

Primijeno: 16.05.2023.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332		23-850		111

IZVJEŠTAJ O PONOVNOJ REVIZIJI NACRTA DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 66 – MODULI II, III I  
VI" VELIKA PLAŽA, OPŠTINA ULCINJ

MAJ 2023

Rješenjem broj: 08-9961/2 od 13.12.2022. godine imenovani su članovi Savjeta za reviziju Državne studije lokacije " Dio sektora 66 – Moduli II, III i VI" Velika plaža, Opština Ulcinj.

Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta je u sljedećem sastavu:

1. Veljko Radulović, dipl.ing.arh. – predsjednik,
2. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer. – član,
3. Simeun Matović, dipl. ing. građ. – članica,
4. Jelena Pasinović, dipl. ing. geod. – članica,
5. Ranko Radulović, dipl. ing. el. – član,
6. Milić Čurović, dipl. ing. šum. – član,
7. Nikola Spahić, dipl. ing. građ. – član,
8. Danica Davidović, dipl. ing. pejz.arh.- članica
9. Mehmet Tafica, dipl.ing.građ, predstavnik opštine Ulcinj– član.

Plan: Državna studija lokacije " Dio sektora 66 – Moduli II, III i VI" Velika plaža, Opština Ulcinj - Nacrt

Naručilac: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma


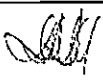
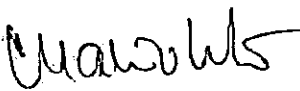
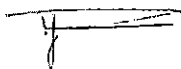

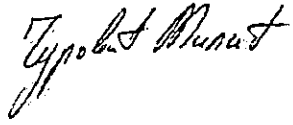
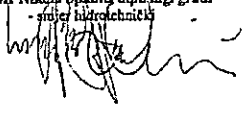

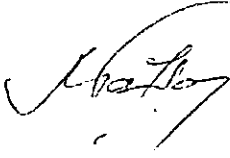
Rukovodilac Savjeta: Prof.dr Veljko Radulović, dipl.ing.arh.

Svi članovi Savjeta su izvršili detaljan pregled dostavljenog korigovanog Nacrta Državne studije lokacije " Dio sektora 66 – Moduli II, III i VI" Velika plaža, Opština Ulcinj.

## Mišljenje

Savjet za reviziju planskog dokumenta predlaže da radni tim, za izradu Državne studije lokacije "Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI" - Velika Plaža, Opština Ulcinj, koriguje nacrt planau skladu sa primjedbama i sugestijama koja su date u mišljenjima u prilogu, te zaključcima zajedničkog sastanka u resornom ministarstvu od 11.05.2023.

Savjet za reviziju planskog dokumenta:

Veljko Radulović, dipl.ing.arh. – predsjednik,	
Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer. – član,	
Simeun Matović, dipl. ing. građ. – članica,	
Jelena Pasinović, dipl. ing. geod. – članica,	
Ranko Radulović, dipl. ing. el. – član,	
Milić Čurović, dipl. ing. šum. – član,	
Nikola Spahić, dipl. ing. građ. – član,	Član Savjeta za reviziju planskih dokumenata - faza hidrotehnička infrastruktura Mr Nikola Spahić, dipl.ing. građ. - inženjer hidrotehnički 
Danica Davidović, dipl. ing. pejz.arh.- članica	
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ, predstavnik opštine Ulcinj- član.	

Prof. dr Veljko Radulović, dia

**Komentar na dostavljeni izmijenjeni Nacrta Plana DSL „DIO SEKTORA 66 – MODULI II, III I VI“ VELIKA PLAŽA, ULCINJ**

1. Priložiti opštu dokumentaciju
2. Usaglašavanje sa Planom višeg reda uraditi u skladu sa komentarima koje smo dali na zajedničkom sastanku. Kamp je u skladu sa važećim Pravilnikom vrsta turističkog objekta i nije ga moguće planirati na poljoprivrednom zemljištu.
3. Definisati tretman postojećih objekata u poljoprivrednom zemljištu, naročito se misli na objekte koji su kao stanovnje prepoznati u PPPNOP.
4. Izdati UTU-i nijesu stečena obaveza za Obrađivača plana osim ako je to jasno naznačeno u programskom zadatku.  
Po dogovoru sa sastanka u Planu jasno navesti broj i vrijeme kad je izdata Saglasnost GDA, prijava gradnje objekta zbog kojih se mijenja trasa šetališta definisana planovima višeg reda i priložiti dopis/mail/informaciju Ministarstva o tome.
5. U zoni ušća Bojane nije moguće planirati vikend kuće u skladu sa planom višeg reda. Imajući u vidu infrastrukturnu neopremljenost predmetne zone i brojne probleme koje već postoje na terenu bilo bi važno i da i nadležno Ministarstvo upozna Obrađivača sa aktivnostima koje vodi u toj zoni (sanacija erozije Ade Bojane).
6. U skladu sa zaključkom sa sastanka kao baznu studiju uraditi Studiju predjela dina i najavljenim studijama koje će dostaviti Agencija za zaštitu životne sredine. Plan usaglasiti sa predmetnim materijalima.

U nastavku slijedi radni materijal sa prethodno poslatim objašnjenjima obrađivača na primejdbu Savjeta, i sadašnjim odgovorima Savjeta na korigovani nacrt plana.

Izvjestilac:



Prof.dr Veljko Radulović, arch.

U Podgorici, 15.05.2023.g.

Komentar na dostavljeni izmijenjeni Nacrta Plana DSL „DIO SEKTORA 66 – MODULI II, III I VI“ VELIKA PLAŽA, ULCINJ

**Primjedba br. 1**

1. Opšta dokumentacija je sastavni dio Nacrta plana

-Odluka o izradi Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli II, III i VI“ – Velika Plaža, broj 002/22 od 12.01.2022.godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore;

-Programski zadatak za izradu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli II, III i VI“ Velika Plaža;

-Rješenje o imenovanju Radnog tima; i

-Ugovor o izradi Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli II, III i VI“ – Velika Plaža broj. 0837-332/22-220/9 od 28.04.2022.godine i Aneksa Ugovora o izradi Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli II, III i VI“ Velika Plaža broj. 0837-332/22-220/12 od 30.05.2022.godine između Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma i mr arh. Aleksandra Vučićevića dipl. prostornog planera,

Primjedba se prihvata.

Komentar Savjeta:

Primjedba nije prihvaćena.

**Primjedba br. 2**

2. Revizionoj komisiji nije dostavljena opšta dokumentacija pa time ni programski zadatak.

Primjedba se prihvata, biće navedeno na početku nacrta DSL.

Komentar Savjeta:

Primjedba nije prihvaćena.

**Primjedba br. 3**

3. U pečatima je dat podatak o odgovornom planeru sa licencama IK Srbije i IK Crne Gore.

a. Nije potrebno davati podatke o licenci koju izdaje strana država.

b. Neophodno dati podatke o licencama koje izdaje IK Crna Gore za sve članove radnog tima.

FAZA	URBANIZAM	
ODGOVORNI PLANER	mr arh. Aleksandar Vučićević, dipl.pr.planer	licenca izdaje strana država licenca izdaje strana država

Primjedba se prihvata. ✓✓

**Primjedba br. 4**

4. U tekstu plana je navedeno da je plan višeg reda Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG<sup>a</sup>, broj 56/18)
- Plan namjene površina DSL uskladiti sa planom višeg reda.
  - Na primjer u modulu VI uočena su neslaganja- površine naselja, zona D2, zona vodenih površina su namjene koje su propisane PPPPNOP a koje nijesu prepoznate u Planu namjene površina za predmetu DSL.
  - Predlažemo da uvedete tretman postojećih objekata u poljoprivrednom zemljištu.



- 4a. Primjedba se prihvata
- 4b. Primjedba se prihvata
- 4c. Primjedba se prihvata

S obzirom na neusaglašenost planskih dokumenata višeg reda (PPPNOP, PUP Ulcinj i Generalnog koncepta Velike plaže) predmetnim planom date su namjene kojima se rješavaju navedeni konflikti uz dopunu detaljnih posebnih namena koja će biti dostavljena. Detaljno će biti uneta i pravila za izgradnju i uređenje poljoprivrednih površina kako planiranih tako i postojećih.

Komentar Savjeta:

Usglašavanje sa Planom višeg reda uraditi u skladu sa komentarima koje smo dali na zajedničkom sastanku.

#### **Primjedba br. 5**

5. U tipološkom smislu upitno je planirati namjenu T2 turističko naselje na parcelama nedekvatne veličine. Turističko naselje ima minimum 50 smještajnih jedinica na osnovu važećih Pravilnika - *Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018)*. U tom smislu provjeriti da li je na predmetnim-pojedinačnim parcelama moguće organizovati turističko naselje.

Primjedba se prihvata. ✓✓

#### **Primjedba br. 6**

6. U tekstu plana je dato da je zona kašabračajnici zona manjih butik hotela- treba uskladiti grafiku i tekst – na grafici ne postoje parcele sa namjenom hotel.

- Namjene površina uskladiti sa važećim Pravilnikom ( SR- nije žuta boja... i sl)
- U modulu VI se na grafici UP1 i UP2 daje namjena PO- poljoprivredne površine. Definirati tretman postojećih objekata u okviru poljoprivrednih površina. U tekstu njesu date smjernice za namjenu POI

Primjedba se prihvata. ✓✓

Sva rješenja su data 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 i 33/14) koji se primjenjuje do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore. U tekstualnom dijelu će biti detaljno data pravila za izgradnju.

