) sa ugradnjom lakog poklopca sa ramom i podešavajućih konzola	kom	134.00	680.00	91120.00

	(rad+materijal. bez lakog poklopca sa ramom)				
	UKUPNO C:				91120.00
	SVEUKUPNA CIJENA A+B+C:				330807.80

5.4 Hidrotehnička infrastruktura

OPŠTE OCJENE I POLAZIŠTA

Nedostatak vode u ljetnjem periodu prati gotovo sve opštine Crnogorskog primorja već decenijama. Opsežna hidrogeološka i druga istraživanja koja su sprovedena pokazala su da se značajne količine pitke vode u ljetnjem periodu na području crnogorskog primorja ne mogu i obezbijediti iz lokalnih izvorišta. Jedino rješenje za ovo područje je izgradnja regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distributivne mreže primorskih gradova.

Međutim, razvoj vodoprivredne infrastukture na području svih opština Crnogorskog primorja, pa i Ulcinj, nije adekvatno pratio socijalni, ekonomski, urbani, turistički i drugi razvoj razmatranog područja, te je došlo do ozbiljnog zaostajanja u razvoju hidrotehničkih sistema, što može biti limitirajući faktor budućeg razvoja opštine. S obzirom da je turizam osnovna privredna grana za posledicu ima izraženu razliku u potrebama za vodom tokom ljetnjeg i zimskog perioda, a samim tim i drastično varira i količina otpadnih voda. To zaostajanje vodoprivredne infrastrukture, ukoliko ne bi bilo otklonjeno tokom realizacije ovog i susjednih planskog dokumeta, moglo bi da ugrozi sve druge planske ciljeve razvoja opštine, posebno razvoj turizma i uslove za urbanizaciju naselja.

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Vodosnabdijevanje

Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karstnih izvora, koji za grad Ulcinj i područje Velike plaže mogu da obezbijede dovoljne količine vode tokom većeg dijela godine. Vodosnabdijevanje grada se vrši sa aqvifera rijeke Bojane, sa izvorišta Salč, Gač, Mide, Kaliman i Klezna. U ljetnjem periodu, kada broj turista nadmaši broj stalno nastanjenog stanovništva, uključuje se i izvorište podzemne vode Lisna Bori, koje se nalazi na desnoj obali rijeke Bojane.

Tabela*: Izdašnost lokalnih izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje Ulcinja

Izvorište	Izdašnost (l/s)
Gač	30
Mide	10
Salč	3
Kaliman	4
Klezna	15
Lisna Bori	200
Brajša	5
Ukupno	267

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

Od ukupnog broja stanovnika opštine snabdijeva se vodom iz javnog vodovoda cca 82%. iz pet bušenih bunara, svaki snabdijeven posebnim elektrocrpnim agregatom, voda se potiskuje do prekidne komore na brdu Fraškanjel, odakle se gravitacionim cjevovodom uključuje u vodovodnu mrežu. Ovaj sistem nije završen, jer je

potrebno ovu podzemnu vodu zbog svog kvaliteta posebno prečišćavati. Sada ovaj sistem radi samo u sezoni da nadomjesti deficitarnost u vodi.

Kvalitet vode iz izvorišta Lisna Bori ne zadovoljava uslove pravilnika o ispravnosti vode po parametrima: gvožđe, mangan, sumporvodonič, amonijak, nitriti i deficit rastvoreno gvožđe. Kvalitet vode je bolji u početnim uslovima eksploatacije sa manjim sniženjem radnog nivoa vode u bunarima (do 3m) ali i tada su gvožđe, sumporvodonič, amonijak i nitrit iznad MDK. Sve prethodne studije su definisale potrebu za prečišćavanjem vode sa Lisna Bori i Prostornim Urbanističkim Planom je predviđena izgradnja PPV-a na lokaciji brda Fraskanjel. Nominalni kapacitet postrojenja je 250 l/s (900 m³/h) i jednak je postojećem kapacitetu izvorišta Lisna Bori.

Radni pritisci u donjoj zoni dosta variraju usljed:

1. neizvršenog zoniranja,
2. nedostatka rezervoarskog prostora preko koga bi se napajala donja zona, i
3. usljed napajanja vodom neposredno preko dovodnih cjevovoda.

Varijacije pritiska značajno utiču na povećanje oštećenja cjevovoda, prosipanje vode i nepouzdanost u snabdjevanju. Nepouzdanost u snabdjevanju prouzrokuje i to što se 60% od zahvaćene količine vode doprema do područja potrošnje pumpanjem i to putem pumpnih agregata koji su davno amortizovani. Zbog ovoga, kao i dotrajalosti distribucione mreže, ukupni gubici se u Ulcinju procjenjuju na 60 %.

Obzirom da je osnov budućeg razvoja Ulcinja turizam, proširenjem ponude izgradnjom dodatnih kapaciteta na Velikoj plaži, biće izražena i potreba za većim količinama vode na ovom području, što se može riješiti povećanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori i/ili korišćenjem vode iz sistema Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje.

Mreža dovodnih cjevovoda u Ulcinju je izuzetno dugačka, jer su lokalna izvorišta vode daleko ne samo od sadašnjeg težišta potrošnje, već i od onog koji će se formirati proširenjem zone snabdjevanja na Veliku plažu, i zahtjeva značajnu rekonstrukciju. Distributivna mreža je podijeljena u dvije visinske zone i potrebno je poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad na koti 54 mnm u funkciji, potrošači viših dijelova I zone se neće snabdijevati vodom. S druge strane, niži dijelovi distributivne mreže II visinske zone su pod visokim pritiskom rezervoara Bijela gora, čiji je preliv na koti 149 mnm. Jedna od najvećih mana postojećeg distribucionog sistema Ulcinja je nepostojanje rezervoara prve visinske zone. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špičeve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

Odvođenje otpadnih voda

Kanalizacioni sistem je prvobitno projektovan kao separacioni sistem. Kanalizacioni sistem, međutim, trenutno funkcioniše kao kombinovani sistem zbog nedostatka adekvatne atmosferske kanalizacije u mnogim gradskim zonama, zbog čega je atmosferska kanalizacija povezana sa fekalnom kanalizacijom. Obzirom da nakon 1991. nije izgrađena ni jedna kanlizaciona cijev, može se pretpostaviti da je veći broj cijevi preko 30 god. starosti, a preko 30 cjevovoda je od azbest-cementa. Usljed lošeg rada postojećih objekata i nekompletnosti kanalizacionog sistema vrlo često upotrebene otpadne vode se izlivaju direktno u more blizu najposjećenijih plaža.

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



Zapadni sistem obuhvata urbani dio grada uključujući Stari grad. Kanalizacija teče u južnom pravcu prema crpnoj stanici Pristan od koje se prepumpava do šahta koji je lociran na 24 mnm. Tokom ljetnjih mjeseci, otpadne vode se preko podmorskog ispusta Pristan, dužine 1250m, ispuštaju u Jadransko more, a ostali dio godine, otpadna voda se u kombinaciji sa atmosferskom kanalizacijom odvodi na ispust na obali, koji se nalazi u blizini zgrade sa rešetkom. Ova CS je renovirana 2008. godine, a od 2012. u funkciji su nove pumpe.

Osim zapadnog dijela grada Ulcinja, sistem istočne zone obuhvata i područje Kodre i Ulcinjsko Polje. Glavni pravac sistema: iz sjeverozapadnog prema jugoistočnom i južnom pravcu. Kanalizaciona mreža se završava kod crpne stanice Đerane. Kanalizacija se, posredstvom pumpe, odvodi na oko 1,500 m dug podmorski ispust Velika plaža. Crpna stanica Đerane se, isto kao i PS Pristan, stavlja u pogon u periodu od sredine juna do sredine septembra. U drugom periodu, otpadne vode se ispuštaju u Port Milenu.

Hoteli na Velikoj plaži, hotelsko naselje na Adi i pojedina naselja sa privatnim kućama nisu obuhvaćena ovim kanalizacionim sistemom i pitanje kanalizacije rješavaju preko septičkih jama sa prelivima koji idu u tzv. drenažna polja, direktno u potok Bratica, u Port Milenu ili u druge kanale i potoke. Ispust na Velikoj plaži je dug 1200m i završava na dubini od oko 25.

Postoje tri podmorska ispusta na području opštine Ulcinj. Podmorski ispust na plaži Valdanos nije u funkciji. Podmorski ispust Pristan, rekonstruisan 2012, ispušta otpadne vode iz zapadnog slivnog područja. Dužina podmorskog ispusta je oko 1.250m. Ispust je korugovani PVC sa unutrašnjim prečnikom od 450mm. Podmorski ispust Đerane ispušta kanalizaciju koja dolazi sa istočnog slivnog područja Ulcinja. Dužina PVC cijevi je oko 1.500m i sa unutrašnjim prečnikom od 400mm. Ispust je rekonstruisan 2012.

Izgradnja vodovodnih sistema je u znatnoj mjeri povećala količinu otpadnih voda. Istovremeno, postojeći kanalizacioni sistemi nisu proširivani sa dinamikom koja bi pratila nagli rast pojedinih naselja i porast ukupnih turističkih kapaciteta, odnosno nije omogućeno adekvatno prihvatanje, tretman i uklanjanje povećane količine otpadnih voda. Iz tog razloga, potencijalnu opasnost predstavlja ispuštanje otpadnih voda pojedinih objekata u septičke jame, koje često nisu adekvatno izgrađene, i to dovodi do upijanja akumuliranih vodu direktno u zemljište. Zagađivanje podzemnih voda i mora izazivaju i istrošena ulja iz motora koja sa saobraćajnicama i gradskih površina odlaze u zemljište i površinske vode, a samo dijelom u kanalizacione sisteme.

Trenutno u Ulcinju ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Godine 2009. pripremljena je Studija izvodljivosti za PPOV od strane IK Consulting. U studiji izvodljivosti je razmatrana lokacija kod Solane, predložena u Studiji izvodljivosti za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda, pripremljene od strane Kocks 2007. U Studiji izvodljivosti je predloženo postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda koje ima mehaničko (gruba rešetka, fina rešetka, rešetka za krupniji materijal) i biološko prečišćavanje, uključujući nitrifikaciju i denitrifikaciju pomoću SBR tehnologije. Predloženo je da se mulj tretira procesom zgrušavanja, čišćenja, filter presovanjem i odlaganjem.

