



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Detaljni urbanistički plan
"Hoteli i vile visoke kategorije"
Pinješ, opština Ulcinj

- koncept -

Podgorica, jul 2020. godine

<i>Planski dokument</i>	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "HOTELI I VILE VISOKE KATEGORIJE", PINJEŠ, OPŠTINA ULCINJ
<i>Faza planskog dokumenta</i>	KONCEPT
<i>Obrađivač</i>	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

R A D N I T I M

<i>Rukovodilac izrade plana</i>	Arh. Nikola Drakić, dipl.ing.
<i>Urbanizam</i>	Arh. Jakov Lopusina, dipl.ing.
<i>Saobraćajna infrastruktura</i>	Milan Ljiljanić, dipl.ing.građ.
<i>Hidrotehnička infrastruktura</i>	Kenan Dervishi, dipl.ing.građ.
<i>Elektroenergetska infrastruktura</i>	Slobodan Medenica, dipl.ing.el.
<i>Telekomunikaciona infrastruktura</i>	Željko Karanikić, dipl.ing.el.
<i>Pejzažna arhitektura</i>	Milica Berberović, dipl.ing.pejs.arh.
<i>Predstavnik Opštine Ulcinj</i>	Arh. Aleksandar Dabović, dipl.ing.

Podgorica, jul 2020. godine

SADRŽAJ PRILOGA

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj
- Odluka o određivanju rukovodioca izrade Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu detaljnog urbanističkog plana

B. TEKSTUALNI DIO

Pravni osnov

Poglavlje I – Analitički dio

1. Sagledavanje ulaznih podataka iz PUP-a Opštine Ulcinj i PPPN za obalno područje Crne Gore
 - 1.1. PUP Opštine Ulcinj („Sl. list CG“, br. 16/17)
 - 1.2. PPPN za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18)
2. Analiza i ocjena postojeće dokumentacije
3. Analiza uticaja kontaktnih zona na predmetni prostor i obrnuto
4. Analiza i ocjena postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi)
 - 4.1. Inženjersko-geološke karakteristike – seizmika tla
 - 4.2. Klimatske karakteristike
 - 4.3. Morfološke karakteristike
 - 4.4. Analiza postojećeg stanja namjena i kapaciteta
 - 4.5. Analiza postojećih fizičkih struktura
 - 4.6. Analiza područja zaštićenih propisima o prirodnoj i kulturno baštini
 - 4.7. Ocjena stanja

Poglavlje II – Koncept planskog rješenja

1. Programski i prostorni koncept
2. Konceptija korišćenja prostora
3. Uslovi za izgradnju objekata
4. Pregled ostvarenih kapaciteta
5. Mreže i objekti infrastrukture
 - 5.1. Saobraćajna infrastruktura
 - 5.2. Hidrotehnička infrastruktura
 - 5.3. Elektroenergetska infrastruktura
 - 5.4. Telekomunikaciona infrastruktura
6. Pejzažna arhitektura
7. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti
8. Naredne aktivnosti

C. GRAFIČKI PRILOZI

razmjera

- | | |
|---|--------|
| 1) Topografsko – katastarska podloga sa granicom zahvata | 1:1000 |
| 2) Izvod iz PPPN za obalno područje Crne Gore | 1:1000 |
| 3) Izvod iz PUP-a opštine Ulcinj –
Postojeće stanje - Namjena površina | 1:2000 |
| 4) Izvod iz GUR-a opštine Ulcinj – Plan namjene površina | 1:2000 |
| 5) Kontaktne zone | 1:2000 |
| 6) Analiza postojećeg stanja – Namjena površina | 1:1000 |

PLANIRANO STANJE:

- | | |
|---------------------------------|--------|
| 7) Namjena površina | 1:1000 |
| 8) Parcelacija | 1:1000 |
| 9) Saobraćaj | 1:1000 |
| 10) Saobraćaj - podzemne garaže | 1:1000 |

Opšta dokumentacija

1337.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 12. septembra 2019. godine, donijela je,

**ODLUKU
O IZRADI DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „HOTELI I VILE VISOKE
KATEGORIJE”, PINJEŠ, OPŠTINA ULCINJ**

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj (u daljem tekstu: DUP).