Komentar Savjeta:

Definisati tretman postojećih objekata u poljoprivrednom zemljištu, naročito se misli na objekte koji su kao stanovnje prepoznati u PPPNOP.

### Primjedba br. 7

7. Svi moduli su povezani centralnom pješačkom stazom- Kako je postavljena pješačka staza? Da li je preuzeta iz nekog plana? Dati obrazloženje u tekstu vezano za način postavljanja centralne pješačke promenade i njenu vezu sa istom u ostalim modulima.



slika: 2 Izvod iz DSLa- plan parcelacije

Sugerisemo provjeru trasa centralne pješačne ose postavljene na način da kontinuirano prati liniju obale. Treba izbjegavati nagle promjene trase kakve imate na početku modula VI. Takođe ukazujemo na koncept koji je dat za uređenje promenade u predhodno usvojenoj planskoj dokumentaciji.



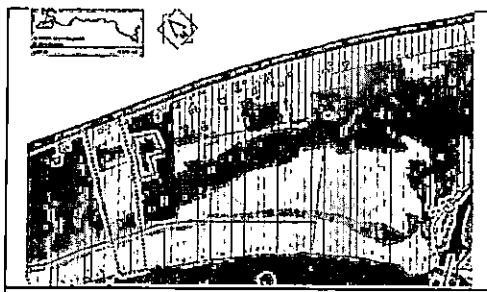
slika: 3 koncept promenade u predhodnim planovima

Obratiti pažnju kako je u konceptima koji su radjeni centralna promenada "zauzimala" skoro trećinu modula sa namjenom turizam. Potrebno je obrazložiti zašto se odustalo od tog planskog rješenja.

Centralna pješačka promenada u modulima II i III je postavljena kao veza pješačke promenade planirane u modulima I i IV za koje je ranije već usvojena DSL. Promjena trase na početku modula VI je uslovljena činjenicom da je Vlada Crne Gore je zaključkom broj 07-4793 od 22. oktobra 2022. godine izdala urbanističko tehničke-uslove za lokaciju koju čine katastarske parcele broj 1275/2 , 1275/4, 1276/1, 1276/2, 1277/1, 1277/2, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1279, 1280/2, 1280/4 i 1280/5 KO Donji Štoj u toku izrade DSL za izgradnju hotelskog kompleksa koji je predmetnim planskim dokumentom označen kao UP 27 zbog čega je bilo neophodno da trasa planirane pješačke promenade zaobiđe budući hotelski kompleks i ne prati kontinuirano liniju obale

Izvod iz UTU

Centralna pješačka i promenada predstavlja zelene koridore i sve je za korisnike turističkih posjetioce. Veza sa



biciklistička zonu koja povezuje module. Predviđena sadržaja i dnevne plažom se ostvaruje

preko zelenih koridora u modulima II i III, a u modulu VI preko daščane promenade. U modulima II i III pruža se paralelno sa dvosmjernom saobraćajnicom od koje je zaštićena zelenim pojasom sa kojom integrisano odvaja zonu turističkih sadržaja orijentisanih prema saobraćajnici (Ulcinj – Ada) od zone turističkih sadržaja orijentisanih prema obali (zonu A od zone B i zonu D od zone E). U Modulu VI pješačka i biciklistička promenada dijeli prostor turističkog naselja od namjena turističkog sadržaja luksuznog kampovanja dok se kroz ostali dio modula pruža cijelom njegovom dužinom do puta koji vodi do mosta preko rijeke Bojane granicom zelene površine (u kojoj nije dozvoljena izgradnja) tangirajući planiranu sportsko-rekreativnu zonu ekstremnih sportova.

Deo teksta primjedbe „Obratiti pažnju kako je u konceptima koji su rađeni centralna promenada „zauzimala“ skoro trećinu modula sa namjenom turizam. Potrebno je obrazložiti zašto se odustalo od tog planskog rješenja.“ je nejasan, potrebno je objašnjenje

Komentar Savjeta:

Obrazloženje nije prihvatljivo, treba ga dopuniti.

- Izdati UTU-i nijesu stečena obaveza za Obradivača plana osim ako je to jasno naznačeno u programskom zadatku .
- Po dogovoru sa sastanka u Planu jasno navesti broj i vrijeme kad je izdata Saglasnost GDA i prijava gradnje, i priložiti zahtjev/dopis/informaciju Ministarstva da je riječ o stečenim obavezama, a koji ste naveli na zajedničkom sastanku.

#### Primjedba br. 8

8. U modulu VI u tekstu stoji da je planirana zona kampa.

Nije jasno data koja je parcela na kojoj je moguće graditi kamp. Dati UTU-e za kamp i infrastruktorno opremiti lokaciju. /sve je dato na nivo skice ili zoninga što nije adekvatno za plan predmetne detaljnosti.../

Primjedba se prihvata √√

Kamp naselje (T3) se planira na UP 30 (16,63 ha) kao glamping kamp i UP Z14 (16,14 h) kao kamp naselje u zoni zelenila. Tekstualni deo plana će biti donjen detaljnim pravilima.

## Primjedba br. 9

9. *"Plansko rješenje pojasa uz rijeku Bojanu zadržava izgradnju sojenica pod kontrolisanim uslovima maksimalne spratnosti P+1. Prilaz ovoj zoni*

*je omogućen preko već postojećih saobraćajnica na kojima treba izvršiti*

*rehabilitaciju u skladu sa pravilima iz ovog plana. "- Izvod iz teksta DSL*

Na grafici nije definisano gdje se postavljaju "sojenice" kako se infrastrukturno opskrbljuju niti koji je kapacitet u pitanju.

Potpuno je izostao planski tretman. Potrebno je obrazložiti odluku da budu na planiranoj poziciji? Uzeti u obzir posljednja istraživanja koje je radilo Ministarstvo (projekti zaštite kupališta na Adi Bojani...)

Primjedba se prihvata. Tekstualni deo plana će biti dopunjen detaljnim pravilima podjeljenim po cjelinama sa uslovima za zabranu izgradnje kako slijedi: ✓✓

### **Pravila za uređenje i izgradnju na desnoj obali reke Bojane**

#### **Osnovni koncept:**

Polazeći od potencijala, prepoznatljivosti i sadašnjeg ambijenta desne obale rijeke Bojane planiran je sledeći koncept uređenja i izgradnje:

- Definisane su lokacije na kojim nije dozvoljena izgradnja;
- Izgradnja novih objekata nije dozvoljena osim ukoliko neki od objekata ne bude uklonjen kada se na slobodnoj površini može izgraditi novi objekat po uslovima iz ovog planskog dokumenta;
- Objekti koji se mogu graditi kao privremeni su: vikend objekat, ribarska kućica, restoran, prateći objekti i objekti za rekreaciju;
- Planirano povezivanje zone na širu saobraćajnu mrežu, saobraćajna povezanost do svih objekata, nesmetano kretanje biciklista izgradnjom biciklističkih staza i mirujuć saobraćaj su rešeni na način na koji neće biti ugrožene prirodne karakteristike područja;
- Saniranje postojećih pristupnih puteva koji se zadržavaju ovim planskim dokumentom i izgradnja novih mora da ima rešenu drenažu na način da ne ugrožava prirodno kretanje podzemnih i površinskih voda a samim tim i vlažna staništa u zaleđu;
- Planirani prostor za osnovne potrebe naselja- rekreativni objekti, turistički info pult, prodavnica, prostor za iznajmljivanje čamaca i ribarske opreme, objekat za iznajmljivanje bicikala i sl. obezbeđuju osnovne potrebe korisnika;
- Planiranjem prostora za izgradnju postrojenja za preradu otpadnih voda (PPOV) i definisanjem pravila za vodosnabdevanje, kanalisanje otpadnih voda, prikupljanje i odvoženje sanitarnog i komunalnog otpada postojećih i novih objekata obezbeđuje se zaštita voda reke Bojane, obale mora i životne sredine u celosti.

#### **Cjeline izgradnje objekata na obali reke Bojane**

Oblast ušća rijeke Bojane podijeljena je na pet celina preuzetih iz Kataloga (evidencija) privremenih objekata i lokacija na obalama rijeke Bojane koji je izradio BAETS Podgorica 2016. godine po zahtevu



Ministarstva održivog razvoja i turizma kao podceline Zone I, Modula VI, namenjene površinama za pejzažno uređenje specijalne namjene – PUS. Ovim celinama dodata je i šesta koja obuhvata potencijalnu površinu izgradnje mosta preko reke Bojane.