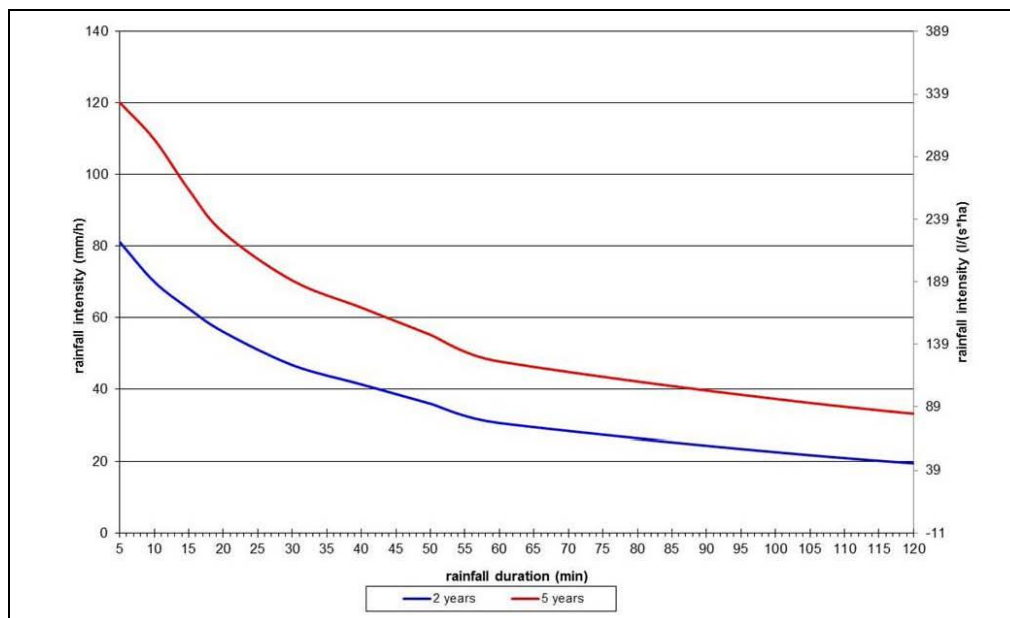
Odvođenje atmosferskih voda

U gradskom području Ulcinja nije razvijena mreža atmosferske kanalizacije. Na istočnom slivnom području, potok Bratica sakuplja atmosfersku vodu i odvodi je u Port Milenu. Osim potoka Bratica, postoji još jedna cijev za atmosfersku kanalizaciju u Bulevaru Đerđ Kastrioti Skenderbeg, kao i još jedna cijev u ulici Hafiz Ulqinaku. U zapadnom slivnom području postoje dva glavna kanala za atmosferske vode sa ispuštom na Maloj plaži.

Obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, prioritarna mjera je razdvajanje iste. Dok je sakupljanje i odvođenje otpadnih voda predviđeno za čitavo projektno područje grada Ulcinja, mreža atmosferske kanalizacije treba da bude projektovana samo za urbanu zonu Ulcinja.

U Prostornom planu ukupna slivna površina Ulcinja je podijeljena na podslove prema padovima terena i pripadajućim potocima i planiranim i postojećim odvodnim kanalima. Takođe su definisani koeficijenti oticaja za pojedine slivove. Na osnovu slivnih površina, koeficijenta oticaja i padavina dimenzionisani su kolektori.

Podaci o padavinama za područje Ulcinja za kontinuirani vremenski period dobijeni su od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore:



Model padavina je preuzet iz PUP-a. Usvojena je vjerovatnoća pojave za projektovane padavine od $n=0.5$. Pri ovom projektovanom modelu ne bi trebalo da dođe do prelivanja u sistemu. Prema dijagramu prikazanom iznad, intenzitet padavina r tokom trajanja padavina od 15 minuta (referentno trajanje) daje $r_{15,n=0,5} = 189 \text{ l/(s*ha)}$. Stvarna situacija padavina je bolje simulirana modelom padavina nego sintetičkom kišom jer je za proračune korištena racionalna metoda. Stoga je napravljen model padavina tipa Euler u skladu sa EU normativom EN 752 na osnovu dijagrama na sljedećoj slici. Da bi se pokrio najveći broj slučajeva padavina za sve projektovane dionice, za dalje proračune primijenjeno je više modela za različita trajanja padavina. Modeli padavina dati su u sljedećoj tabeli:

Trajanje padavina (d)	min	5	10	15	20	30		40		50		60	
Vrijeme	min	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Intenzitet (i) n=0.5	mm/h	81	70	63	56	46,7		41,3		35,9		30,5	
Padavine (r) za period d	mm	6,8	11,7	15,6	18,7	23,4		27,5		29,9		30,5	
Delta r (r _(n) – n _(n-1))	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	4,7		4,2		2,4		0,6	
Delta r za 5 min	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	2,3	2,3	2,1	2,1	1,2	1,2	0,3	0,3
Model padavina, Euler D = 15 min	mm	6,8	4,9	6,8									
Model padavina, Euler D = 30 min	mm	4,9	6,8	4,0	3,0	2,3	2,3						
Model padavina, Euler D = 60 min	mm	3,0	4,0	4,9	6,8	1,4	1,4	1,1	1,1	1,0	0,9	0,1	0,0

PROJEKCIJA RAZVOJA ULCINJA

Vodosnabdjevanje

Predviđeno je da sva izvorišta ostanu u maksimalnoj upotrebi sa svim svojim elementima, rekonstruisana i modernizovana, pri čemu se prvo misli na uvođenje SCADA sistema u cijelom sistemu snabdijevanja Ulcinja vodom.

Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i opštine Ulcinj se zasniva na izgradnji regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distribucione mreže primorskih gradova. Regionalni vodovod za crnogorsko primorje je pušten u rad 2012. godine, te je opština Ulcinj prvi put koristila vodu iz Regionalnog vodovoda 2012. godine. Voda je u sistem uvedena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2, a ostavljen je još jedan priključak direktno na mrežu i visinske zone.

Deficitarne količine vode, koje je potrebno obezbijediti iz regionalnog vodovodnog sistema, predstavljaju razliku između minimalnih količina, koje ljeti obezbjeđuju lokalni izvori i potreba lokalnog stanovništva, turista i ostalih potrošača.

Studija „Izbor izvorišta dugoročnog snabdijevanja vodom regiona Crnogorskog primorja“ daje projekciju deficitarne količine vode koju treba obezbijediti iz Regionalnog vodovoda.

Tabela**: Deficit vode u periodu 2010-2033.

KOLIČINA VODE	GODINA		
	2010	2020	2033
Potrebe	360	385	415
Raspoložive količine	255	255	255
Deficit	105	130	160

Izvorište Lisna Bori i bunari na njemu nastavljaju da rade istim kapacitetom i karakteristikama kao i dosad: kapacitet izvorišta ostaje 250 l/s, a bunarske pumpe ostaju na 25 l/s svaka. Postrojenje za prečišćavanje vode se predviđa na lokaciji PK Fraskanjel koja više nije potrebna, jer se na lokaciji PPV predviđa izgradnja rezervoara zapremine 1000m³ sa prelivom na koti 89,4 mnm, jednakoj koti preliva postojeće prekidne komore. Iz rezervoara se voda gravitaciono odvodi ka gradu i ka ruralnoj vodovodnoj mreži (Vladimir, preko veze za Šas). Lokacija Fraskanjel je na vrhu brda iznad naselja Fraskanjel, a na kotama od 80 do 90mnm. Odvod prečišćene vode je gravitacionim postojećim cjevovodom ka Ulcinju i novim cjevovodom povratno ka sistemu Vladimir. Kapacitet predviđenog postrojenja za pitku vodu Fraskanjel je 250 l/s, koliki je i kapacitet bunara na izvorištu. Međutim, sve do završetka izgradnje ovog postrojenja na lokaciji Fraskanjel mora postojati slobodni površinski nivo vode. Takav objekat, pored prekida pritiska u cjevovodu od izvorišta do PK, treba da omogući upravljanje pumpama na izvorištu Lisna Bori po nivou vode u njemu, kako bi se izbjegli postojeći veliki gubici na prelivanje iz postojeće PK

Fraskanjel. Postojeća prekidna komora od 12m³ nije dovoljna za upravljanje radom pumpi na izvorištu Lisna Bori. Predviđa se proširenje komore na 100m³, što je dovoljno za upravljanje radom pumpi.

Od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti priključci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa d600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

Odvođenje otpadnih voda

Trenutno se kanalizaciona mreža sastoji od dva nezavisna sistema, gdje se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju u more putem pumpne stanice Pristan i podmorskog ispusta, dok se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju preko pumpne stanice Đerane i podmorskog ispusta. Lokacija za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadne vode u Ulcinjskom polju definisana prethodnim studijama i planovima, iziskuje da se otpadna voda iz zapadnog slivnog područja mora usmjeriti prema mjestu za njihovo prečišćavanje pomoću pumpnih stanica i pratećeg potisnog-gravitacionog cjevovoda. Dakle, okosnicu razvoja sistema predstavljaju planirani potisni cjevovod dug oko 1,2km od pumpne stanice Pristan i gravitacioni kolektor dužine oko 4km do glavne pumpne stanice na kružnom toku. Glavna pumpna stanica na kružnom toku prima otpadnu vodu istočnog slivnog područja koje gravitira ka PS Đerane, gravitacionim kolektorom dužine oko 1,2km. Iz glavne pumpne stanice na kružnom toku, predviđen je potisni cjevovod do PPOV-a. Područje Štoja, Velike plaže uključujući i Adu Bojanu se sistemom od 7 prepumpnih stanica uključuje u glavnu pumpnu stanicu na kružnom toku.

Predviđeno je sakupljanje otpadnih voda na lokaciji, njihovo kanisanje i prečišćavanje u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda, ("Službeni list CG", br. 02/10).

Odvođenje atmosferskih voda

Uzimajući u obzir troškove izgradnje atmosferske kanalizacije kao i kanisanje atmosferskih voda rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju gdje god je to moguće, uz odvođenje kanalisane vode u zelenilo pored istih na kratkim dionicama, mreža atmosferske kanalizacije je predviđena samo za urbanu zonu Ulcinja. Predviđena je mreža zatvorenih atmosferskih kanala na glavnim odvodnim pravcima tj. saobraćajnicama upravnim na pad slivnog područja i za zajedničke odvodne pravce.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA ZA DSL DIO SEKTORA 66 - POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA I MODUL I", VELIKA PLAŽA

Vodovodni sistem

Prema Prostornom planu Opštine Ulcinj od 2017.godine povezivanjem dovoda Ø250 i Ø450 iz pravca Gača i izgradnjom novog cjevovoda koji bi preko Velike plaže napraviće se prsten sa postojećim dovodnim cjevovodima i biće otklonjeno usko grlo na prelazu vode iz cjevovoda Ø600 iz pravca Lisna Bori na cjevovod Ø450 kojim se dovodi voda iz Gača. Posle pažljive analize potreba sistema, kao i ranije predloženih rješenja zaključuje se da je novi cjevovod na potezu Fraskanjel - Velika plaža - I visinska zona Ulcinja obavezan element razvoja sistema. Dakle, sa cjevovoda Č DN600 mm, koji vodi od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto

Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti prikljucci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa Ø600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mnm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

Dakle, glavnom saobraćajnicom prema Adi Bojani predviđena su dva paralelna cjevovoda prečnika Ø400, Ø350 i Ø250, koji su glavni cjevovodi za vodosnabdijevanje ove zone. Takođe, samom obalom, duž plaže postoji izveden cjevovod AC“C“ Ø250 koji je bio glavni cjevovod za vodosnabdijevanje kompleksa postojećih hotela u ovoj zoni, kao i distributivni za Adu Bojanu.