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

Član 2

DUP se prostire sa južne strane ulice Mirka Srzentića, do same obale, odnosno do saobraćajnice koja opslužuje obalu.

Površina obuhvata DUP-a iznosi cca 3,85 ha.

Član 3

Za DUP će se raditi 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

Sredstva potrebna za izradu DUP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu od 5.000,00 eura.

Član 5

Rok za izradu DUP-a je šest mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 6

DUP se izrađuju na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 7

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

Broj: 07- 3897
Podgorica, 12. septembra 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „HOTELI I VILE VISOKE KATEGORIJE“, PINJEŠ, OPŠTINA ULCINJ

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj (u daljem tekstu: DUP) da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama, ponude planska rješenja kojima bi se stvorili preduslovi u cilju stvaranja pretežno prostora za turističke namjene, hotela i vila visoke kategorije.

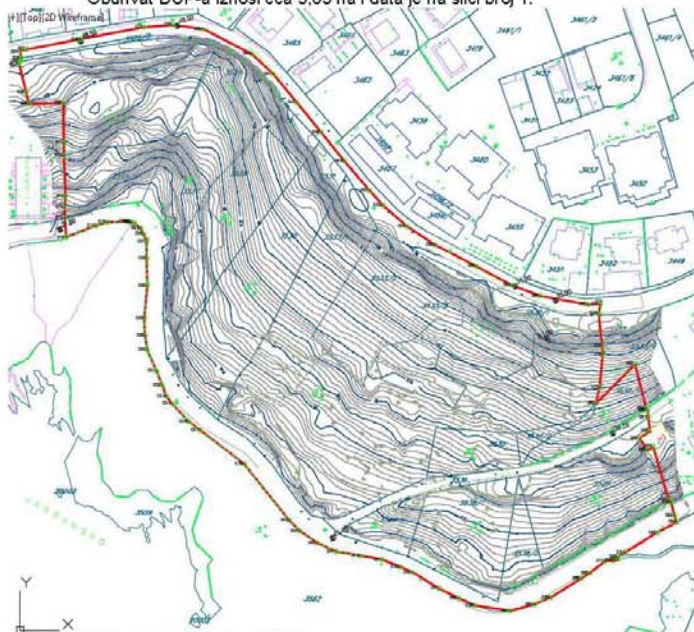
Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu DUP-a koji se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj (u daljem tekstu: PUP Ulcinj) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

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

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

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Obuhvat DUP-a iznosi cca 3.85 ha i data je na slici broj 1.



Slika br.1: Orijentacioni obuhvat DUP-a

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

U postupku izrade DUP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PUP-a Ulcinj ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 24/10), PPPN za Obalno područje ("Službeni list Crne Gore", broj 56/18) i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

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

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja Opštine Ulcinj. Opšti principi razvoja treba da osiguraju racionalnu upotrebu zemljišta i primjenu principa održivog razvoja. Ravnomjeran i održiv prostorni razvoj treba da bude u funkciji poboljšanja kvaliteta života. Razvoj strukture naselja treba da prati racionalno korišćenje prostora za urbanizaciju i strogo kontrolisano

širenje urbanog područja. Posebni ciljevi su očuvanje i unapređenje identiteta prostora – očuvanje i održivo korišćenje kulturnog nasleđa, prepoznavanje elemenata i vrijednosti pejzaža i održivo korišćenje zaštićenih područja prirode.

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

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu DUP-a potrebno je obezbijediti kvalitetna urbanistička rješenja, a u planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PUP-om Opštine Ulcinj i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim DUP-om, 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 propisu nadležni organi, institucije i preduzeća.

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

Uzimajući u obzir buduće namjene prostora potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

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.

- Izradom DUP-a treba predvidjeti:
- maksimalno očuvanje i uklopavanje 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;
 - 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 i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

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

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

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

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

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

- DUP, 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 značaj prostora koji tretira ovaj DUP potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unapređenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije

Posebnu 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-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DUP-a 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. METODOLOGIJA

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

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade DUP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

DUP se izrađuje na topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Detaljni urbanistički plan po utvrdjenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS formatu.