**Celina 1 predstavlja prostor samog ušća i desne obale rijeke Bojane - deo zaleđa na pješčanim dinama u kontaktu sa Velikom plažom u kojem su građeni objekti usled nedostatka prostora na samoj obali reke I koji negativno utiču na pješčene dune I osetljivi ekosistem. U ovoj celini potrebno je uklanjati svih privremenih objekata koji se nalaze u zaštićenom dijelu pješčanih dina. Nije dozvoljena nova izgradnja, rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata.**

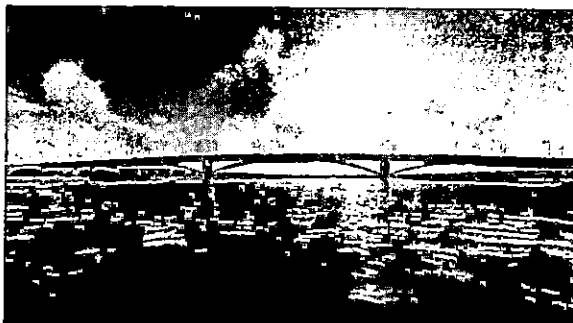
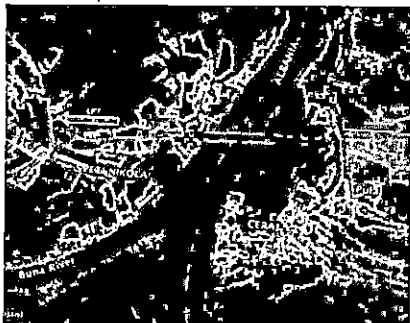
**Celina 2 predstavlja prostor male Ade formirane uz desnu obalu rijeke Bojane – Izgrađeni objekti sa gusto postavljenim šipovima, povezani mostićem sa desnom obalom doprinose nanosima, sužavaju i ugrožavaju prirodan tok rijeke a time i samog rukavca. U ovoj celini nije dozvoljena nova izgradnja, rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata.**

**Celina 3 predstavlja prostor privremenih objekata ribarskih kućica – vikendica i kalimera uz obalu rijeke Bojane. Privremenost je ograničena do završetka izrade studije korita rijeke Bojane i hidrološke studije od strane JPMD ili do kraja trajanja Plana privremenih objekata na području morskog dobra. Ukoliko studija pokaže da su objekti postavljeni unutar korita rijeke i da izazivaju suženje korita i ušća i stvaranju nanosa, objekti se moraju pomjeriti i rasčistiti od šipova i staza ili će se primjeniti drugi oblik sanacije predviđen studijom. Nakon izrade I usvajanja studije potrebno je usvojena rešenja i mere uneti u novi planski dokument koji će biti osnov za izgradnju i uklanjanje objekata. U ovoj zoni je dozvoljena izgradnja pod uslovima iz ovog planskog dokumeta samo u slučaju da neki od postojećih objekata bude uklonjen kada se na tako oslobođenoj slobodnoj površini može izgraditi novi objekat.**

**Celina 4 predstavlja prostor privremenih objekata restorana uz obalu rijeke Bojane. Rok za zakup ovih objekata je ograničen do završetka izrade studije korita rijeke Bojane i hidrološke studije od strane JPMD ili do kraja trajanja Plana privremenih objekata na području morskog dobra. Za ovu zonu je dozvoljena rekonstrukcija objekata u skladu sa pravilima iz ovog plana. Ukoliko studija pokaže da su objekti postavljeni unutar korita rijeke i da izazivaju suženje korita i ušća i izazivanju stvaranje nanosa, posle ovog roka objekti se moraju pomjeriti i rasčistiti od šipova i staza ili će se primjeniti drugi oblik sanacije predviđen studijom. Nakon izrade I usvajanja studije potrebno je uvojena rešenja i mere uneti u novi planski dokument koji će biti osnov za dalju izgradnju i uklanjanje objekata.**

**Celina 5 predstavlja prostor privremenih objekata namenjenih rekreaciji i pratećih sadržaja na kopnu uz most obalu rijeke Bojane . Objekti rekreacije su: biciklistička i trim staza, dječje igralište i tereni za male sportive, drvene osmatračnice za ptice u zaleđu desne obale rijeke Bojane. Objekti pratećih sadržaja su: Info pult za smještaj službe JPMD, službe inspekcije i TO Ulcinj sa recepcijom za rentiranje vikendica, mini market, servisna zona – prostor za smeštaj kontejnera za čvrsti otpad, parking, postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV), objekat za rentiranje bicikala, objekat za rentiranje čamaca i sportske I ribolovačke opreme, javna privezišta.**

**Celina 6 predstavlja prostor planiranog mosta preko reke Bojane koji će spajati Crnu Goru putem R-22 sa Albanijom, odnosno Ulcinj sa Velipojem.**



Slika: Izgled novog mosta preko rijeke Bojane

**Lokacije na kojima nije dozvoljena izgradnja:**

- **Celina 1 - Deo zaleđa na pješčanim dinama u kontaktu sa Velikom plažom** - Svi objekti koji su zatečeni nakon usvajanja ovog planskog dokumenta mogu ostati dok traje ugovor o zakupu. U toku trajanja ugovora o zakupu adaptacija i sanacija je dozvoljena samo na objektima koji ispunjavaju uslove iz Programa privremenih objekata u zoni Morskog dobra.
- **Celina 2 - Ostrvo Mala Ada – na desnoj obali prije ušća Bojane u more** - Svi objekti koji su zatečeni nakon usvajanja ovog planskog dokumenta mogu ostati dok traje ugovor o zakupu. U toku trajanja ugovora o zakupu adaptacija i sanacija je dozvoljena samo na objektima koji ispunjavaju uslove iz Programa privremenih objekata u zoni Morskog dobra.
- **Celina 5 - zona planiranog mosta preko reke Bojane.** Do izrade studije izvodljivosti i druge neophodne tehničke dokumentacije na osnovu kojih će biti doneta odluka o položaju i vrsti konstrukcije mosta treba da važi moratorijum na izgradnju svih vrsta objekata u mogućoj zoni izgradnje.



Slika: Zone zabrane izgradnje Cjeline 1 i Cjeline 2 definisane u Katalogu (evidenciji) privremenih objekata i lokacija na obalama rijeke Bojane, BATES Podgorica, 2016. Godine.



Slika: Zone zabrane izgradnje – Cjelina 3 – zona planirana za izradnju mosta

### Vrsta privremenih objekata

Osnovna koncepcija predviđa postavljanje slijedećih privremenih objekata:

1. Ribarska kuća
2. Vikend kuća – Komentar Savjeta: nije moguće planirati vikend kuće
3. Restoran
4. Terasa- platforme
5. Kalimera (mreža)
6. Info pult –za smještaj službe JPMD, službe inspekcije i TO Ulcinj sa recepcijom za rentiranje vikendica
7. Servisna zona – prostor za smještaj kontejnera za čvrsti otpad
8. Objekat za iznajmljivanje bicikala i spotske orpeme
9. Mini market
10. Biciklistička i trim staza
11. Osmatračnica za ptice
12. Privez za čamce
13. Objekat za iznajmljivanje čamaca i ribarske orpeme
14. Tereni za male sportove
15. Dječje igralište
16. Pristupni putevi i parking
17. Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda PPOV do rešenja javnog kanalisanja otpadnih vod

### Uslovi za izgradnju, adaptaciju i rekonstrukciju

#### Pravila za izgradnju vikend kuće- sojenice i ribarske kuće:

Kod izgradnje novih objekata težiti maksimalnom očuvanju prirodnih vrijednosti i uklapanja u predeo materijalima, bojama izgledom i formom kako bi se stvorio ambijent tradicionalnog naselja prilagođenog savremenom životu.

~ Prilikom formiranja dvorišta moguće je postaviti ogradu na liniju koja razdvaja parcelu/dozvoljenu površinu za izgradnju privremenog objekta od javne saobraćajnice pod uslovom da je drvena ili od zelenila, maksimalne visine 1m, udaljena od granice saobraćajne površine 2m i pod uslovom da ovakvo rešenje ne ometa korišćenje drugih objekata.

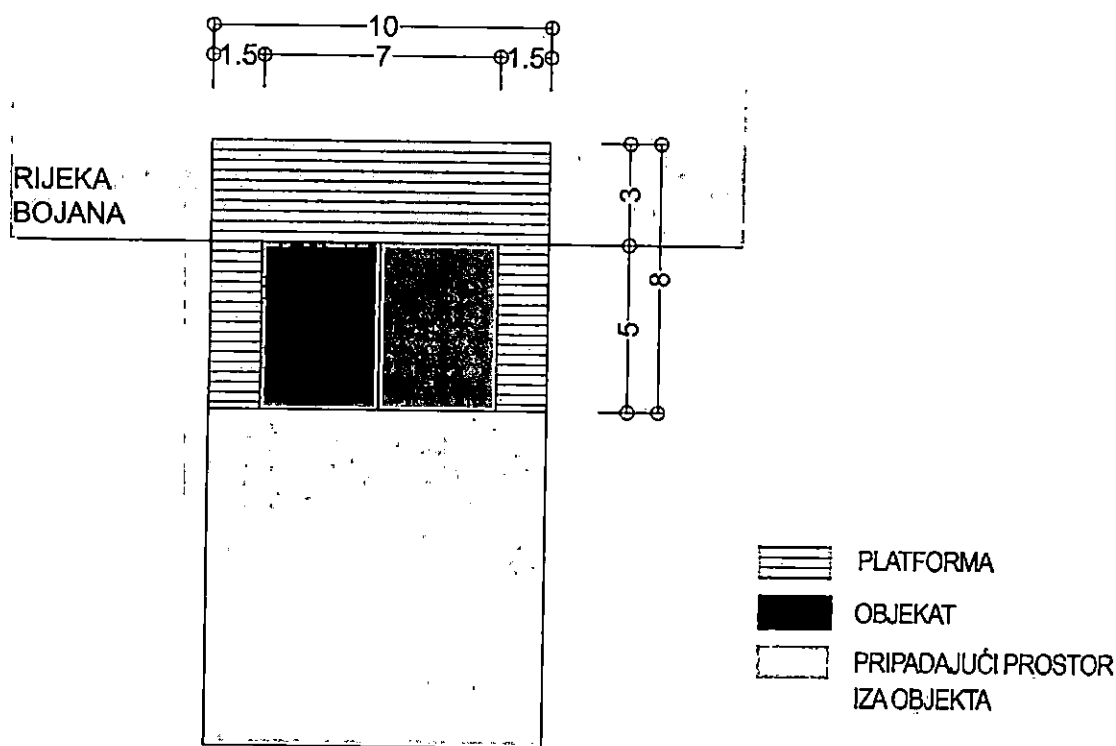
Novi objekti mogu da se grade kao:

- Ribarske kućice kao prizemni objekti (P) površine do 35m<sup>2</sup> i
- Vikendice koje mogu biti prizemni objekti (P), ili prizemni objekti sa potkrovljem (P+Pk) površine od 35m<sup>2</sup> do 60m<sup>2</sup>.