Programskim zadatkom je navedeno da je potrebno za postojeću hotelsku grupaciju u dijelu kompleksa HTP “Ulcinjska rivijera“ AD preispitati važeće plansko rješenje naročito u dijelu parcelacije, kao i otkloniti eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu. U preostalom dijelu postojeće hotelske grupacije zadržati važeće plansko rješenje. Shodno tome za ovaj dio su preuzeta planska rješenja iz Državne studije lokacije “Turistički kompleks na velikoj plaži - postojećahotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona” – (dio sektora 66)” obrađenog od strane “CAU” februara 2010.

Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti.

Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku. U sledećoj tabeli dati su osnovni parametri za proračun potrošnje:

Tabela* Osnovni parametri za proračun potrošnje Modul I

UP	Površina parcele (m²)	Max broj ležaja	Broj zaposlenih
Zona malih hotela i kompleksa			
1	8104,4	69	21
2	8507,69	72	22
3	14596,65	123	37
4	5989,05	51	15
5	8073,62	68	20
6	5794,22	49	15
7	6942,06	59	18
8	12050,31	102	31
9	13125,8	111	33
10	15378,75	130	39
11	15858,9	134	40
12	12071,87	102	31
13	12812,86	108	32
14	7010,45	59	18
15	12586,61	106	32
16	5748,81	49	15

Resort zona			
17	18409,93	156	47
18	70245,07	594	178
Resort zona			
19	40868,07	346	104
Zona malih hotela i kompleksa			
20	15300,81	0	0
21	8179,45	69	21
Resort zona			
22	97913,69	828	248
23	72849,42	616	185
Zelenilo			
Z1	5785,1	0	0
Z2	377,53	0	0
Z3	2060,54	0	0
Z4	143562	0	0
Z5	12602,62	0	0
Z6	4499,5	0	0
Z7	9947,2	0	0
Z8	4788,86	0	0
Z9	3678,73	0	0
Z10	191854,6	0	0
Saobraćaj			
S1	15250,04	0	0
S2	6795,83	0	0
S3	1667,65	0	0
S4	37293,39	0	0
S5	6853,38	0	0
S6	16542,28	0	0
S7	24495,7	0	0
UKUPNO			
	488418,5	4000	1200

Tabela* Osnovni parametri za proračun potrošnje za prostor postojeće hotelske grupacije

UP	Površina parcele (m²)	Max broj ležaja	Max broj stanovnika	Broj zaposlenih
ZONA D				
8	1020,8	0	0	15
9	68484	668	0	200
10	91011	918	0	275
11	162843	1467	0	441
13	66321	644	0	193
14	34754	0	0	0
15	39477	0	0	92
ZONA E				
20	1974	0	15	0
21	1970,6	0	15	0
22	2065,2	0	15	0
23	13693	138	0	41
24	1524,7	0	11	0
25	1753,4	0	13	0

26	1921,1	0	14	0
29	23306	0	722	722
33	1306,2	0	10	0
34	1322,9	0	10	0
35	1317,8	0	10	0
36	1328	0	10	0
37	1413,4	0	11	0
39	1258	0	9	0
40	1180,7	0	9	0
41	1176,1	0	9	0
42	1185,2	0	9	0
43	1169,7	0	9	0
44	4125,9	0	165	165
46	1290,3	0	10	0
47	1303,6	0	10	0
48	1303,5	0	10	0
49	1303,5	0	10	0
50	1303,4	0	10	0
51	1389,7	0	10	0
53	1245,9	0	9	0
54	1163,5	0	9	0
55	1163,5	0	9	0
56	1163,5	0	9	0
57	1163,5	0	9	0
58	1146,7	0	9	0
59	8428,3	0	337	337
Zelenilo				
1	115048	0	0	0
2	13471	0	0	0
2a	612,96	0	0	0
2b	2093,3	0	0	0
2c	1107,3	0	0	0
3	5095	0	0	0
5	3539	0	0	0
6	2392,1	0	0	0
7	2153,8	0	0	0
16	2002,1	0	0	0
17	2065,9	0	0	0
18	21245	0	0	0
19	9089,1	0	0	0
27	550,29	0	0	0
28	618,89	0	0	0
30	405,28	0	0	0
31	405,28	0	0	0
32	2171,8	0	0	0
38	786,22	0	0	0
45	744,57	0	0	0
52	764,44	0	0	0
60	1768,3	0	0	0
61	4304,6	0	0	0
62	483,26	0	0	0
Saobraćaj				
S1	24190	0	0	0

S2	9535,5	0	0	0
S3	9132,6	0	0	0
S4	11288	0	0	0
S5	7478,5	0	0	0
S6	4692,5	0	0	0
S7	4904,5	0	0	0
Elektroenergetika				
E6	64	0	0	0
E7	64	0	0	0
E8	64,45	0	0	0
E9	94	0	0	0
E10	64	0	0	0
E11	64	0	0	0
E12	64	0	0	0
E13	64,17	0	0	0
E14	64,44	0	0	0
E15	64	0	0	0
E16	68,07	0	0	0
E17	64,32	0	0	0
E18	64,3	0	0	0
Hidrotehnika				
H1	615,53	0	0	0
UKUPNO				
	816410	3835	1517	2481

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Vodoprivrednom osnovom Crne Gore okvirno su definisane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi, Master planu i lokalnim planovima višeg reda usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

Stalni stanovnici	200 l/dan/st.
Hotel A kategorije	650 l/dan/kor.
Hotel B kategorije	450 l/dan/kor.
Vile i apartmani	450 l/dan/kor.
Hoteli nižih kategorija	350 l/dan/kor.
Privatni smještaj	350 l/dan/kor.
Odmarališta	300 l/dan/kor.
Kampovi	100 l/dan/kor.

Pri izračunavanju vršne potrošnje vode, primjenjivaće se sljedeći koeficijenti vršne potrošnje, zasnovani na mjerenju protoka i dobroj inženjerskoj praksi:

Koeficijent dnevne neravnomjernosti f_d 1.4 ($Q_{dmax} = f_d \times Q_{dm}$)

Koeficijent časovne neravnomjernosti (vrhunac sezone, ljeto) $f_{h,s}$ 2,6 ($Q_{hmax} = f_{h,s} \times Q_{dm}$)

Tabela *. Proračun potrebnih količina pitke vode za Modul I

Namjena površina	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	Qmax.d. (	Qmax.h. (

				l/s)	l/s)
Hotel & resort	Turisti	2539	450	18,51	34,38
	Zaposleni	762	100	1,23	2,29
Mali hoteli i kompleksi	Turisti	1461	450	10,66	19,79
	Zaposleni	438	100	0,71	1,32
UKUPNO				31,11	57,78

Tabela *. Proračun potrebnih količina pitke vode za prostor postojeće hotelske grupacije

Namjena površina	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Potrošnja vode	
		Nst	qs (l/st.dan)	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Hoteli	Turisti	3835	450	27,96	51,93
	Zaposleni	1150	100	1,86	3,46
Odmarališta	Turisti	138	300	0,67	1,25
	Zaposleni	41	100	0,07	0,12
Stanovanje	Stanovnici	1517	200	4,92	9,13
	Zaposleni	1224	100	1,98	3,68
Sport	Zaposleni	92	100	0,15	0,28
Kultura	Zaposleni	15	100	0,02	0,04
UKUPNO				37,64	69,90

Posmatrane srednje dnevne potrebe za vodom na ukupnom posmatranom području će biti **22,22 l/s** za Modul I i **26,88 l/s** za prostor postojeće hotelske grupacije, maksimalne dnevne potrošnje **31,11 l/s** za Modul I i **37,64 l/s** za prostor postojeće hotelske grupacije.

Na osnovu maksimalne satne potrošnje, koja iznosi **57,78 l/s** za Modul I i **69,90 l/s** za prostor postojeće hotelske grupacije, dimenzionisana je planirana vodovodna mreža ovog područja.

Osim vode za vodosnabdjevanje, potrebno je obezbijediti i potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od **2h**, proticaj **10 l/s**.

Vodovodna mreža trabe da dovede vodu za svaki objekat predviđen u razmatranoj zoni, sam prečnik glavnog voda dozvolice dobar režim tečenja i raspodjelu pritiska. Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata (ili prema potrebi provođenja proticaja potrebnog za gašenje požara – ako je isti veći).

Predviđa se ukidanje, tj.izmjještanje AC „C“ cjevovoda prečnika Ø250 koji se pruža sredinom dijela plaže obuhvaćenim ovim planskim dokumentom. Planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik nove mreže ne bude manji od 100mm. Nova distributivna mreža je predviđena trasama i spojevima da pravi prstenastu mrežu (i sa glavnim distributivnim vodom prečnika 400mm, 350mm i 250mm) kako bi se obezbjedila kontinuiranost i sigurnost u vodosnabdijevanju. Spojevi na glavnim distributivni cjevovod za Veliku Plažu su ograničeni na minimum.

Prilikom projektovanja i izgradnje vodovodne mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

-Na cjevovodu predvidjeti potrebne sekcione zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama.

-U pogledu vrste materijala za cjevovode, mogu se, u principu, primijeniti svi raspoloživi na tržištu za ovu namjenu. Predlažu se cijevi od polietilena visoke gustine (PEHD PE100), prečnika Ø100 i Ø150, a za prečnike

Ø200, Ø250, Ø350 i Ø400 od nodularnog liva (DUCTIL), a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak.

- Na svim priključcima izvoditi armirano-betonske šahtove minimalnog svjetlog otvora 1,20 x 1,20m, a zavisno od veličine priključka. Dubina šahta je min. 1,40m.
- Na distributivnim cjevovodima predvidjeti odvojke za povezivanje budućih potrošača.
- Na distributivnom cjevovodu planirati postavljanje podzemnih hidranata.
- Trase sekundarne distributivne mreže voditi postojećim putevima, a kućne priključke voditi najkraćom mogućom trasom koliko uslovi na terenu to budu dozvoljavali.
- Dubina polaganja cjevovoda je minimum 80cm od tjemena cijevi do površine terena.
- Na mjestima ukrštanja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.

Prikupljanje, odvođenje i tretman otpadnih voda

Priključenje fekalne kanalizacije sa parcela uz glavnu saobraćajnicu ka Adi Bojani je predviđeno na treći glavni kolektorski pravac koji obuhvata područje Velike Plaže i prostire se od Ade Bojane, pa sve do Port Milene, prema Prostornom planu. Za taj dio fekalnih voda predviđena je fekalna crpna stanica PS 2 Donji Štoj I. Nakon prepumpavanja, fekalne vode se gravitacijski dovode do PS 1 Donji Štoj I, pa dalje prema budućem postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda. Fekalna kanalizacija sa ostalih parcela je usmjerena ka kolektoru fekalne kanalizacije Ø300, koji je predviđen kroz prostor obuhvaćen DSL Dio sektora 66-Postojeća hotelska grupacija, pa dalje prema PS 1 Donji Štoj I.

Planirana otpadna voda je isključivo separacionog tipa. Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom uzimajući u obzir pad terena. Provjera rezultata za ispunjenost kolektora rađena je uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na DarcyWeisbach (Colebrook-White)formuli za proračun dubine vode u cjevima kružnog oblika.