DUP se izrađuje na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

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

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

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

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

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

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

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

1341.

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 12. septembra 2019. godine, donijela je

ODLUKU

**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA „HOTELI I VILE VISOKE KATEGORIJE”, PINJEŠ, OPŠTINA ULCINJ
I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj (u daljem tekstu: DUP) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Detaljnog urbanističkog plana.
2. Za rukovodioca izrade DUP određuje se Nikola Drakić, dipl.ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 5.000 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07- 3897

Podgorica, 12. septembra 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

Tekstualni dio

PRAVNI OSNOV

Izradi Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj, pristupilo se na osnovu:

- Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj („Sl. list CG“, br. 56/19);
- Programskog zadatka koji je sastavni dio Odluke o izradi DUP-a;
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu detaljnog urbanističkog plana („Sl. list CG“, br. 56/19);
- Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Hoteli i vile visoke kategorije“, Pinješ, opština Ulcinj, br. 104-3150/40, zaključenog 11. decembra 2019. godine između Ministarstva održivog razvoja i turizma, kog zastupa državna sekretarka Dragana Čenić, kao naručioca i Nikole Drakića, dipl.ing.arh., rukovodioca izrade plana, kao izvršioca.

DUP „Hoteli i vile visoke kategorije“ izrađuje se u skladu sa odredbama:

- Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18);
- Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14);
- Pravilnika o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti („Sl. list CG“, br. 88/17).

Odlukom o izradi DUP-a i Programskim zadatkom koji je sastavni dio Odluke, definisan je obuhvat DUP-a koji iznosi cca 3,85ha.

Cilj izrade DUP-a je kreiranje planskog rješenja kojim će se stvoriti preduslovi za gradnju novih kapaciteta turizma visoke kategorije, kao i maksimalno očuvanje i uklapanje vitalnog i funkcionalnog zelenog fonda u nova urbanistička rješenja, na osnovu analize planiranih sadržaja i u skladu sa razvojnim potrebama.

Programskim zadatkom definisan je sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PUP-a Opštine Ulcinj („Sl. list CG“, br. 16/17); PPPN za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18) i druge dostupne dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, studije);
- analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analiza uticaja kontaktnih zona na predmetni prostor i obrnuto;
- analiza i ocjena postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko – demografska analiza koja će 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.

U skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti („Sl. list CG“, br. 88/17), prva faza izrade planskog dokumenta je izrada Koncepta.

I ANALITIČKI DIO

1. SAGLEDAVANJE ULAZNIH PODATAKA IZ PUP-A OPŠTINE ULCINJ I PPPN ZA OBALNO PODRUČJE CRNE GORE

1.1. PUP Opštine Ulcinj („Sl. list CG“, br. 16/17)

Predmetna lokacija nalazi se u planskoj jedinici 1 u okviru koje je, osim izgradnje objekata centralnih djelatnosti, mješovite namjene i individualnog stanovanja, predviđena izgradnja turističkih kapaciteta na postojećim i novim atraktivnim lokacijama uz obalu, sa kvalitetnim vizurama prema moru i Starom gradu. Planom je predviđena nova zona ekskluzivnog turizma na padinama brda Pinješ, u okviru koje će se graditi turistička naselja male gustine, hoteli, mali hoteli i vile.

Planom je predviđena izrada DUP-a "Pinješ – hotelski kompleks", u skladu sa parametrima GUR-a. Oblik intervencije na predmetnom prostoru definisan je kao urbana dogradnja (UD), koja podrazumijeva povećanje izgrađenosti i urbano opremanje, u cilju proširenja gradskog područja i stvaranja pretežno stambenih prostora, prostora za mješovite namjene i centralne djelatnosti. Planskom preparcelacijom će se stvoriti uslovi za rekonstrukciju i regulaciju prostora, sa formiranjem blokova, uličnih nizova i slobodnih pješačkih površina. Intervencije u prostoru treba da omoguće izgradnju turističkih i javnih sadržaja i komercijalnih prostora.

Namjena prostora GUR-om je definisana za turizam (T1) i površine za saobraćajnu infrastrukturu - drumski saobraćaj (saobraćajnice i parking - DS).