Postojećim objektima preko 60m<sup>2</sup> nije dozvoljeno dograđivanje i proširenje. Dozvoljena je adaptacija, sanacija i rekonstrukcija po pravilima za izgradnju datim u ovom planskom dokumentu dok traje ugovor o zakupu.

U slučaju izgradnje novih objekata, oni svojim položajem i formom treba zadovolje sledeće uslove:

- objekte postavljati kao slobodnostojeće;
- objekti treba da budu koncipirani kao montažno demontažni;
- koristiti drvo za šipove i suhu gradnju zidova, krovova i platformi;
- završna obrada treba da bude u cilju zaštite drveta bez korišćenja boja koje ne odgovaraju prirodnim bojama drveta;
- krov mora biti kos, dvovodan, drveni, pokriven krovnim pokrivačem u zelenoj boji;
- Za pokrivanje krova preporuka je da se kao krovni pokrivač koriste lim i tegola;
- objekti mogu biti spratnosti P (ribarska kućica) ili P+Pk (vikendica), s tim da je visina nadzitka maksimalno 1,5m kod simetričnih krovova. Dozvoljena je izgradnja asimetričnog krova kada visina nadzitka sa jedne strane može biti visine do 2,2 m.
- položaj objekta prema rijeci je određen linijom obale;
- prema susjednoj parceli objekat postaviti na min.1,5m od granice parcele sa svih strana;
- širina fronta objekta je maksimalno 7m;
- lokacija na kojoj se predviđa gradnja treba da bude širine najmanje 10m i dubine 30m, što obezbeđuje da se sve potrebe nove izgradnje zadovolje na parceli (izgradnja kuće, izgradnja cistjerne za sopstvene zalihe vode, prihvat i prerada otpadne vode, parkiranje i sl.);
- platforma na kojoj se nalazi objekat koji izlazi na vodu je drvena konstrukcija na drvenim šipovima max širine fronta 10m (7m + 1,5m sa obje strane objekta) sa ulaskom u korito rijeke maksimalno 3,0m.
- natkrivene platforme/terase računavaju se u bruto površinu kućice;
- platforma može imati drvenu ogradu prema rijeci do visine max 1,2m;
- ukoliko se objekti grade u tradicionalnom maniru nije dozvoljeno ponavljanje arhitektonskih elemenata u originalnom obliku;
- savremena arhitektura novih privremenih objekata ne sme da degradira postojeći ambijent;
- objekte graditi poštujući maksimalno sva pravila energetske efikasnosti;
- Pristup objektima sa javne saobraćajnice mora biti od lomljenog kamena, šljunka ili popločan drvenim elementima;



Slika: Princip postavljanja vikend kućice na vodi u odnosu na liniju obale i lokaciju (šema preuzeta iz Programa privremenih objekata u zoni Morskog dobra za period 2019.-2023. godine)

Na objektima koji su završeni, a nisu sasvim usklađeni sa uslovima za izgradnju, gdje je to moguće, treba intervenirati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne ambijentalna usklađenost objekata i okoline. Obavezno je uklanjanje svih betonskih elemenata i zamjena sa drvenim.

**Nije dozvoljena izgradnja drugog reda objekata, odnosno objekata koji ne izlaze na reku.**

Svi objekti koji su zatečeni nakon usvajanja ovog planskog dokumenta mogu ostati dok traje ugovor o zakupu. U toku trajanja ugovora o zakupu adaptacija, sanacija i rekonstrukcija je dozvoljena samo na objektima koji ispunjavaju uslove iz Programa privremenih objekata u zoni Morskog dobra.

#### **Pravila za izgradnju objekata uslužne djelatnosti – restorana**

Dozvoljena je adaptacija ili rekonstrukcija postojećeg montažnog objekta, popravka, sanacija, dogradnja, nadgradnja, modernizacija unutrašnjosti kuće, uvođenje sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija i promjena namjena prostorija.

Uslovi za materijalizaciju objekta, vrstu krova i krovni pokrivač su isti kao za vikend kuće- sojenice i ribarske kuće.

#### **Uslovi za postavljanje kalimera**

Kalimere su drvene montažno demontažne konstrukcije na drvenim šipovima maksimalnih dimenzija 5x8m sa mehanizmom i ribarskom mrežom dimenzije 5x5 m i veće. Uglovi mreže su zakačeni za unakrsno postavljene i na dole zakrivljene drvene štapove koji su postavljeni na dugom držaču. Kalimera se postavlja uz ribarsku kuću tako da ne ugrožava susjedne objekte.

#### **Uslovi za obnovu postojećih tradicionalnih kalimera i vikendica i platformi**

Dozvoljava se adaptacija ili rekonstrukcija postojećeg montažnog objekta, popravka, sanacija, dogradnja, nadgradnja, različite modernizacije unutrašnjosti objekata, uvođenje sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, promene namjena prostorija pod uslovima propisanim za vikend kuće- sojenice i ribarske kuće.

Tradicionalnim ribarskim kućicama sa kalimerama za ribolov, kako bi se očuvao autentičan izgled mjesta i njegova originalna namjena, kao i vikend kućicama koje imitiraju izgled ribarskih kućica dozvoljena je dogradnja potkrovlja prema uslovima za izgradnju iz ovog plana.

#### **Uslovi za izgradnju info pulta servisne zone, parkinga, objekta za za iznajmljivanje bicikala i sportske opreme, mini marketa, biciklističke i trim staze, osmatračnice za ptice**

Info pult je planiran kao prizemni drveni montažno demontažni objekat površine do 100m<sup>2</sup> za smještaj službe JPMD, službe inspekcije i TO Ulcinj sa recepcijom za rentiranje vikendica.

Objekat locirati u neposrednoj blizini mosta.

Uslovi za materijalizaciju objekta, vrstu krova i krovni pokrivač su isti kao za vikend kuće- sojenice i ribarske kuće.

Info pult bi davao sve neophodne informacije posjetiocima kao i zakupcima. U objektu bi bile dostupne informacije o iznajmljivanju vikend kućica, čamaca, opreme za ribolov, biciklova, informacije o mogućnostima i načinu osmatranja ptica, punjenje čamaca gorivom i dr.

Mini market je planiran kao prizemni drveni montažno demontažni objekat površine do 50m<sup>2</sup> za prodaju hrane, voća, povrća i novina. Ostali uslovi se primjenjuju kao i za vikend kuće- sojenice i ribarske kuće.

#### **Servisna zona**

U neposrednoj blizini info pulta potrebno je urediti prostor servisne zone nasipanjem drobljenog kamena i nivelisanjem površine. Servisna zona služi za postavljanje kontejnera za čvrst optad i parking za vozila za čišćenje i ostala vozila. Servisne zone moraju biti ograđene sa tri strane drvenom ili živom ogradom. U ovoj zoni je moguće organizovati i službu održavanja.

#### **Privezi za čamce i objekat za iznajmljivanje čamaca i ribarske opreme**

Privezi za čamce su drvene montažno demontažne konstrukcije na drvenim šipovima maksimalnih dimenzija 2,5x12,5m. Postojeći privezi za čamce ne mogu menjati svoju namenu

U neposrednoj blizini priveza za čamce moguće je promeniti namenu postojećem objektu ili izgraditi novi objekat za iznajmljivanje čamaca, kanua i drugih sličnih plovila kao i ribarske opreme, kako bi posjetioci mogli da se bave ribolovom.

Za adaptaciju, rekonstrukciju i sanaciju postojećih objekata, kao i za izgradnju novih primenjuju se uslovi za vikend kuće- sojenice i ribarske kuće.

#### **Uslovi za izgradnju instalacija vodovoda i kanalizacije elektro i telekomunikacione instalacije**

## Vodovod

Snabdjevanje vodom bi moglo biti riješeno lokalno bunarima ili cistjernama za vodu do izgradnje vodovodne mreže.

## Kanalizacija

U blizini lokacije nema izgrađene kanalizacione mreže.

Do izgradnje javne kanalizacione mreže dozvoljeno je povezivanje na prefabrikovana postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda za više objekata ili izgradnja vodonepropusne septičke jame.

## Primjedba br. 10

### 10. Zašto je veća spratnost objekata u modulu II i III nego u modulu VI? Obrazložiti.

- Spratnost u modulima II i III prati već određenu spratnost u usvojenoj DSL za module I, IV i V. S druge strane, spratnost se u modulu VI smanjuje prvenstveno zbog manje površine za izgradnju predviđene planovima višeg reda i generalnim konceptom, drugih planiranih sadržaja (kamp, glamping, sport i rekreacija, prostor zaštićenog prirodnog dobra) i veze sa planiranom namjenom i spratnošću objekata - sojenica u pojasu desne obale rijeke Bojane.