Maksimalna količina otpadne vode koje je potrebno sakupiti i odvesti obračunate su kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalna satna količina potrošene vode, to iznosi **46,22 l/s** za Modul 1 i **55.22 l/s** za postojeću hotelsku grupaciju

Tabela *. Proračun količina otpadne vode za Modul I

Namjena površina	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Potrošnja vode		Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Hotel & resort	Turisti	2539	450	18,51	34,38	27,50
	Zaposleni	762	100	1,23	2,29	1,83
Mali hoteli i kompleksi	Turisti	1461	450	10,66	19,79	15,83
	Zaposleni	492	100	0,71	1,32	1,06
UKUPNO				31,11	57,78	46,22

Tabela *. Proračun količina otpadne vode za prostor postojeće hotelske grupacije

Namjena površina	Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja	Potrošnja vode		Otpadne vode
		Nst	qs (l/st.dan)	Qmax.d. (l/s)	Qmax.h. (l/s)	Qmax.h. (l/s)
Hoteli	Turisti	3835	450	27,96	51,93	41,55
	Zaposleni	1150	100	1,86	3,46	2,77
Odmarališta	Turisti	138	300	0,67	1,25	1,00
	Zaposleni	41	100	0,07	0,12	0,10

Stanovanje	Stanovnici	1517	200	4,92	9,13	7,30
	Zaposleni	1224	100	1,98	3,68	2,95
Sport	Zaposleni	92	100	0,15	0,28	0,22
Kultura	Zaposleni	15	100	0,02	0,04	0,04
UKUPNO				37,64	69,90	55,92

Kanalizaciona mreža trabe da odvede fekalne vode od svakog objekta predviđenog u razmatranoj zoni, sam prečnik glavnog voda dozvoliće dobar režim tečenja. Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata.

Prema proračunu ukupnih količina otpadnih voda, usvoje ni su prečnici Ø250 i Ø300 za razmatrano područje.

Prilikom projektovanja i izgradnje fekalne kanalizacione mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni tj. nije dozvoljeno miješanje atmosferske i fekalne kanalizacije;
- Projektovanje cjevovoda treba da je takvo da se obezbijedi maksimalna mogućnost gravitacionog transporta kanalskog sadržaja;
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, predviđene su cijevi od polivinil hlorida (PVC) ili punozidne cijevi od polipropilena (PP)
- Reviziona okna treba predvidjeti od prefabrikovanog betona, polipropilena, polietilena ili poliestera u zavisnosti od primijenjenog materijala cjevovoda, prisustva podzemne vode i tipa zemljišta;
- Cjevovodi su od okruglih profila, proticajnog kapaciteta da može propuštati maksimalni računski proticaj pri maksimalnom punjenju $D \times 0,60$, a sve zbog neophodne rezerve i uslova potrebne ventilacije;
- Zbog uslova održavanja, za minimalne prečnike ne treba usvajati manje profile od DN 250mm za glavni kolektor.
- Minimalne padove (nagibe) kolektora (cjevovoda), usvojiti u iznosu recipročne vrijednosti prečnika cjevovoda za aktuelnu dionicu. Tako, inače uobičajeno usvojeni padovi, uglavnom obezbjeđuju dovoljne minimalne brzine za korektan transport kanalskog sadržaja;
- Minimalna početna dubina ukopavanja zavisi od toga da li objekti koji se kanališu imaju ili su bez podrumskih (suterenskih) prostorija, kao i udaljenosti kućnog priključka od ulične mreže. Ukoliko postoje suterenske prostorije čije otpadne vode takođe treba prihvatiti, onda se ta minimalna početna dubina ukopavanja usvaja i do 2,0m. Ukoliko tih prostorija nema, ili se iz njih ne očekuje produkcija otpadnih voda, ta minimalna dubina mora biti dovoljna da obezbijedi dovoljnu debljinu nadsloja u smislu stabilnosti i sigurnosti kolektora;
- Na mjestima ukrštaja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi.
- S obzirom da je nivo podzemnih voda dosta visok, a pad terena je suprotan u odnosu na smjer odvođenja fekalnih voda što izaziva relativno velike dubine ukopavanja, prilikom izrade glavnih projekata fekalne kanalizacije potrebno je razmotriti varijantu vakumske kanalizacije

Ovođenje kišnih voda

S obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, prioritetna mjera je razdvajanje iste. Dok je sakupljanje i odvođenje otpadnih voda predviđeno za čitavo projektno područje grada Ulcinja, mreža atmosferske kanalizacije je projektovana samo za urbanu zonu Ulcinja. Stoga se predlaže izgradnja kompletno nove infrastrukture za odvođenje kišnih voda na razmatranoj lokaciji.

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

S obzirom na skoro ravan teren i okruženost morem, kanaliziranje voda se preporučuje otvorenim kanalima/ rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju. Ti kanali treba da svojim padom budu usmjereni ka sjevernom i južnom obodu naselja tj. ka moru.

U slučaju saobraćajnica sa ivičnjacima i trotoarima gdje je ipak neophodno kanalizirati atmosferske vode, a s obzirom na visok nivo podzemnih voda i nemogućnost izrade upojno retenzionih bunara i nemogućnost ispuštanja atmosferskih voda u more, potrebno je razmotriti mogućnost projektovanja revizionih slivnika bez donje ploče.

PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, itd).

A) Vodovodni sistem

VODOVOD-MODUL 1			
Prečnik Ø	m	jed. cijena €	Ukupno
350	1200	300	360.000,00 €
250	2560	250	640.000,00 €
200	70	200	14.000,00 €
150	230	150	34.500,00 €
100	1400	100	140.000,00 €
VODOVOD-POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA			
Prečnik Ø	m	jed. cijena €	Ukupno
400	1200	400	480.000,00 €
250	2230	250	557.500,00 €
150	1650	150	247.500,00 €
100	1300	100	130.000,00 €
			1.415.500,00 €

B) Kanalizacioni sistem

KANALIZACIJA- MODUL 1			
Prečnik Ø	m	jed. cijena €	Ukupno
300	1200	250	300.000,00 €
250	2700	210	567.000,00 €
Pumpne stanice	kom	jed. cijena €	
PS	1	250000	250.000,00 €
KANALIZACIJA- POSTOJEĆA HOTELSKA GRUPACIJA			
Prečnik Ø	m	jed. cijena €	Ukupno
300	1450	250	362.500,00 €
250	2350	210	493.500,00 €
Pumpne stanice	kom	jed. cijena €	
PS	1	300000	300.000,00 €
			2.273.000,00 €

* bez postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Ukupno A+B=3.688.000,00 €.

5.5 Pejzažno uređenje

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

POSTOJEĆE STANJE

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

Postojeća hotelska grupacija



Ortofotosnimak– postojeća hotelska grupacija

Ukupna površina zahvata plana DSL "Sektor 66 – djela postojeće hotelske grupacije" 1,115,748.82m² odnosno **111,5ha.**

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

Modul I

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

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

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

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

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

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

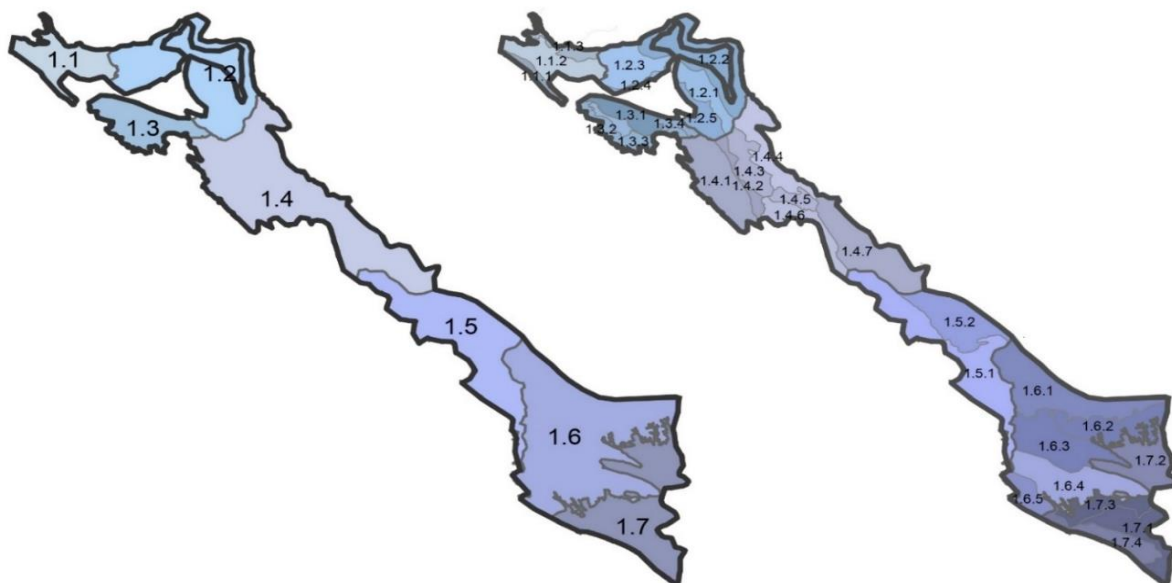


Ortofotosnimak - Modul I

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

Izvod iz postojećih studija i analiza predjela

Prema Studiji „**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.