Shodno smjernicama PUP-a na površinama za turizam mogu se planirati objekti za smještaj turista, za pružanje usluga hrane i pića, za nautički turizam, zdravstveni, vjerski, edukativni i kulturni turizam, kao i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sportski sadržaji i komunalni objekti. Površinu za turizam planirati do 70%, a neturističkog prostora do 30%.

Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene u zahvatu generalne urbanističke razrade iznosi do 40%, koeficijent izgrađenosti do 1.0. Spratnost objekata je od P+2 do P+6.

1.2. PPPN za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, br. 56/18)

Kriterijumi za planiranje turističkih zona na obalnom pojasu Crne Gore (tačka 8.6.) navode slučajeve u praksi planiranja turističkih zona:

- slučaj kada je početna tačka interes investitora za određeni prostor, i
- slučaj kada postoji plan razvoja jedinice lokalne samouprave (grada i/ili opštine) kao ponuda potencijalnim (još neidentifikovanim) investitorima.

Prostor koji se razrađuje ovim DUP-om nalazi se u obalnom pojasu – 1000m.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja u pojasu 1000m od obale (obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma. U pojasu između 100 i 1000m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne, istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

PPPN dalje propisuje da će se površine za turizam u pojasu 1000m od obalne linije (između 100 i 1000m) određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora. U ovom pojasu je moguće realizovati već započete

investicione projekte i definisati nove turističke zone prema definisanim kriterijumima. Za sve buduće turističke zone u pojasu od 1000m važe pravila ovog plana.

U zahvatu DUP-a „Hoteli i vile visoke kategorije“ definisana je linija odmaka 100m kao **tip 3, odnosno moguća je adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma**. Linija odmaka tip 3 se odnosi na dijelom izgrađena i neizgrađena građevinska područja naselja i dijelom izgrađena građevinska područja izvan naselja, primarno turističke namjene, za koje ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade i čija je ranjivost 1 ili 2. S obzirom na to da se radi o djelimično već izgrađenim područjima ili područjima planiranim za širenje naselja, daje se prednost planskim urbanističkim kriterijumima koji će se primijeniti kroz dalju plansku razradu.

Urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim djelovima zone odmaka prioriteto planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu. Primjena urbanističkih kriterijuma pri tome podrazumijeva analizu potreba naselja i njegovih deficita u skladu sa odgovarajućim urbanističkim standardima. Pri tome se utvrđuju stvarne potrebe i konkretni sadržaji koji se mogu realizovati i u zoni odmaka. Posebno je bitno da objekti koji se grade u ovoj zoni budu okruženi prostorom koji je u javnom korišćenju, a nikako zatvorenim površinama u privatnom korišćenju. Samo izuzetno, gdje postojeća izgrađenost i postojeća fizička struktura nameće drugačija pravila, omogućava se adaptacija odmaka.

Zaštita i razvoj predjela obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprječavanja devastacije identiteta, karaktera i odlika predjela. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mjera istaklo se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite i razvoja, tj. zelenih prodora-cezura kojima se sprječava linearna gradnja duž obale i omogućava prirodno povezivanje obale i zaleđa.

Za zahvat predmetnog DUP-a nisu definisani režimi zaštite i razvoja.

Prema Planu predjela PPPN-a, predmetni prostor je okarakterisan kao izuzetno vrijedni poluprirodni predio.

Planom namjene površina, zahvat predmetnog DUP-a označen je kao površina za turizam. Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone, kao i vršne kapacitete smještajnih kapaciteta i građevinskih područja date za svaku opštinu pojedinačno, koji su definisani planom. Prethodno se ne odnosi na već potpisane državne ugovore, odnosno sporazume o zakupu i izgradnji potpisane od strane Vlade Crne Gore odnosno ratifikovane od strane Skupštine Crne Gore, koji se ne preispituju na osnovu prethodnih kriterijuma.