Komentar Savjeta:

Obrazloženje je prihvatljivo.

## Primjedba br. 11

### 11. Zašto dine nisu isključene iz urbanističkih parcela? "Na dijelovima parcela, UP10, UP11 u Modulu II, UP23 u Modulu III i UP30 u Modulu VI na kojima se nalaze dine, nije dozvoljena izgradnja objekata". Da li je isključivanje dina iz zone za gradnju dovoljan aspekt njihove zaštite. Obrazložiti ovakvo plansko rješenje.

Dine nisu isključene iz urbanističkih parcela zbog ekonomičnijeg korišćenja urbanističkih parametara prilikom postavljanja budućih objekata na dijelovima parcela na kojima se dine ne nalaze. Planirane površine su uskladu sa planovima višeg reda. Dakle, dine ulaze u obračun parametara zauzetosti tla pod objektom, ali na njima nije dozvoljena izgradnja.

Razmatramo sledeću mogućnost:

Na dijelovima parcela UP 10, UP 11, UP23 i UP 30 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina. Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele na kojoj planira gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom. Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu životne sredine. Površinom urbanističke parcele UP 10, UP 11, UP23 i UP 30 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u Tabelama 3-11 osnovnih urbanističkih parametara što će biti uneto u planski dokument u posebnom poglavlju "Posebni uslovi za formiranje parcela" u delu 3.3.2. Parcelacija.

Komentar Savjeta:

U skladu sa zaključkom sa sastanka treba kao baznu studiju uraditi Studiju predjela o zaštite dina i ostali najavljeni materijal koji se očekuje od Agencije za zaštitu životne sredine.

Biće dodata i pravila kako slijedi:

### **Uslovi za izgradnju daščane promenade, pristupnih pješačkih staza i mjere zaštite i rehabilitacije dina**

Zona između planiranih objekata urbanističkih parcela namjenjenih za turizam i plaže karakteriše vrlo kvalitetna vegetacija halofita. U ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja trajnih objekata. Obuhvata UP Z6 u Modulu II, UP Z 11 u Modulu III. U ovom zelenom pojasu proteže se staza-Daščana promenada. Ona služi kao glavna pešačka veza zapad-istok u oblasti plaže kroz cijeli Sektor 66. U modulu VI proteže se u granicama UP Z 27.

Ovim planom se obavezuje izrada tehničke dokumentacije koja će dati rešenja koja su tehnički ispravna i kojim će biti obezbeđeno rešenje pešačkih staza i prelaza preko dina tako da bude obezbeđeno da se poremećaj vegetacije svede na najmanju moguću meru, da se obezbedi sposobnost dina da se kreću, pomeraju i migriraju, kao i da se omogući kontrolisan prilaz zoni slatkovodnih staništa i autohtonih šuma.

Pažljivim projektovanjem potrebno je postići da pešaci nehotice stvaraju dodatne staze kako bi se došli do plaže. Izgradnja strukturnih pešačkih kretanja mora da osigura da ne dođe do sukoba sa staništem gnezda ptica i drugih staništa zaštićenih životinjskih i biljnih vrta.

Šetališta, stepeništa, vidikovci i druge građevine koje obezbeđuju pristup plaži preko dina mogu da izazovu eroziju i povećaju štetu uticajem atmosferskih uticaja ako nisu pravilno dizajnirane. Potencijalni problemi uključuju ograničavanje rasta biljaka koje stabilizuju obalu i stvaranje preduslova da vetar i voda dovodu do erozije. Pravilno dizajnirane pristupnih struktura ne samo da minimiziraju ove uticaje, već zapravo obezbeđuju značajne prednosti – one pomažu usmeravanju kretanja pešaka, smanjuju gaženje vegetacije, omogućavaju prirodno kretanje peska i stabilizaciju dina i obale a sve u cilju kako bi se zaštitila priobalna svojstva od talasa, vetra, erozije, oluja i velikih padavina.

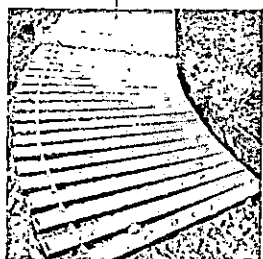
Da bi se obezbedili pristupi pešacima na način koji minimizira uticaje na priobalne dine, samu obalu i zonu slatkovodnih staništa i autohtonih šuma pri izradu tehničke dokumentacije i izgradnje neophodno se držati sledećih uslova i smernica:

- **Materijalizacija:** Za izgradnju pešačkih staza kao glavni material se koristi drvo. Sva drvena konstrukcija mora imati zaštitu od vremena i klizanja. Ne sme biti bojena.
- **Dimenzionisanje:** Glavna pešačka staza ima minimalnu širinu od 1,6 metara. Duž šetališta treba da postoji više deonica sa većim širinama. Glavna pešačka staza ne bi trebalo da bude šira od 4 metra. Pristupne pešačke staze ne bi trebale da se protežu duže nego što je potrebno da bi se obezbedio pristup plaži. Ovako propisane širine omogućavaju nesmetano kretanje invalidskih kolica kao i dečijih kolica što čini šetalište inkluzivnim za sve. Propisanim širinama šetalište nije pogodno za bicikle i pešake, pa je neophodno postaviti biciklističke barijere na ulazu na svakom pristupu.
- **Vidikovci:** Dopusšteno je formiranje platformi koje su u funkciji sagledavanja okolnog prostora. Prilikom formiranja i uređenja platforme vidikovca, uz neophodno obezbeđenje ogradom potrebno je predvidjeti određen broj mjesta za sjedenje. Dozvoljene su manje intervencije u smislu nivelacije terena osim u pojasu dina. Uređenje terena provoditi uz maksimalnu zaštitu drveća i grmlja, a mogući su i manji zahvati u terenu izgradnjom podzida, ogradnih zidova i zidanje postolja isključivo od prirodnih materijala. Urbana oprema (klupe, stolovi, sjenici,



kante za otpatke) treba da bude sačinjena od autohtonog materijala, uklopljena u postojeći ambijent. U delu zaštićenog prirodnog dobra vidikovci između ostalog imaju i edukativnu funkciju naročito sa ciljem da podstaknu decu da se zainteresuju za prirodu kroz organizovane školske aktivnosti.

- **Nivelacija:** Drveni elementi šetališta se mogu postaviti direktno na zemlju ili podići na stubove radi zaštite postojeće vegetacije. Podizanje pešačke staze od tla na konstrukciju je važno za rast biljaka i omogućavanje prirodnog kretanja peska i drugih taloga ispod i oko strukture staze. U delu dina i močvara podizanje staze od tla je obavezno. Ukoliko se denivelacija rešava stepeništem obavezno je paralelno sa pravcem kretanja u delu stepeništa izgraditi denivelisani prelaz rampama nagiba 5 - 8,3% kako bi bilo obezbeđeno kretanje osoba koja koriste invalidska kolica.
- **Dodatne opcije za povećanje sunčeve svetlosti:** Pešačka staza može biti izgrađena sa dodatnim elementima koji pomažu u smanjenju uticaja senčenja na biljke. Delovi metalne rešetke sa otvorima mogu se koristiti za površinu šetališta. Isto se može postići i razmacima daščanih elementa (obezbeđenjem dovoljno prostora da se dozvoli sunčevoj svetlosti da prođe ispod strukture, ali nedovoljno da ometa bezbedno kretanje). Za stepeništa, konstrukcijom gazišta bez vertikalnog zatvaranja smanjuje se efekat senčenja na biljke.
- **Orijentacija:** Izbegavajti stvaranje štetnih uticaja vetra tako što će se pravilno orijentisati šetalište i stepenište preko dina. Preporučeni pristup je postavljanje šetališta pod uglom suprotno dominantnog pravca vetra.
- **Montažni, podesivi i privremeni elementi:** Pešačke staze mogu da se izgrade od montažnih elementima kako bi se smanjili uticaji tokom vremena. Alternativa stalnim konstrukcijama preko dina je sezonska upotreba montažnih elemenata šetališta. Ove privremene strukture mogu da se uklone van sezone kako bi se smanjio rizik od oštećenja koja mogu negativno da utiču i omogućilo da dina nesmetano funkcioniše kada je kretanje sedimenta pod uticajem vetra generalno veće, a potreba za pristupom plaži smanjena.
- **Ograđivanje:** Ograda oko prostora mora biti drvena, sa drvenim stubovima, visine koja ne smije prelaziti 1.5m, jednostavnih ravnih linija. Neophodno je uzeti u obzir udaljenost ograde od postojeće granice prvog reda embrijonskih dina prema unutrašnjosti koja ne može biti manja od 1m. kako bi prirodni procesi mogli formirati nesmetano dinu nenošenjem sitnog pijeska i stvoriti uslove za nastajanje halofitne vegetacije.
- **Održavanje:** Pravac pružanja šetališta opremiti adekvatnim putokazima i signalizacijom. Redovno održavanje je neophodno kako bi se obezbedila dugovečnost konstrukcije, što podrazumeva popravku i zamenu delova. Sve delove konstrukcije koji su oštećeni treba ukloniti kako bi se osigurala javna bezbednost i zaštita dina, vegetacije i životnjskog sveta.
- **Posebni uslovi:** U pojasu prostora dina zabranjeno je ravnati površine, uklanjati halofitnu vegetaciju, organizovati parking prostore, krčiti pristupne puteve. Neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori i druga vozila. Prohodni deo šetališta mora da bude dovoljno širok za prolazak vozila hitne pomoći i vatrogasnih vozila.