1.7 Ravničarski predjeli ulcinjskog područja 1.7.4 Aluvijalni predjeli Velike plaže

Izvod iz Plana predjela PPPN Obalno područje

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

Ranjivost predjela

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

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

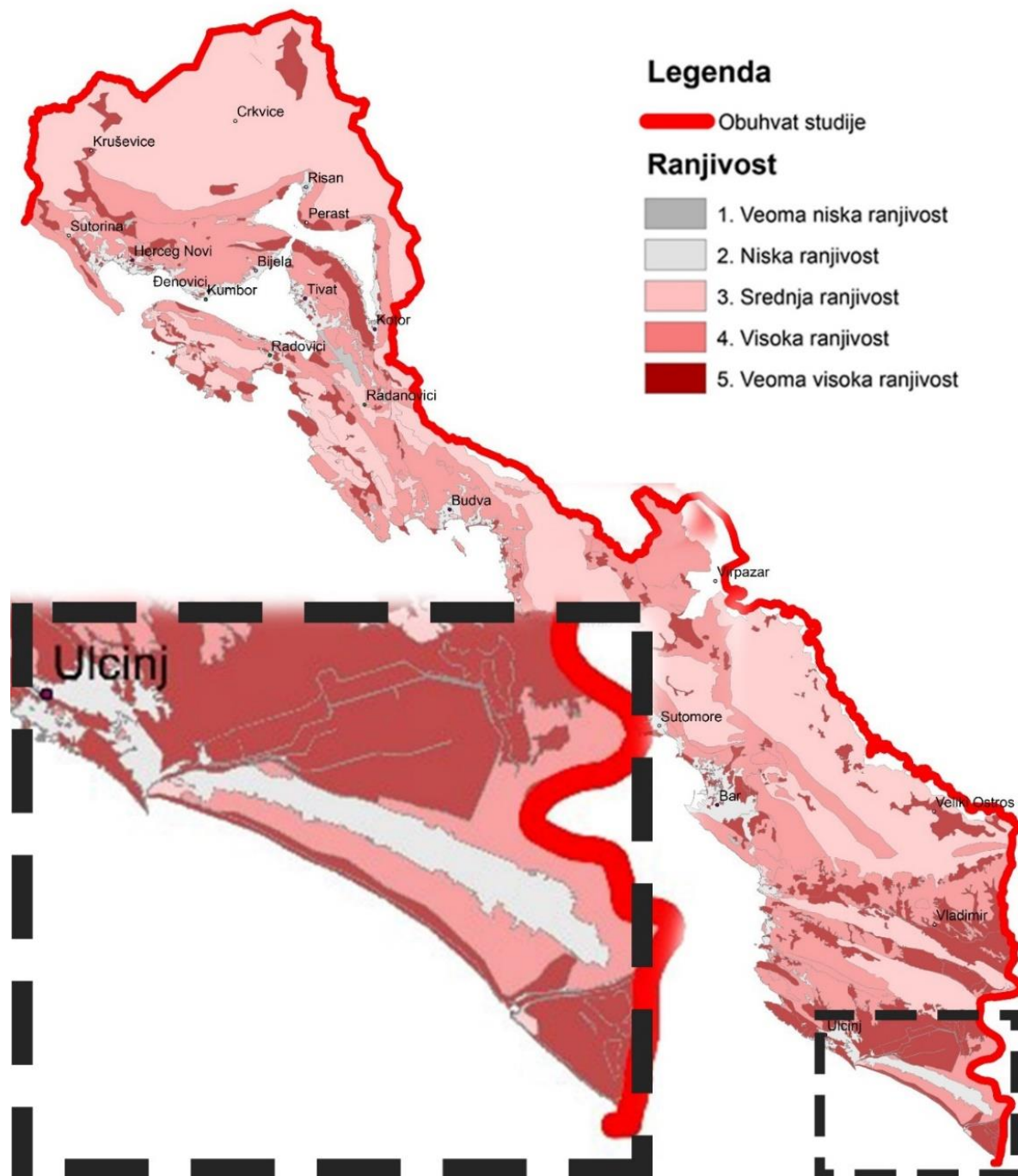
Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sledeće:

- 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.

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

5	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
4	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
3	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,

2	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama
1	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja



Izvod iz plana predjela PUP-a Ulcinj



Prikaz tipologije predjela Plana predjela PUP-a Ulcinj

TIP 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa. Ovaj tip predjela je u direktnoj vezi sa predjelom primorskih grebena i stjenovitih obala i akvatorijalnim predjelom kao svojim neposrednim okruženjem. Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih

sadržaja u neposrednom zaleđu). Velika ulcinjska plaža sa plažom na Adi Bojani obuhvata pješčani obalni pojas od kanala Porto Milena na istoku, dužine 13 km, pokriven veoma sitnim pijeskom. U zapadnom dijelu Velike plaže primjetni su jasni antropogeni uticaji, dok njen istočni dio i plažu na Adi karakteriše velika biološka raznovrsnost i identifikovani su kao područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

TIP 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima- ovaj predio higrofilnih šuma i šibljaka obuhvata poplavnu zonu ulcinjskog područja kao i priobalne djelove kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru. U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. Duž Bojane i kanala Porto Milena razvijeni su šumarci bijele i krte vrbe (*Salicetum albae-fragilis*, *Salicetum albae mediterraneum*) i šibljaci konopljike i tamariksa (*Vitici- Tamaricetum dalmaticae*). Ovi biotopi su velike ekološke vrijednosti i identifikovani su kao EMERALD područje. Gustina i veličina šuma se povećavaju prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih površina, a na pojedinim djelovima su izgrađeni stambeni objekti. Na pojedinim potezima su podignuti zasadi alepskog bora iza pojasa dina radi stabilizacije pjeskovitog terena. Uske površine šuma vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica. Posebnu draž prostoru daju atraktivne “kalimere” - tradicionalne drvene kolibe na vodi sa ribarskim mrežama koje predio čine prepoznatljivim. Skadarski hrast lužnjak je zakonom zaštićena biljna vrsta, a malobrojni ostaci njegovih sastojina i pojedinačna stabla predstavljaju vegetacijski kuriozitet.

Detaljni plan predjela lokacije

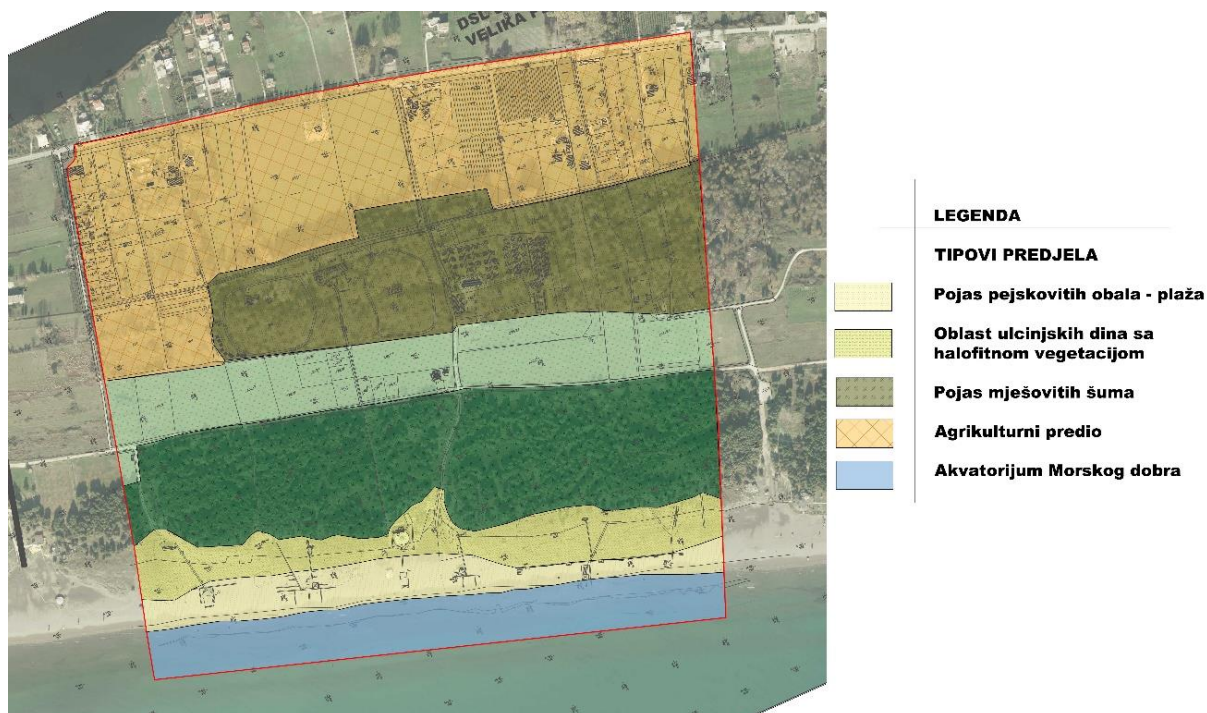
Postojeća hotelska grupacija

Zahvat većim dijelom čini postojeća hotelska grupacija, pojas borove šume, ulcinjske dine sa halofitnom vegetacijom, pješčana plaža, sportsko rekreativne površine, na sjeveru agrikulturni predio, izgrađeno zemljište-stanovanje a u centralnom dijelu pojas poljana i livada.



Modul I

Zahvat Modula I je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja, trava, borove i mješovite šume sa mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica.



Tipovi predjela u okviru granica zahvata Modul I

Akvatorijum morskog dobra

U zahvatu plana obuhvaćen je u površini od oko 9,06ha. Ovaj tip predjela obuhvata relativno plitak dio mora, sa karakterističnom granulacijom pjeska, flore i faune.

Pojas pjeskovitih obala – plaža



Zahvat plana obuhvata dio Velike plaže. Obalni pojas sa fluvijalnom površinom u zaleđu pokriven je pijeskom veoma sitne granulacije koji u more dospjeva sa tokom rijeke Bojane. Površina ovog pojasa iznosi 6,3ha. Zbog izuzetno jakog vjetrova, posebno Maestralski koji duva većim dijelom godine, i lake pokretljivosti pijeska zbog njegove sitne granulacije, u zaleđu se formirao pojas dina.

Vizuelni doživljaj obale zajedno sa formiranim dinama čini ovaj tip predjela jedinstvenim među tipologijom crnogorskih predjela. Planom privremenih objekata na lokaciji plaže i neposrednom zaledju planirani su privremeni objekti plažnih barova kao i zakup dijelova plaže.

Oblast ulcinjskih dina sa halofitnom vegetacijom



Dine na Velikoj plaži sa borovom šumom u zaleđu

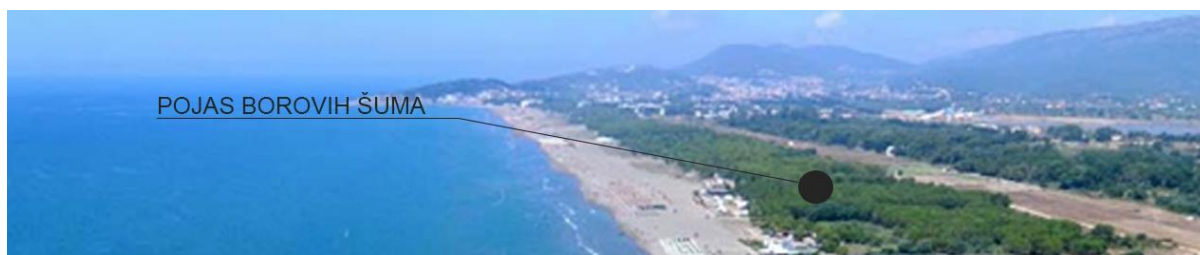
Ulcinjske dine predstavljaju uzvišenja pješčanih nanosa na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. Specifičan karakter predjelu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetra i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammopholiteum mediterraneum*). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancratium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta. Ovaj tip predjela obuhvata pojas u kojem je zastupljena psamofitna i halofitna vegetacija tj. biljake koje su svojom građom i načinom života adaptirane na život na pjeskovitim, zaslanjenim i slanim podlogama. Od vegetacijskih zajednica pješčanih plaža na ovom području značajna je zajednica *Xanthio-Cakiletum maritimae* koja je u stanju da preživi ekstremne ekološke uslove tj. intezivan uticaj slane vode i vjetra. Predstavnici ove grupe biljaka koji se mogu naći na širem području predmetne lokacije su: *Pancratium maritimum*, *Salsola kali*, *Salsola soda*, *Calystegia soldenella* i dr.