Predmetni prostor je definisan kao **turistička zona D2** – turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja. U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- slučaj kada postoji plan razvoja jedinice lokalne samouprave (grada i/ili opštine) kao ponuda potencijalnim (još neidentifikovanim) investitorima;
- turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%;
- turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za zone druge grupe primjenjuju se sljedeći kriterijumi koji se odnose na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

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

Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona (T1, T2, T3)

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- smještajna jedinica u „vilama“ = 6 ležaja.

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko – turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- samostalna/samostojeća vila – Tip 1;
- poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;
- grupa vila (u obliku struktura naselja – „rizorti“) – Tip 3.

Predloženi prostorni indikatori su okvirni i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatorima. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

Tip 1	
<i>Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 6 / sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3000m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2	
<i>Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 6 / sm. jedinica	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 300m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže
Dužina niza	Najviše 40m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Tip 3	
<i>Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 4 / sm. jedinica	Najviše 120 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže ili S+2

Pravilima za sprovođenje plana definisano je da se područje opština uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice PPPN-a u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara. Područja urbanih centara detaljno se uređuju prema važećim PUP-ovima, tj. konceptima Generalne urbanističke razrade (GUR) do donošenja Plana generalne regulacije.

2. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Za predmetni prostor nije ranije usvojena planska dokumentacija nižeg reda. PUP-om Opštine Ulcinj lokacija je planirana za izgradnju hotela i vila visoke kategorije (4 i 5*).

Opština Ulcinj donijela je Odluku o izradi DUP-a za hotele i vile visoke kategorije u Pinješu – Ulcinj („Sl. list CG – o.p.“, br. 27/12), a nakon usvajanja novog PUP-a Opštine Ulcinj i Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o izradi DUP-a za hotele i vile visoke kategorije u Pinješu – Ulcinj („Sl. list CG – o.p.“, br. 42/17), nakon čega se pristupilo izradi DUP-a, do faze nacрта.

Kako je članom 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18) definisan rok za donošenje planskih dokumenata čija je izrada započeta prije stupanja na snagu novog zakona, obustavila se dalja izrada planskog dokumenta, s obzirom na to da nije usvojen u zadatom roku.

3. ANALIZA UTICAJA KONTAKTNIH ZONA NA PREDMETNI PROSTOR I OBRNUTO

DUP „Hoteli i vile visoke kategorije“ se prostire sa južne strane ulice Mirka Srzentića do same obale, odnosno do saobraćajnice koja opslužuje obalu.

Uvidom u GUR Ulcinja konstatuje se da se predmetno područje na zapadnoj strani graniči sa važećim UP-om „Lokalitet hotela Galeb“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 40/12), čija je pretežna namjena turizam. Na sjevernoj strani graniči se sa važećim DUP-om „Ulcinj grad – lokalitet Pinješ 1“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 8/12), što stvara preduslove za efikasno povezivanje predmetnog područja sa kontaktnim zonama, kako saobraćajnom infrastrukturom, tako i ostalim sadržajima. Pretežna namjena u zahvatu DUP-a „Ulcinj grad – lokalitet Pinješ 1“ – Izmjene i dopune je individualno stanovanje.

U toku je izrada DUP-a „Pinješ – Borova šuma“, sa kojim se prostor graniči na istočnoj strani, a cilj izrade ovog planskog dokumenta je stvaranje prostora za turističke namjene, hotela i vila visoke kategorije. S obzirom na to da su ova planska dokumenta u direktnom kontaktu, formiraće se jedinstvena zona ekskluzivnog turizma sa bogatom turističkom ponudom.

Poseban akcenat se stavlja na saobraćajnu povezanost kontaktnih zona, kako kolske tako i pješačke - formiranje obalnog šetališta, na šta je potrebno obratiti posebnu pažnju, s obzirom na mogućnost korišćenja konstantnog vizuelnog kontakta sa morem i prirodnim pejzažem brda Pinješ.

4. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA (PRIRODNI, STVORENI I PLANSKI USLOVI)

Ovim poglavljem obuhvaćene su bitne karakteristike postojećeg stanja kroz aspekt prirodnog i izvedenog nasljeđa, kao osnovne inspiracije za formiranje strukture i arhitektonike prostornog modela.