Slika 1



Slika 2



Slika 3



Slika 4

Slika 5

Slika 6

Slika 1 - Montažni, podesivi i privremeni elementi

Slika 2 - Ograđene pešačke staze podignute od tla-primer prelaska dina

Slika 3 - Primer pešačke staze u zoni slatkovodnih staništa I autohtonih šuma

Slika 4 - Primer pešačke staze u zoni borove šume

Slika 5 – Primer prilazne pešačke staze obali

Slika 6 – Primer vidikovca uz pešačku stazu I biciklističke barijere

**Primjedba br. 12**

**12. Tabela- vazno je provjeriti sve urbanističke parametre!**

Iznosimo uočeno neslaganje na primjeru parcele UP1- zona A

	Površina parcele	zauzetost	Izgrađenost	zauzetost	slobodni dio parcele	broj kreveta /100m <sup>2</sup> zelenila	BRGP	broj kreveta /60. m <sup>2</sup> -4*
UP1 zona A	12477	0.25	0.7	3119.25	9357.75	94	8733.9	146

Table 1 proračun koji daje revident

Znači broj kreveta; da bi se zadovoljili svi parametri, na konkretnoj parceli može da bude 94 kreveta! Ne može biti 146 jer nije zadovoljen standard 100m<sup>2</sup> zelenila po 1 krevetu.

U DSLu za predmetnu parcelu je dat broj kreveta 156?

Modul II

ZONA A													
UP	P. parcele (m <sup>2</sup> )	P. parcele (ha)	Planirano	Maks. dozvoljena spravnost	Maks. indeks zauzetosti	Maks. površ. pod objektom	Maks. indeks izgrađenosti	Maks. broj pevitna BRGP	Mn. površina zelenih površina na parceli	Stepen ozelenjenosti (početni)	Maks. broj ležaja (BRGP/40m <sup>2</sup> )	Zelenih površina po ležaju	Br. započelih
1	12477,0	1,25	11	1,0	0,7	3119,12	0,7	9357,82	100,00	100	60	94	

Table 2 proračun koji je dat u DSL-u

U vašoj tabeli- BRGP ne odgovara indeksu 0.70 već indeksu 0.74 ?

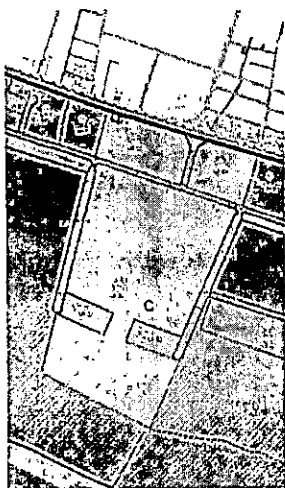
**Važno je posebnu pažnju posvetiti tačnosti urbanističkih parametara i formiranju nedvosmislenih parametara za svaku parcelu a sve kako bi u sprovođenju Plan mogao adekvatno da se koristi.**

Primjedba se prihvata. ✓

### **Primjedba br. 13**

13. Zone DS su neprimjereno postavljene u zelenim prođorima.

Neophodno je korigovati/ukloniti ovako planirane pozicije DS a sve kako bi imali jasno planski postavljene i očuvane/uređene zelene prođore.



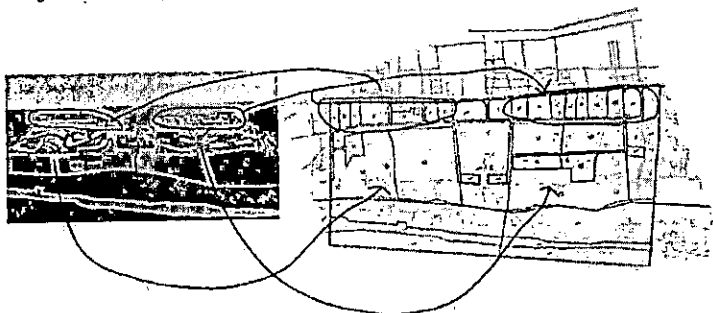
slika: 4 Izvod iz Namjene površina DSL

Komentar Savjeta:

Prihvaćena je primjedba

### **Primjedba br. 14**

14. 3D model je dat samo za module II i III. Treba ga dopuniti modelom za modul VI. Analizom je uočeno da predstavljeni 3D model ne odgovara predloženoj parcelaciji. Dati obrazloženje ili korigovati na način da plan oblika/ 3D model odgovara planskim parametrima.



slika: 5 Uspoređivanje plana parcelacije i registicije sa modelom

Komentar Savjeta:

Prihvaćena je primjedba

## **Stav o korigovanom Nacrtu DSL-a 66 II, III i VI**

Ostajem pri ranijim sugestijama koje se odnose na način realizacije urbanističkih rješenja i upućene su prije svih organu ili organima koji će sprovoditi – realizovati Plan.

U Planu su date forme struktura/ objekata bez varijanti, što otvara pitanje da li se i da li treba insistirati na formi /obliku objekata kako konačno budu definisane u Planu ili dozvoliti određene varijacije (i kolike) ili Plan koristiti kao zadate kapacitete sa slobodnim formama?

*mr Dragoljub Marković*

## **DOPUNA STAVA O KORIGOVANOM NACRTU DSL 66 MODULI II, III i VI**

Na jučerašnjem sastanku su predstavnici Agencije za zaštitu prirode i Obradivača Studije zaštite... (pretpostavljam šireg područja V. Plaže), ukazujući na definisana i potencijalna ekološka staništa, koja treba štiti prema različitim međunarodnim konvencijama, zapravo doveli u pitanje ukupan prostorno planski koncept koji je definisan aktuelnim prostornim planovima. Izgradnja turističkih kompleksa u 6 odnosno 7 "modula" je prostorno plansko rješenje još od RPP Južni Jadran iz 1968.g., razrađivano u kasnijim planovima PPCG 1979; GUP UL, PP MD, PPOP, PUP UL i naročito kroz Strategiju razvoja turizma i Master plan Ulcinja.

S obzirom na značaj i karakter ovih dokumenata takvo planirano rješenje je nesporno strateško opredjeljenje Države po pitanju korišćenja predmetnog prostora.

Strateško opredjeljenje za izgradnju turističkog-ih kompleksa ne znači zanemarivanje aspekta zaštite životne sredine /prostora, već suprotno – pažljiv odnos i zaštitu svih vrijednih staništa / lokaliteta i cjelina, ali znači da se ukupan prostor ne može staviti pod zaštitu i prenamijeniti iz "turizma" u zaštićenu zonu /regiju, bez izmjene strateških planova kao što je PP CG.

Pošto, u dosadašnjim fazama izrade PP CG-a, nema naznaka prenamjene ovog prostora, sugestije koje iznose ekolozi i smjernice iz očekivane Studije, treba pažljivo ugraditi u planove, počev od PP CG-a do planova regulacionog karaktera pa i u ovaj DSL.

Ukoliko, za predmetni prostor, u PP CG bude izmijenjena namjena – strateško opredjeljenje, onda je suvišno donošenje ovoga Plana (DSL).

Za očekivati je da je moguće u "modulima" iznaći rješenja koja su prihvatljiva i sa aspekta zaštite životne sredine pa je nužno što prije završiti najavljenju Studiju.

Što se tiče pitanja obuhvata urbanističkog parcela: nužno je da UP-i ne izlaze iz zone jedinstvene namjene što znači da urbanističke parcele ne mogu obuhvatati prostore plaže, zaštićene šume i sl.

S obzirom da zaštićeni prostori (plaža, šuma, zeleni prodori, osim eventualno onih u kojima je zabranjeno prisustvo ljudi ili ljudske aktivnosti), sa "modulima" čine funkcionalnu cjelinu upitno je da li se na ovaj prostor odnosno urbanističke parcele trebaju primjenjivati koeficijenti definisani Pravilnikom. Zapravo, čitav turistički kompleks "Velike plaže" je

planiran sa značajnim slobodnim površinama koje se mogu koristiti u turističke svrhe (zajedno čine funkcionalnu cjelinu) pa je logično, na generalnom nivou, računati broj korisnika prema ukupnom prostoru.

Zbog različitog pravnog statusa – tretmana prostora različitih namjena, neprihvatljivo je da UP-i obuhvataju: plažu, šumu, zaštićene prostore i sl.

*mr Dragoljub Marković*

## **DOPUNA STAVA II**

Pitanje kuća na rukavcu Bojane je po mnogo čemu komplikovano: kuće se nalaze na vodnom zemljištu koje nominalno ima poseban tretman/ zaštitu; prostor je, uglavnom, u državnom vlasništvu i čini javno dobro u opštoj upotrebi; prirodni uslovi, naročito hidrogeološki, nijesu dovoljno istraženi; u planovima višeg reda nije jasno definisana namjena prostora i odnos ovih objekata prema hotelskom kompleksu na Adi i ukupnom okruženju; većina kuća su nastale kao neformalni/ bespravni objekti; problemi infrastrukturnog opremanja i rješavanja otpadnih voda je necjelovito ili uopšte nije riješeno... Zbog svega navedenog, a prvenstveno zbog nedefinisanog planskog rješenja u Planu višeg reda (PP OP), u ovom momentu ne postoje uslovi da se DSL-om definišu urbanistički parametri za ukupan prostor koji zahvataju ove kuće.