Unutar predjela dina su uočljive devastacije na površinama na kojima se uz objekte plažnih barova (Plan privremenih objekata Morsko Dobro) formiraju parkinzi kao i saobraćajne veze zaledja sa plažama u zakupu na kojima se nalaze plažni barovi i parkinzi. Tokom ljetne sezone se ovim privremenim putevima kreće veliki broj vozila i posjetilaca koji značajno utiču na devastaciju i nestajanje dina na prostoru kojim se kreću i parkiraju automobili.



Primjeri devastacija dina formiranjem pristupnih puteva i sezonskih parkinga uz privremene objekte

Pojas borovih šuma



U zaleđu dina, formiran je pojas alepskog bora *Pinus halepensis* radi stabilizacije pjeskovitog terena i zaštite od sunca. Ovdje su dominantne drvenaste vrste *Pinus halepensis* i *Pinus pinaster*, a osim njih još su prisutne i

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

Zona borove šume na jugu čini prelaznu oblast od otvorenih livada prema plaži.

Otvoreni prostor livada



U zaleđu plaže na slanim močvarnim livadama je zastupljena vegetacija klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 sa asocijacijama *Juncetum maritimo-acuti* Horvatić 1934, *Eriantho-Schoenetum nigricantis* (Pignatti 1953) Géhu in Géhu et al. 1984, *Holoschoenetum romani* Tchou 1948. Na močvarnim livadama u zaleđu plaže sporadično se javljaju bočatni i slatki vodeni baseni sa bujnom emerznom vegetacijom koja pripada klasi PHRAGMITIO-MAGNOCARICETEA Klika in Klika & Novak 1941 sa asocijacijom *Cladietum marisci* Allorge 1922 ex Zobrist 1935 (Bubanja 2016).

Mediterranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju. Vrste koje su prisutne na ovom tipu staništa su *Rumex conglomeratus*, *R. hydrolapathum*, *Lythrum salicaria*, *Carex vulpina*, *Aster tripolium*, *Pulicaria dysenterica*, *Juncus acutus*, *Juncus maritimus* i dr. (Petrović et al. 2012; Bubanja 2016).

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

Pojas mješovitih šuma

Između regionalne saobraćajnice i zasada borovih šuma nalazi se pojas vlažnih šuma sa endemičnom podvrstom takozvanim skadarskim hrastom. Ove prirodne autohtone šume zbog uticaja mediteranske klime i sezonskog plavljenja, sadrže i zimzelene i listopadne vrste. Osim u kombinaciji sa skadarskim hrastom listopadna vrsta bijelograbić (*Carpinus orietalis*) javlja se zajedno sa običnom srebrnom topolom. Ostale značajnije vrste drveća u ovom području su konopljuša, mirta, tamariks, poljski jasen, brijest, kupina te livade šafrana karakteristične po svom periodu cvjetanja krajem septembra

U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja.

Vrste zastupljene u pojasu mješovite šume su: skadarski hrast - *Quercus robur* L. Ssp. *scutariensis* Cernj, konopljika - *Vitex agnus castus*, panonski šafran - *Colchicum hungaricum*, bijela topola - *Populus alba*, uskolisni jasen - *Fraxinus angustifolia* Vahl.

Agrikulturni predio

Na sjeveru Modula I, duž glavnog puta, nalazi se polururalno područje sa individualnim stambenim objektima, okućnicama i manjim poljoprivrednim zasadima na iskrcanim šumskim površinama. Usitnjena gazdinstva sa

manjim obimom poljoprivredne proizvodnje i individualnim objektima na parcelama omeđena su fragmentima nekadašnje vegetacije koji predstavljaju uske površine mješovitih šuma i vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica – naslijeđena poljoprivredna parcelacija. Prijatan ambijent ruralnog karaktera obogaćuje pejzaž u likovnom smislu.



Agrikulturni predio sa pojasom mješovitih šuma na sjeveru obuhvata

Izgradjeno zemljište –postojeća hotelska grupacija

Veliki dio parcela postojećih hotela čine površine pod zelenilom. Nedefinisanog su zdravstvenog stanja, boniteta i dekorativnosti, usljed nefunkcionisanja pojedinih objekata u posljednjem desetljeću i minimalnih uzgojnih mjera primijenjenih na postojeće zelenilo a čine element karaktera ovog visoko vrijednog predjela.



Postojeća hotelska grupacija

PLANIRANO STANJE

Velika plaža je među zaštićenim prirodnim dobrima kao spomenik prirode.

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

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

Opšte smjernice:

Tokom implementacije planskog dokumenta a u cilju maksimalnog očuvanja karaktera i autentičnosti pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline, a prije izrade idejnog arhitektonskog rješenja potrebno je uraditi **Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila za sve urbanističke parcele**. Ovim će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za očuvanje karaktera predjela i revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila i dale 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.

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 struktura borovih šuma kao i mješovitih šuma u zaleđu;
- Očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka;
- Očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih-zelenih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored magistralnih puteva, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja, održavanje tradicionalnih živica i formiranje novih uz stvaranje biokoridora za neometano kretanje faune;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE U ZAHVATU PLANA:

Postojeća hotelska grupacija

Ukupna površina zahvata plana dijela postojeće hotelske grupacije 1,115,748.82m² odnosno 111,5ha.

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

I Površine za pejzažno uređenje javne namjene

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Pješačka ulica

II Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

- Zelenilo turističkih naselja
- Zelenilo odmarališta i hostela
- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Sportsko rekreativne površine

<u>Namjena površina</u>	<u>Površine po namjenama (m2)</u>	<u>Procenat ozelenjenosti</u>	<u>Zelene površine (m2)</u>
I Površine za pejzažno uređenje javne namjene			
Zelenilo uz saobraćajnice	62691.11	100%	62691.11
Pješačka ulica	31047.46	20%	6209.49
II Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene			
Zelenilo turističkih naselja	366636.85	50%	183318.42
Zelenilo odmarališta i hostela	13755.55	52%	7152.89
Zelenilo stambenih objekata i blokova	34416.04	30%	10324.81
Zelenilo individualnih stambenih objekata	38810.00	40%	15524.00
Sportsko rekreativne površine	78721.84	50%	39360.92
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA			324581.64

Ukupna površina planiranih zelenih površina iznosi 324581.64 m2

Obezbijeden nivo ozelenjenosti na nivou zahvata Plana je 29.1% sa stepenom ozelenjenosti od 45 m2/korisniku.

Ako se izuzme pojas kupališta (193 098,8 m2) dobija se realnija slika ozelenjenosti nivo ozelenjenosti iznosi 35,1%.

Modul I

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

- Park
- Linearno zelenilo
- Pješačka ulica

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-

- Zelenilo turističkog naselja- ZTN
- Zelenilo poslovnih objekata- ZPO

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-

- Zaštitni pojas-ZP
- Zelenilo infrastructure – ZIK

<u>Namjena površina</u>		<u>Površine po namjenama (m²)</u>	<u>Procenat ozelenjenosti</u>	<u>Pejzažno uređene površine (m²)</u>
I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene				
Park	P	335 416	70%	234 791
Pješačka ulica - Centralna pješačka i biciklistička promenade	PU	21 972	40%	8 789
Zelenilo uz saobraćajnicu	ZUS	24 496	30%	7 349
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene				

Zelenilo poslovnih objekata	ZPO	15 301	40%	6 120
Zelenilo turističkih naselja	ZTH	472 731	50%	236 365
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene				
Zelenilo infrastrukture	ZIK	390	20%	78
Zaštitni pojasevi	ZP	20 825	70%	14 577
OSTALE POVRŠINE				
Ostale površine	OP	62 291	20%	12 458
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA				520 527

Predhodna tabela prikazuje površinu unutar parcele koja je pejzazno uređena. Ukupna površina plana je 113,47ha, dok je ukupna površina plana kopnenog dijela 103,87 ha. **Planom je predviđeno 508 069 m² pod zelenim površinama, što čini da obezbijeđeni nivo ozelenjenosti na nivou plana iznosi 50,11 %. Planirani broj zaposlenih na nivou plana iznosi 1254. Stepen ozelenjenosti iznosi 415,09 m²/ zaposlenom.**

U slučaju da nije moguće ostvariti planirani nivo ozelenjenosti, planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti.

Ukupna površina namjene ostale površine (OP) iznosi 181 473m². S obzirom da se radi o plažnom pojasu sa specifičnim predjelom pješčanih dina i sa halofitnom vegetacijom, ove površine su ušle u ukupan procenat ozelenjenosti zahvata plana.

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelenilo uz saobraćajnice i Linearno zelenilo (drvoredi)

Na urbanističkoj parceli UP S7 je planiran javni parking koji je potrebno urediti sa zelenilom i formirati drvorednu sadnju sa parternim uređenjem između parking prostora. Akcenat je dat na drvorednoj sadnji kako bi se formirala zaštita od sunca. Minimalan procenat zelenih površina na ovoj urbanističkoj parceli je 30%.

Uzimajući obzir da je parcela na kojoj se formira parking dio «zelenog koridora» između modula, i da se na ovim površinama nalazi visoko drveće, obavezno je da se prije izrade projekta parkinga metodom pejzažne taksacije odrede površine na kojima se mogu formirati parkinzi. Parking riješiti u pejzažnom stilu

Ozelenjavanje duž saobraćajnica, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora otvaraju se vizure prema okolini i prekida se monotonost drvoreda. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Ove površine osim estetske i ekološke funkcije imaju i ulogu bučne barijere, što je važno uzevši u obzir njihov položaj duž planirane saobraćajnice.

Primijenom sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), se usmjerava strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, posebno duž veoma prometnih saobraćajnica. Na zelenim površinama uz saobraćajnice je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerozagađenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile

ekonomski opravdane. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod višočijih vrste sa višim deblom.

Za sadnju drveća van zelenih pojaseva naročito ako se ona planira u otvorima duž trotoara treba voditi računa da takva sadnja duž saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektroprovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.



Primjeri uređenja parking prostora i spratnih garaža u pejzažnom stilu

Smjernice za formiranje zelenila uz saobraćajnicu i linearnog zelenila

- Prije uređenja parcele S17 potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati sastavni predioni elementi i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ili podizanje novih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore
- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz predhodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta
- Minimalan procenat zelenila na urbanističkoj parceli S7 je 30% ne računajući vertikalno zelenilo.
- Raster parking mjesta formirati pomoću travnih rešetki koje daju prirodan izgled, travna rešetka može biti ispunjena travom ili nekim drugim materijalom poput sitnog pijeska ili šljunka.
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.