4.1. Inženjersko-geološke karakteristike – seizmika tla

Geološki sastav terena na široj lokaciji je uglavnom krečnjački i flišni, što ga čini uglavnom stabilnim, ali potrebno je prije izrade projektne dokumentacije izvršiti inženjersko-geološka ispitivanja na lokaciji radi utvrđivanja tačnih uslova za gradnju – fundiranje objekata.

Potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti, s obzirom na to da prostor pripada VIII seizmičkoj zoni (8° MKS za predmetnu lokaciju, iako na prostoru opštine ima i terena sa 9° MKS), potrebna je izrada odgovarajuće tehničke dokumentacije za konstrukciju objekata.

4.2. Klimatske karakteristike

Cijela teritorija opštine Ulcinj karakteriše se izuzetno povoljnom klimom, SMT je 15.6° a broj osunčanih sati iznosi 2256 h godišnje, uz povoljno strujanje maestralsa sa 1383 mm vodenog taloga godišnje.

Mediterranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima strujanja iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih dana i dana sa jačim vjetrom čine prostor opštine turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

4.3. Morfološke karakteristike

Prednosti: Pojas zone brda Pinješ koji se obrađuje ovim DUP-om, bez obzira na velike padove terena od 15% do 30% i više, svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji imaju izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta: osunčanje, široke vizure, vizuelni kontakt sa morem s jedne strane i zaleđe brda s druge strane, dobru saobraćajnu povezanost, bogati fond zelenila.

Osnovni nedostaci : Veliki nagibi tla i komunalna neopremljenost lokacije.



4.4. Analiza postojećeg stanja namjena i kapaciteta

Predmetno područje PUP-om Ulcinja definisano je kao prostor naselja (postojeća namjena površina), za koje se planira izrada DUP-a.

Najvrjednije površine su pod bogatim četinarskim zelenilom, o kojem u posljednje vrijeme nije naročito vođeno računa, a zastupljene su i površine pod niskim rastinjem - makijom.

4.5. Analiza postojećih fizičkih struktura

Na prostoru koji je zahvaćen DUP-om "Hoteli i vile visoke kategorije" nema evidentiranih građevinskih objekata.

Sa sjeverne i južne strane granice lokacije nalaze se postojeće saobraćajnice koje su značajne za kvalitetno funkcionisanje saobraćajnog sistema cijelog grada.

Takođe, kroz lokaciju prolazi lokalni put koji povezuje obalnu zonu sa vilama hotela Albatros, uskog poprečnog profila.

Prilikom realizacije i urbane transformacije kompleksa Pinješ – hoteli i vile, potrebno je najprije pristupiti uređenju i infrastrukturnom opremanju zemljišta, a zatim izgradnji objekata.

4.6. Analiza područja zaštićenih propisima o prirodnoj i kulturnoj baštini

Zona zahvata studije lokacije ne sadrži zakonom zaštićena kulturna dobra, koja su kategorisana za određeni vid zaštite na nacionalnom i lokalnom nivou.

Nije izvršeno detaljno arheološko rekognosciranje predmetnog prostora i nema podataka o prostorno definisanim potencijalnim arheološkim lokalitetima, ali u skladu sa aktuelnim saznanjima o sporadičnim nalazima iz različitih istorijskih perioda, značajno je dosljedno sprovesti odredbe članova 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“, br. 49/10, 44/17 i 18/19), a koje se odnose na slučajne nalaze.

Odredbama Zakona utvrđeni su postupci i obaveze slučajnih pronalazača, Uprave i investitora.

Od značaja je da se kroz urbanističko-tehničke uslove investitoru ukaže na punu sadržinu ovih članova Zakona, kako bi se spriječila mogućnost uništenja potencijalnih arheoloških nalazišta.

Na datom području nisu evidentirana zaštićena prirodna dobra, ali s obzirom na to da se radi o prostoru izraženih ambijentalnih vrijednosti, planom se predviđa očuvanje zatečenog stanja visoko ambijentalne borove šume, uz prilagođavanje planirane građene strukture bogatom fondu zelenila.