*mr Dragoljub Marković*



Plan: DSL „Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI“ Velika plaža, Opština Ulcinj

Faza: Nacrt

Obrađivač: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

### Stručno mišljenje br.2

- U prethodnom izvještaju je navedeno da nije priložen Programski zadatak. To je sada ispravljeno ali u Programskom zadatku navedeno je i: „*Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi.*“ Ažurne geodetske podloge nema, jer nema snimljenih tačaka. Data je samo katastarska podloga, nije postupljeno prema Programskom zadatku.
- I dalje ostaje primjedba da duge nizove upravnih mjesta za parkiranje, povremeno prekinuti zbog prolaza pješaka. Ucrtati parking mjesta.
- I dalje ostaje primjedba za ispise oznaka tjemena, raskrsnica, radijusa, orjentacionih kota su premali. Kada se odštampa grafički prilog, ne vide se. Oznake treba da su u skladu sa pravilnikom.
- Za pojedine parcele, koje nemaju direktan prilaz sa kolske saobraćajnice (misli na zelene površine i ostale prirodne površine), pojasniti kako im se prilazi u slučaju potrebe (vatrogasna vozila, održavanje,...). Ako se u slučaju potrebe prilazi preko kolsko-biciklističke staze, onda treba dati smjernice za dimenzionisanje kolovozne konstrukcije. Šta je sa postojećim objektima na tim parcelama?
- Radijuse iskotirati u svim raskrsnicama (na primjer S26).
- Primjedba je bila da je kod promenade mala širina dijela za bicikliste. Planer je to korigovao na presjeku ali nije na situacionom planu. Kod okretnice, na kraju Ulice 21, ima viška linija kod ove staze.
- U tekstualnom dijelu napisati da je moguće, prilikom izgradnje, ući i u urbanističke parcele (na primjer 2 ili 3m) usjekom ili nasipom, zbog potrebe izgradnje saobraćajnica. To ne treba da umanjuje planiranu izgrađenost na urbanističkim parcelama.
- Kod kolsko-pješačkih staza, kod Bojane, dati detaljnije smjernice za njihovo projektovanje, a prednost dati pješacima. Može li tu biti granica urbanističke parcele ivica kolovoza?

05.05.2023.god.

Simeun Matović dipl.inž.građ.



**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
CRNA GORA  
SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA**

Dr Veljko Radulović, dipl. inž. arh.  
Predsjednik

**PREDMET:** Mišljenje na korigovani nacrt plana Državne studije lokacije "Dio sektora 66-Modul II, III i VI"- Velika plaža, Opština Ulcinj (april 2023.g.)

Poštovani,

Na osnovu Rješenja o određivanju članova Savjeta za reviziju Državne studije lokacije „dio sektora 66 modul I, III i VI“ Velika plaža, Opština Ulcinj, kao članica Savjeta iz oblasti geodezije, a na osnovu dostavljene dokumentacije, dostavljam Mišljenje na predmetni planski dokument.

S poštovanjem,  
Jelena Pasinović, dipl.inž.geod.

---

adresa: Ljuta bb, Kotor  
telefon: 069820829  
mail: [jelena.pasinovic@gmail.com](mailto:jelena.pasinovic@gmail.com)

Kotor, 03.05.2023.g.



# MIŠLJENJE

Državna studija lokacije "Dio sektora 66- Modul II, III I VI", Velika plaža, Opština Ulcinj

## OPŠTI PODACI

---

PLANSKI DOKUMENT:	Državna studija lokacije "Dio sektora 66- Modul II, III I VI", Velika plaža, Opština Ulcinj
OBRADIVAČ:	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
RUKOVODILAC IZRADE:	Mr arh. Aleksandar Vučićević, dipl.prostorni planer
FAZA:	Korigovani nacrt plana (april 2023.g.)

## ODLUKA

---

Rješenjem o određivanju članova Savjeta za reviziju Državne studije lokacije "Dio sektora 66- Modul II, III I VI" Velika plaža, Opština Ulcinj broj: 08-9961/2 od 13.12.2022.g. (donesenom na osnovu tačke 3 i 5 Odluke o imenovanju Savjeta za reviziju planskih dokumenata, "Službeni list Crne Gore", br. 112/22) određena sam za člana Savjeta u oblasti geodezija.

## DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

---

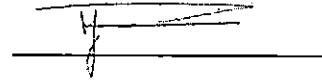
1. Rješenje o određivanju članova Savjeta za reviziju Državne studije lokacije "Dio sektora 66- Modul II, III I VI" Velika plaža, Opština Ulcinj, broj: 08-9961/2 od 13.12.2022.g.,
2. Mišljenje Ministarstva odbrane br.: 0702-919/22-9451/2 od 06.12.2022.g.,
3. Mišljenje Uprave za saobraćaj br.: 04-11394/2 od 30.11.2022.g.,
4. Mišljenje Agencije za civilno vazduhoplovstvo br.: 02/1-348/22-2312/2 od 09.12.2022.g.,
5. Mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine br.: 02-D-3517/2 od 14.12.2022.g.,
6. Državna studija lokacije "Dio Sektora 66- Modul II, III i VI" Velika plaža, Opština Ulcinj, april 2023.g. – tekstualni dio,
7. Državna studija lokacije "Dio Sektora 66- Modul II, III i VI" Velika plaža, Opština Ulcinj, april 2023.g.- grafički dio u dwg formatu

## MIŠLJENJE

---

Pregledom dostavljene dokumentacije konstatujem da je predmetni plan u dijelu geodezije korektno odrađen i može da ide u dalju proceduru.

Članica Savjeta:  
Jelena Pasinović, dipl. inž. geod.



---

## **SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA**

**Predmet:** Mišljnje o pregledu Planskog dokumenta:  
**DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE "DIO SEKTORA 66 – MODULI II, III I VI"**  
**VELIKA PLAŽA, Nacrt – Opština Ulcinj, novembar 2022. godine**

**Naručilac:** **Ministarstvo održivog razvoja i turizma**

**Obrađivač:** **Radni tim Ministarstva održivog razvoja i turizma**

**Oblast:** **Elektroenergetska infrastruktura**

**Rukovodilac Plana:** mr arh. Aleksandar Vučićević dipl.prostorni planer

**Odgovorni  
Planer za fazu  
elektroenergetska  
infrastruktura:** Miša Jović, dipl.inž.elektrotehnike

**Izjestilac:** Ranko Radulović, dipl. el.ing., licenca za revizora br. UPI 107/7-637/2

### **1. Pregled dokumentacije**

#### **1.1. Opis i sadržaj pregledane dokumentacije**

DSL "Dio Sektora 66 – Moduli II,III i VI", Velika Plaža - Ulcinj, faza elektroenergetska infrastruktura obrađena je u tri knjige:

**Knjiga 1:**

Analiza postojećeg stanja, na jednoj strani (strane 62) i sarži:

#### **6.2. Elektroenergetika postojeća infrastruktura**

- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 35 kV
- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 10 kV
- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 0,4 kV;

**Knjiga 2:**

Plansko rješenje, na 11 strana (strane 94 – 104)

#### **5.2. Elektroenergetika planirana infrastruktura**

- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 110 kV

- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 10 kV, procjena potrebe za električnom snagom
- Definisanje trafostanica – raspored po traforeonima

#### 5.2.1. Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 35 kV;
- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 10 kV;
- Transformatorske stanice 10/0,4 kV;
- Podzemna mreža 10 kV;
- Elektroinstalacije objekata
- Osvjetljenje javnih površina

#### 5.2.2. Urbanističko- tehnički uslovi za izgradnju planirane elektrodistributivne mreže i javnog osvetljenja

- Transformatorske stanice 10/0,4 kV;
- Izgradnja 10 kV kablovske mreže;
- Izgradnja niskonaponske mreže;
- Izgradnja spoljnog osvetljenja;

#### 5.2.3. Mjere energetske efikasnosti

- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 0,4 kV;

#### Knjiga 3:

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za DSL Dio Sektora 66, "Moduli II, III i VI", Velika plaža – Opština Ulcinj, na 4 strane (strane 75 – 78), a sadrži:

- Elektroenergetski objekti i mreža
- Mjere energetske efikasnosti

U okviru tekstualne dokumentacije dati su orijentacioni troškovi za realizaciju elektroenergetske infrastrukture.

Uz Nacrt predmetnog planskog dokumenta priložena su i dva grafička priloga koji se odnose na elektroenergetsku infrastrukturu i to:

List br. 14: Elektroenergetska infrastruktura – Plan (R=1:2500) – za Module II i III; i

List br. 14a: Elektroenergetska infrastruktura – Plan (R=1:2500) – za Modul VI.

- Procjena vršne snage potrošača turizma T2
- Procjena vršne snage potrošača opšte potrošnje
- Procjena vršne snage za osvjetljenje
- Procjena vršne snage
- Definisanje trafostanica – raspored po traforeonima

#### 4.2.1. Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 35 kV
- Elektroenergetski objekti i mreža naponskog nivoa 10 kV
- Transformatorske stanice 10/0,4 kV
- Podzemna mreža 10 kV vodova
- Elektroinstalacije objekata
- Osvjetljenje javnih površina

#### 4.2.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju planirane elektrodistributivne mreže i javnog osvetljenja

- Transformatorske stanice 10/0,4 kV
- Izgradnja 10 kV kablovske mreže
- Izgradnja niskonaponske mreže
- Izgradnja spoljnog osvetljenja

U tabeli 42 dati su i o Orjentacioni troškovi elektroenergetske infrastrukture u zahvatu plana

#### 4.2.3. Mjere energetske efikasnosti

- Orjentacioni troškovi realizacije u domenu elektroenergetske infrastrukture i javnog osvetljenja.