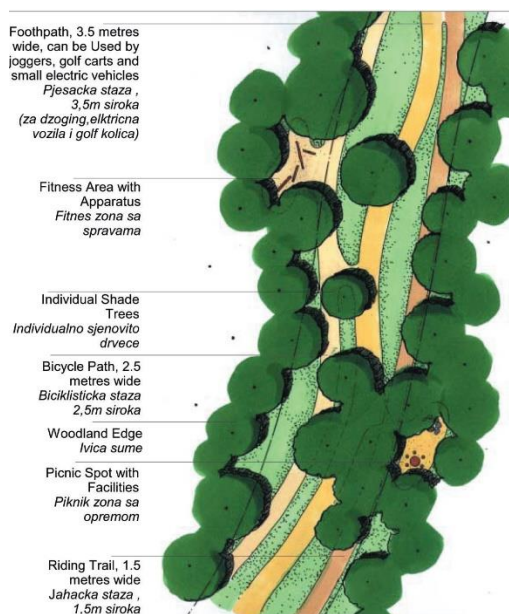
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m.
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica sa dobro definisanom krošnjom.
- Visina čistog debla mora biti najmanje 200 cm.
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbijediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- Drvoredna stabla „za sadnju uz saobraćajnice“ moraju imati posebno visoku krošnju.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debla, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su min. širine 2m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u otvorima duž trotoara, uz obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- Obodom parcele S7 potrebno je formirati zeleni pojas minimalne širine 6m sa parternom i linearnom sadnjom radi izolacije parking prostora. Voditi računa o preglednosti pri uključenju u glavnu saobraćajnicu.
- Na dva parking mjesta saditi jedno drvo, između parking prostora formirati linearni pojas sadnje sa parternim uređenjem,
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.
- Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju).
- Birati vrste koje ne zahtijevaju velike mjere njege, minimalne zahtjeve za vodom i koje su adaptirane na uticaje vjetrova i posolice.
- Planirati sistem za navodnjavanje.
- Planirati sistem za osvetljenje.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznu izradu Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Drvoredi su na grafičkom prilogu predstavljeni simbolično i njihova pozicija nije obavezujuća prilikom izrade projektne dokumentacije.

Pješačka ulica - Centralna pješačka i biciklistička promenade

Pejzažno uređenje je ovdje karakterističnog tipa jer kroz pojas zelenila koji se nalazi uz internu saobraćajnicu, planiran je koridor sa biciklističkim i pješačkim stazama oivičenim drvorednom sadnjom. Koridor se proteže kroz sve module DSI „Sektor 66“ i time uvezuje cjelokupan potez Velike plaže.

On po dužini povezuje razne module i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenom pojasu.



Uređenje glavnog pješačkog koridora- Master plan razvoja turizma Velike plaze Ulcinj, 2003.god.

Na površinama gdje se kreće veći broj pješaka, zelene površine treba da pogoduju organizaciji kretanja ljudi, da usmjeravaju, a takodje da pogoduju realizaciji osnovne ideje prostorne organizacije. Kompozicija zelenila treba da odgovara značaju prostora a takodje i veličini. U kompoziciji nijesu bitni obilje oblika i šarenilo boja, već jasnoća i jednostavnost rješenja. Duž pravaca svakodnevnog kretanja neophodno je rasporedjivati drvorednu sadnju lišćarskog drveća sa širokim krošnjama, koje pješacima stvaraju zaštitu od direktni sunčevih zraka.

Ozelenjevanje se sprovodi linearnom sadnjom i utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Formiranjem drvoreda postiže se zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja pješačkih ulica - Centralna pješačka i biciklistička promenada i UPZ9 po pravilu su sljedeći:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore
- šetalište je neophodno jasno definisati a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;

- maksimalno očuvanje mješovitih šuma;
- formirati biciklističku stazu min širine 2,5m;
- Na malim slobodnim površinama na ivici koridora formirati „trimm“ i sprave za „keepfit“ kao i mjesta za izlete.
- Minimum 40% površine parcele mora biti pod zelenilom
- omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na, njima prilagođenim, prostorima šetališta;
- na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikle, motori, i druga vozila;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni bujne vegetacije i interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor.
- zastori za staze „plate“ i vidikovce moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, i td.)
- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
- obezbjediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca,
- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.
- Kad je u pitanju izbor vrsta, kako u ovom području dominiraju halofite vrste i vrste otporne na posolicu, tako bi i u budućem ozelenjavanju u okviru ove namjene bilo poželjno nastaviti sa upotrebom ove i sličnih vrsta biljaka. Takođe je moguće mjestimično dopunjavati ove poteze nižim dekorativnim žbunastim i perenskim sadnicama kao što su olenderi, pitospori, lavanda, ružmarin pa i neke niže vrste palmi, cikasa, agava, sukulenatnih biljaka i slično.
- Sadnice treba da budu minimalne visine od 2-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 40-60 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan.
- Pored toga, pri izboru vrsta treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet...).
- Za UPZ9 važe isti uslovi, s tim što treba projektovati jedinstvenu stazu koja je namijenjena povremenom prolasku pješaka, biciklista i ostalih ka plaži.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznu izradu Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Park

Parkovske površine u okviru zahvata plana predstavljaju specifične površine koje imaju ulogu zelenih prodora - koridora ka moru UPZ4 kao i očuvanje postojeće zelene strukture u zaleđu plaže UPZ10, odnosno očuvanje tipične slike predjela. One razdvajaju građevinske turističke cjeline kao i module.

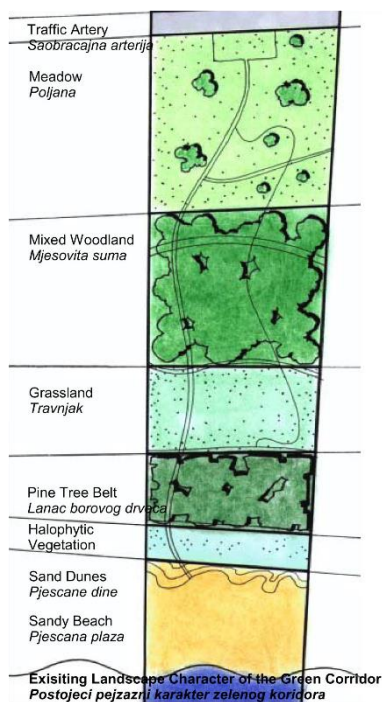
Na ovim površinama je predviđen razvoj rekreacije i sporta uz primjene održivih sistema razvoja.

Ujedno stvaraju se mikrocjeline u prostoru, koje ispunjavaju svoju ekološku funkciju.

Između modula neće se graditi na zelenim površinama, na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture. Pri tome treba sačuvati tipičnu sliku predjela. Zelene površine razdvajaju građevinske cjeline i pri tome odvajaju različite module (UPZ4), preuzimaju funkciju ponude za sport i rekreaciju i istovremeno ispunjavaju ekološku

funkciju (npr. zone malih klima). Unutar parka se predviđaju pješačke staze i staze za kretanje električnih eko vozila koje će se pružati pravcem sjever – jug i služiti za prevoz posjetilaca i turista od parkinga do plaže.

Ove površine nemaju samo značaj uticaj na makrolokaciji, već njihovim uvezivanjem sa ostalim predionim elementima Velike plaže, stvara se ekološka mreža koja se dalje uvezuje na zelenu infrastrukturu grada Ulcinja.



Postojeći zeleni pojas

Postojeći zeleni pojasevi sastoje se od niza različitih tipova pejzaža koji u obliku traka idu prema plaži. Tipičan pojas počinje sa poljem vegetacije halofita na pješčanim dinama koje se nalaze iza plaže. Na zapadnim zelenim površinama nadovezuje se pojas borova, praćen travnjakom. Na njih se nadovezuje gusta mješovita šuma različite širine. Između šume i postojećeg glavnog puta nalaze se livade. Naizmenična zastupljenost različitih tipova prejsaža daje zanimljive kontraste. Slika predjela sa šumom ili livadom u potpunoj je suprotnosti sa širokom pješčanom plažom.

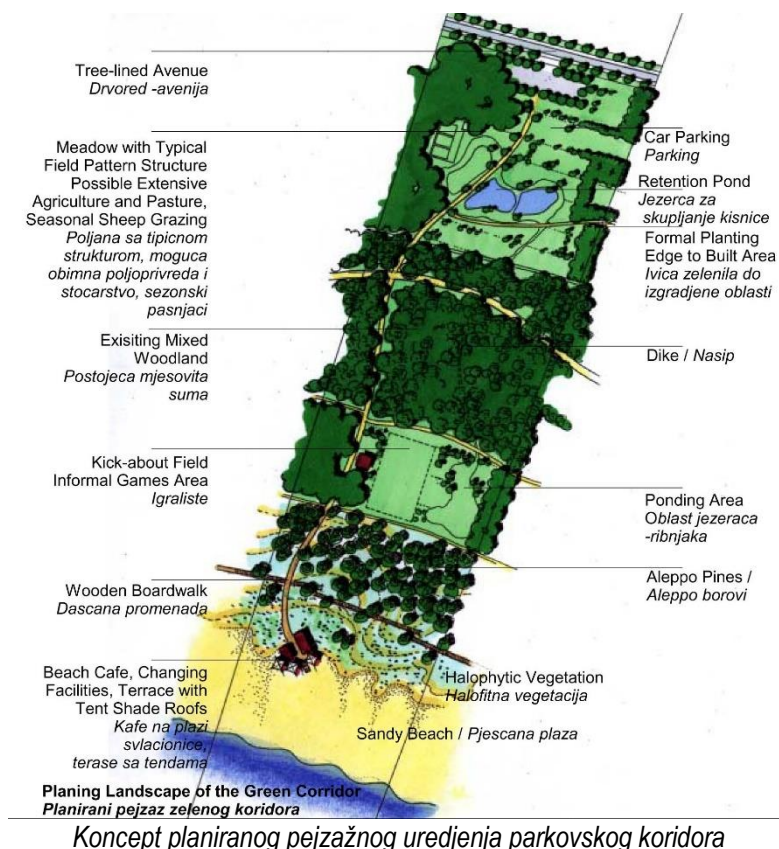
Planirana parkovska površina koja je paralelna sa obalom, na UP Z10, predviđena je takođe za ozelenjavanje, s obzirom da se radi o postojećim zasadima borovih šuma, čiji korijenov sistem ima ulogu sprečavanja erozije šljunkovite obale. Ujedno stvara se prijatna mikroklima, gdje je u toku ljetnjih mjeseci zasjena veoma bitna, kao i temperatura koja je za nekoliko stepeni niža u odnosu na obalu. Ujendo ovaj pojas ima ulogu i vjetrozaštite.

Predviđena površina je u direktnom dodiru sa pojasom pješčanih dina.

Na dodirnim tačkama borove šume i pješčanih dina planira se formiranje pješačke staze.

Ona služi kao glavna veza zapad-istok u oblasti plaže i omogućava prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija halofita.

Ovaj put duž plaže karakterišu drvena brvna sa platformama. Ova drvena brvna su atraktivni elementi za oblikovanje prostora i imaju za zadatak da obezbijede raznovrsnost na putu. Sva drvena konstrukcija ima zaštitu od vremenskih nepogoda i klizanja. U nju su integrisana mjesta za zadržavanje, kafići, bazeni i tereni za rekreaciju i natkrovljena mjesta za sjedenje.



Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova - Park

- Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore
- Takođe, prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela, čime će se mapirati predeoni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj kako koridora na UP Z4 tako i pojasa borove šume na UP Z10.
- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz predhodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta.
- Parkovske površine treba da budu izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka odnosno koridora. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline.
- Minimum 70% površine parka treba da bude pod zelenilom
- Maksimalno očuvanje sklopa mješovitih šuma;
- Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta
- Predvidjeti sadnju autohtonog mediteranskog rastinja, čime se projekat uklapa u postojeći karakter predjela.
- Planirani parkovski koridor na UPZ4 sadrži: prostore za sport i rekreaciju, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine, ljetnje pozornice, itd.