U Nacrtu je, za fazu elektroenergetike, priložena su i dva grafička priloga (Prilog br.13: Elektroenergetska infrastruktura za module II i III, R=1:2500 i Prilog br.13a: Elektroenergetska infrastruktura za modul V, R= 1:2500).

### 6. Nalazi izvjestioca

1. U Radnom timu za izradu predmetnog planskog dokumenta, za fazu elektroenergetske infrastrukture imenovan je Miša Jović, dipl.inž.el. Obzirom da shvatam da je kolega Miša Jović, dipl.inž.elektroenergetike, potrebno je imenovati i obradivča za dio koji se odnosi na fazu telekomunikacija.
2. Do izrade ovog mišljenja Operator prenosnog sistema, CGES AD - Podgorica, nije dostavio svoje mišljenje. Obzirom da se u dokumentu planira i izgradnja TS 110/35 kV sa priključnim vodovima 110 kV, neophodno je pribaviti i mišljenje operatora prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica). Sve eventualne primjedbe i sugestije koje se dostave od ovog operatora moraju se smatrati uslovnim primjedbama i moraju biti implementirane u predmetnom planskom dokumentu.
3. U tabeli 41. (snaga, potrošnja i procentualna opterećenost TS 10/0,4 kV "br. 12" i br. "13") upisani su pogrešni podaci. Ispraviti.

### 3. ZAKLJUČAK

Pregledom dostavljene dokumentacije: **DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE "DIO SEKTORA 66 – MODULI II, III I VI" VELIKA PLAŽA, Nacrt – Opština Ulcinj**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da je ista, ugovnom, urađena u skladu sa važećim propisima i standardima. Predlaže Investitoru da **DRŽAVNU STUDIJU LOKACIJE "DIO SEKTORA 66 – MODULI II, III I VI" VELIKA PLAŽA, Nacrt – Opština Ulcinj**, u dijelu elektroenergetike, prihvati i priđe daljoj proceduri -izradi Predloga planskog dokumenta.

Obradivač se obavezuje da prilikom izrade Predloga plana, sve primjedbe i sugestije koje se dostave od strane Operatora prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica) implementira u plan, kao i da postupi po primjedbi navedenoj u tački 3. ovog mišljenja.

U Podgorici, 25.04.2023.g.



Izjavitelj: Ranko Radulović, dipl.el. ing

**SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA**

Predsjedniku Savjeta za reviziju Državne studije lokacije

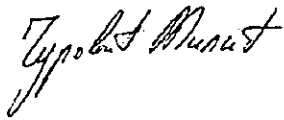
” Dio sektora 66 – Moduli II, III i VI” Velika plaža, Opština Ulcinj

Rješenjem broj: 08-9961/2 od 13.12.2022. godine imenovan sam za člana Savjeta za reviziju Državne studije lokacije ” Dio sektora 66 – Moduli II, III i VI” Velika plaža, Opština Ulcinj. Kao član Savjeta za reviziju podnosim slijedeće mišljenje na korigovani nacrt plana:

- *Obradivač je korigovao plan po svim primjedbama datim na prethodno dostavljeni nacrt plana. Saglasan sam da korigovani nacrt ide u dalju proceduru.*

S poštovanjem,

Dr Milić Čurović



MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I  
URBANIZMA

Savjet za reviziju planskih dokumenata  
n/r dr. Veljku Raduloviću, dipl. ing. arh. Predsjednik

REVIZIJA

Korigovanog Nacrta Državne studije lokacije „Dio sektora 66 –  
Moduli II, III i VI“ Velika plaža, Opština Ulcinj  
- faza hidrotehnička infrastruktura

Vlada Crne Gore

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

RUKOVODILAC PLANA: mr arh. Aleksandar Vučićević, dipl. prost. planer.

HIDROTEHNIČKE INTALACIJE: Aleksandar Ranković, dipl. ing. građ.

Nadežda Kovačević, dipl. ing. građ.

Obradivači faze hidrotehničke instalacije korektno su odradili predmetno poglavlje,  
uvažavajući stavove revizora i dajem sledeće

MIŠLJENJE

Korigovani Nacrt Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – Moduli II, III i VI“  
Velika plaža, Opština Ulcinj, faza hidrotehnička infrastruktura se prihvata.

U Podgorici, 3. Maj 2023. god.

Član Savjeta za reviziju planskih dokumenata  
- faza hidrotehnička infrastruktura  
Mr Nikola Spahić, dipl. ing. građ.  
- savjet hidrotehnički





Mišljenje na korigovani Nacrt  
**DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE**  
**"DIO SEKTORA 66 – MODUL II, III i VI" VELIKA PLAŽA**  
**OPŠTINA ULCINJ**

1 Detaljna studija predela za svaku urbanističku parcelu ne može integralno sagledavati morfologiju dina kao jedinstvene tvorene koja je kontinualna u zahvatu DSL-a a obuhvata i delove koji nisu u zahvatu plana.

Smatram da bi ovaj DSL trebao dati jasne i nedvosmislene smernice za tretman dina **unutar predloženih urbanističkih parcela** (smernice su date samo za UP Z ali ne i za UP namene T1 i T2) a Detaljna studija predela mora posmatrati dine kao jedinstvenu celinu (kao što i piše u DSL, 7.1.4 Smjernice za pejzažno uređenje, str 143.). S obzirom da se pozicija dina menja, granica građevinske linije mora dati određeni prostor, otklon, u čijim okvirima se ove promene dešavaju, odnosno njeno postavljanje treba da bude usklađeno sa morfološkim prostornim pomeranjem dina tako da ne zahvata delove prostora koje su u zoni pomeranja dina.

2 Planom su definisane analitičke tačke urbanističkih parcela, koje određuju i njenu površinu, pa nije jasno kako bi se ta površina drugačije obračunavala na osnovu Detaljne studije predela. Zakon daje jasne odredbe o granici urbanističke parcele, obračunu parametara i načinu uzdavanja UTUa, te se ti parametri po Zakonu ne mogu menjati uz saglasnost Morskog dobra i Agencije za zaštitu životne sredine, već se definišu kroz planski dokument.

Str 39. U odeljku koji se bavi smernicama za kupališta pojavljuje se rečenica „

**Na dijelovima parcela UP 6 i UP 7 u Modulu II, UP 17 u Modulu III i UP 21 u Modulu VI na kojima se nalaze dine nije dozvoljena izgradnja objekata.**

Površine navedenih urbanističkih parcela ostaju cijele, s tim što se zauzetost pod objektom nalazi u okviru građevinskih linija datih na *grafičkom prilogu br. 9 Namjena i grafičkom prilogu br. 11 Regulacija i nivelacija.*“

Ovo treba da stoji u odeljku namene kojoj ove parcele pripadaju. Isto tako, tretman dina unutar UP treba da sadrži smernice ne samo da je nemoguća izgradnja objekata, već i drugih sadržaja bazena, platoa, privremenih obj i slično. Uslovi treba da budu na primer kao što su dati za daščanu promenadu jer samo takav pristup omogućava zaista zaštitu istih.

Predlog je izvestilaca Savjeta da se Detaljna studija predela dina uradi pre izrade Predloga plana, a njeni zaključci implementiraju kroz ovaj DSL.

Ostale primedbe su ispoštovane i obrađene.

Podgorica

6.5.2023.

Izvestilac:

Danica Mihaljević Davidović, dipa



**PREDSJEDNIKU SAVJETA ZA REVIZIJU KORIGOVANOG NACRTA  
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 66 – MODUL II, III I VI" -  
VELIKA PLAŽA, OPŠTINA ULCINJ**

*Rješenjem broj 08-9961/2 od 13.12.2022.godine od Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, imenovan član Savjeta - predstavnik Opštine Ulcinj, za reviziju Državne studije lokacije "Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI" - Velika Plaža, Opština Ulcinj.*

**Plan:** Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI" - Velika Plaža, Opština Ulcinj, Odluka o izradi Državne studije lokacije "Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI" - Velika Plaža, Opština Ulcinj, broj 04-6605/2 od 09.12.2021.godine (Službeni list Crne Gore", br. 002/22 od 12.01.2022)

**Faza:** Korigovani Nacrt Državne studije lokacije "Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI" - Velika Plaža, Opština Ulcinj.

**Naručilac plana:** Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

**Rukovodilac izrade plana:** mr arh Aleksandar Vučićević, dipl.prostorni planer.

Nakon uvida u Korigovani Nacrt Državne studije lokacije "Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI" - Velika Plaža, Opština Ulcinj, *podnosim sledeći:*

**Izveštaj**

Kao član Savjeta za reviziju korigovanog *NACRTA* Državne studije lokacije "Dio Sektora 66 – Modul II, III i VI" - Velika Plaža, Opština Ulcinj, smatram da se korigovani Nacrt plan može prihvatiti i za isti **sprovести javnu raspravu**. U toku javne rasprave će se shodno zakonu ostaviti mogućnost davanja primjedbe, predloge i sugestije od strane Opštine Ulcinj i dr., ukoliko se za to ukaže potreba.

**Ulcinj, 28.04.2023.god.**

**Predstavnik Opštine Ulcinj  
u Savjetu za reviziju planske dokumentacije**

**Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.**