- Na UPZ4 odvojiti pješačke komunikacije od komunikacija kojima će se kretati električna ekološka vozila koja će posjetioce voziti od parkinga do plaže.
- Za uređenje pješačkog koridora koji prolazi kroz UP Z4, preuzeti smjernice iz uređenja pješačke ulice - Centralna pješačka i biciklistička promenade.
- Daščanu promenu na UPZ10 projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa obalom.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica drveća 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja parka na UPZ4 treba da bude porozan prirodan materijal: drvo, kamen, rizla, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.
- Predvidjeti rasvjetu parkovske površine
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznu izradu Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Zelenilo turističkih naselja T2 i Hotela T1

Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga.

Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Ekološka funkcija je primarna jer se radi o predjelima sa visokom ranjivošću, prema Planu predjela za Prostorni plan posebne namjene obalnog područja Crne Gore.

Predviđene tursičke površine u okviru modula su razdvojene zelenim koridorima između modula, stavljajući zelene prodore do obale ka ovi vizuelnu i prostornu barijeru između tursičkih naselja.



Zeleni prodori i zeleni koridori na ivicama urbanističkih parcela tursističkih naselja- Master plan turizma Ulcinj, 2003. god

Za razvoj turističkih naselja u okviru zahvata plana na neizgrađenim lokacijama potrebno je primijeniti principe ECO Lodge turizma, koji zadovoljava sledeće kriterijume:

- Štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja
- Tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu
- Uklapa se u specifični kontekst okruženja
- Koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode
- Obezbeđuje pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama
- Odlično sarađuje sa lokalnim stanovništvom
- Primjenjuje programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja i zaposlenih i turista
- Daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe.

ECO Lodge je smeštajni objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan tako da bude ekološki i društveno prihvatljiv.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova – Turistička naselja T2 i Hoteli T1:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Za UP 122 i UP 123, potrebno je uklopiti postojeću borovu šumu u buduće rješenje tursističkog naselja.
- Takođe, prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela, čime će se mapirati predeoni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih naselja.
- Na dijelovima parcela na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja na prostoru dina do finalizacije **Studije mapiranja predjela dina**. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije
- Sve staze i ospale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla, kao i od poroznih prirodnih materijala.
- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz predhodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta.
- Skadarski hrast (*Quercus robur L. Ssp. scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.
- Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta
- Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume
- Minimum 70% površine parcele treba da bude pod zelenilom
- da bi se postigla estetska funkcija ove kategorije objekata pejzažne arhitekture, koristiti biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači

da se osim autohtonih biljaka koriste i vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i forme koje opstaju uz intezivnu njegu.

- osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvijetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija).
- neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je **krovno i vertikalno ozelenjavanje** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži.
- otvorene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;
- ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Zelenilo poslovnih objekata – UP120

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova – UP120:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore

- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz predhodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta.
- Minimum 40% površine parcele treba da bude pod zelenilom a ostale slobodne površine planirati za plate, staze i saobraćajne manipulativne površine. .
- Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižeg žbunja u kombinaciji sa perenama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Skadarski hrast (*Quercus robur L. Ssp. scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume;
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.
- **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- staze i platoi moraju biti od poroznih prirodnih materijala.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

Zaštitni pojasevi

Zaštitni pojasevi su formirani u sjevernom dijelu zahvata plana uz glavnu saobraćajnicu koja se nadovezuje na regionalnu saobraćajnicu R17.

Sanitarno-higijenski pojasevi sprečavaju negativan uticaj buke, aerozagađenja, dominantnih vjetrova i štite prostor od dalje neformalne gradnje. Poboljšavaju sanitarno-ekološku sliku grada kroz spečavanje erozije i popravljaju mikroklima.

Ovaj pojas kao dio prirodne vegetacije u turističkom kompleksu treba pored zaštitne funkcije da ima i estetsku funkciju. Naime, treba najpre da ublaži tragove degradacije, a vremenom i da postane dio kompletne slike turističkog naselja. Na izrazitije degradiranim dijelovima pejzaža, treba primjenjivati mjere rekultivacije i regeneracije putem introdukcije flornih elemenata koji će doprinijeti ekološkoj stabilizaciji i opštoj pejzažnoj implementaciji susjednih prostornih jedinica.

Ovi pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinskih zona, i služe **dodatno kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjerno širenje naselja u horizontalnom smislu**. Ovoj kategoriji pripadaju zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki element koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija i podizanje novih zaštitnih pojaseva.

Rekultivacija postojećih i proširenje ovih površina smatra se veoma značajnim. Pri ovome treba imati u vidu ciljeve prostornog i pejzažnog uređenja. Gotovo je pravilo da na jednoj istoj zelenoj površini treba da se ispuni više funkcija (npr. zaštita od erozije, vjetrova, pejzažni aspekt i sl.).

Smjernice za uređene zaštitnih pojaseva:

- Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi **Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila**. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore
- U već postojećim pojasevima preporučuje se sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje i td),
- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz predhodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta.
- Dopuna zelenog fonda autohtonom florom i introdukcija drugih flornih elemenata
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.
- voditi računa o protivpožarnoj zaštiti (osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja, formiranje šumskih prosjeka-protivpožarnih pruga upravno na pravac duvanja dominantnih vjetrova)
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije.
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.

- izbjegavati nastajanje monokultura
- preventivne mjere - uklanjanje suvih stabala i raznovrsnih drvenih otpadaka.
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže

Zelenilo infrastrukturnih objekata

Predviđeno je oko trafostanica, elektroenergetskih objekata i ostalih komunalnih objekata u zahvatu plana.

Ova površina i njeno pejzažno uređenje ima veliki značaj za ukupan izgled prostora. Ukoliko oko budućih objekata ne postoje veće površine pogodne za ozelenjavanje, akcenat treba staviti na ozelenjavanje u žardinjerama. Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na malim površinama na kojima je moguća sadnja (bez podzemnog nivoa) velikih soliternih stabala lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem. Predvidjeti i vertikalno ozelenjavanje na mjestima gdje je to moguće.

Osnovni uslov je da zelenilo svojim korenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenih infrastrukturnih objekata. Zelenilo oko navedenih objekata ima i ulogu da „kamufliira“ infrastrukturne, komunalne i servisno skladišne objekte. Osnovna ograničenja za objekte navedenih namjena su u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima.

Zelenilo u estetskom smislu artikuliše, naglašava značaj objekta ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena. Prilikom projektovanja izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina.

Ostale površine – plažni pojas

Zahvat plana koji ima namjenu ostalih površina, obuhvata samu obalu Velike plaže. Karakteristika ovog predjela jesu pjeskovite dine koje su formirane usled rada vjetrova. Na pjeskovitim dinama formirana je specifična vegetacija halofita. Biljne vrste koje mogu da rastu u ekstremnim uslovima uticaja slane vode i zemljišta.

Prema parametrima iz Plana predjela za PPPNOP u kome su nakon određenih tipova karaktera predjela i njihovih područja karaktera predjela određena njihova vrednovanja, odnosno ranjivost na osnovu ekoloških, kulturnih i pejzažnih karakteristika. Evidentirano je da su predjeli morske obale Velike plaže, odnosno u dijelu namjene ostalih površina u VEOMA visoke ranjivosti.

Za predmetni prostor potrebno je uraditi Studiju mapiranja dina, koja bi dala tačnu poziciju dina i na osnovu koje je moguće pozicionirati i uraditi projekat drvene staze "Boardwalk", kao i detaljnu poziciju i način gradnje objekata uz šetalište. Time će se i halofita vegetacija zaštititi.

Smjernice za uređenje ostalih površina odnosno obale:

- izrada Studije mapiranja predjela pješčanih dina
- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine veoma visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz predhodno urađene studije kako ne bi došlo do narušavanja visokog vizuelnog identiteta i postojećeg biodiverziteta.
- Obavezno uraditi Elaborat (idejno arhitektonsko rješenje) tipskih privremenih montažno – demontažnih objekata sa riješenom organizacijom pratećih plažnih sadržaja za kompletan zahvat plažnog pojasa na Velikoj plaži.
- za montažno – demontažne privremene objekte uz plažu koristiti isključivo prirodni materijal - drvo.
- Montažno – demontažni privremeni objekti moraju biti odignuti od poda.
- Montažno – demontažni privremeni objekti moraju biti maksimalne bruto korisne površine do 100 m².
- očuvanje postojećeg statusa zaštite plaža kao spomenika prirode
- očuvanje neizgrađenosti plaže
- očuvanje granulometrijskog sastava plaže
- očuvanje vodenih tokova koji prirodno prihranjuju plaže

a) Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu

1310 JEDNOGODIŠNJA VEGETACIJA ČAKLENJAČA (SALICORNIA) NA MULJU I PIJESKU

1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI)

2110 ZAČECI POKRETNIH OBALNIH DINA

2120 POKRETNE OBALNE DINE SA AMMOPHILA ARENARIA (BIJELE DINE)

2130 *UČVRŠĆENE OBALNE DINE SA ZELJASTOM VEGETACIJOM (SIVE DINE)

2190 VLAŽNE POKRETNE DINE –

2220 DINE SA VRSTOM EUPHORBIA TERRACINA

2240 DINSKI PAŠNJACI SA JEDNOGODIŠNjim VRSTAMA (BRACHYPODIETALIA)

2270 * BOROVE ŠUME NA OBALNIM DINAMA

3170 * MEDITERANSKE POVREMENE LOKVE

6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOSCHOENION)

b) Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, , Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td

6.1 Literatura

Bubanja N. 2016: Geobotanička karakterizacija vaskularne flore Velike ulcinjske plaže i njenog zaleđa. Doktorska disertacija. Biološki fakultet, Univerzitet u Beogradu.

Čaković D. & Milošević D. 2013: Studija biodiverziteta i zaštite prirode obalnog područja Crne Gore. Program integralnog upravljanja obalnog područja Crne Gore (CAMP CG). Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore.

Dömpke S. u saradnji sa Elena Ferretti (Firenca) i Danka Petrović (Podgorica) 2008:

Nacrt temeljne studije za uspostavljanjem zaštićenog područja Delte Bojane. BRL Inženjering, Berlin.

Petrović D. 2012. Habitati izabranih lokaliteta (Velika plaža, Buljarica, Platamuni, Tivatska solila) i ocjena njihove ranjivosti u okviru analize ranjivosti uskog obalnog područja.

Petrović, D., Hadžiablahović, S., Vuksanović, S., Mačić V. & Lakušić D. 2012: Katalog tipova staništa Crne Gore značajnih za Evropsku Uniju. Podgorica, Beograd, Zagreb.

www.mrt.gov.me

april, 2018.godine

ARHIENT d.o.o. Podgorica