4.7. Ocjena stanja

Potencijali - prednosti

Sa aspekta prirodnih i stvorenih uslova, lokacija DUP-a "Hoteli i vile visoke kategorije" ima potencijalne prednosti kroz aspekte :

- Odličnih vizura i dobre povezanosti sa morem i zaleđem;
- Klimatskih karakteristika;
- Morfoloških struktura;
- Kvalitetnog fonda, zelenila u najvećoj mjeri, formiranje specifičnog ambijenta;
- Okruženja sa autentičnim arhitektonskim vrijednostima graditeljskog nasljeđa karakteristično za širi priobalni pojas crnogorskog primorja.

Ograničenja - problemi

Trenutno najveća ograničenja su u činjenici da je prostor izuzetno slabo infrastrukturno opremljen, što će uticati na ekonomičnost gradnje.

Veliki nagibi terena iziskuju skuplju gradnju i veće intervencije u uređenju terena i izgradnji saobraćajnih površina, ali u finalnoj obradi imaju velike prednosti koje se ogledaju u atraktivnosti slike prostora: funkcije, vizura, osunčanja itd.

II KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA

1. PROGRAMSKI I PROSTORNI KONCEPT

Programski i prostorni koncept zasniva se na formiranju odgovarajuće strukture arhitektonskog i ukupnog ambijentalnog modela, u kontekstu specifičnosti naslijeđa priobalnog pojasa opštine Ulcinj i šire.

U skladu sa usvojenim principima i ciljevima, prostorni model se bazira na rješenju koje ukupan prostor tretira u urbanističko - planskom smislu kao dio velikog priobalja opštine Ulcinj, sa funkcijom turističke ponude - hotela i turističkih vila visoke kategorije, uz poštovanje svih principa naslijeđenog ambijenta. Zatečeni prirodni ambijent potrebno je sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri, uz prilagođavanje planirane građene strukture nekada bogatom fondu zelenila.

Prostorni koncept definisan je afirmativnim pristupom korišćenja izvanrednih prirodnih uslova, kao i topografije terena, u skladu sa privođenjem ovog prostora namjeni turizma, kao bitnoj grani razvoja Opštine Ulcinj.

Ovim urbanističkim rješenjem stvaraju se prostorni kvaliteti sljedećih karakteristika:

- uvećanje poprečnog profila ulice uz obalu (*kolska ulica bogatog profila, sa dodatim sadržajima pješačkih i biciklističkih kretanja, kao i linearnog zelenila*);
- povezivanje ulice Mirka Srzentića i ulice uz obalu postignuto je prostornom dijagonalom, koja snabdijeva veliki broj urbanističkih parcela. Zbog velike visinske razlike uvedene su kružne rampe izraženih funkcionalnih i arhitektonskih vrijednosti (*naglašeni elementi u prostoru*);
- racionalno i adekvatno rješenje saobraćaja u mirovanju riješeno je parking prostorom u 3 nivoa (*podzemna garaža*);
- sa nivoa ulice Mirka Srzentića moguće je ostvariti kvalitetne vizure ka moru i u skladu sa tim je formirano šetalište širine 4m odvojeno linearnim zelenilom od prometne ulice, sa proširenjima – vidikovcima;
- definisani su položaji jakih pješačkih poteza bogatog profila, zatim pozicije vidikovaca koji su glavnim stepenišnim pravcima povezani sa obalom, kao i uređenih zelenih površina i površina za pejzažno uređenje;
- planom je maksimalno ispoštovana vlasnička struktura, u smislu zadržavanja postojećih katastarskih granica, gdje je god bilo moguće, što otvara mogućnost očekivane realizacije lakšom, a da se pritom ne narušava kvalitet okruženja.

Saobraćaj u mirovanju je, s obzirom na relativno malu veličinu zahvata i namjenu prostora sa slobodnostojećim objektima na parcelama, predviđen za korisnike u okviru svake pojedinačne parcele, u suterenskim i podrumskim prostorima, a za posjetioce u podzemnoj garaži.

Prostorni model je održiv jedino ukoliko se ispoštuju detaljni uslovi u kvalitetnoj razradi uređenja i remodelacije terena, oslanjajući se na zatečeni model međa – podzida, ali bez velikih i upadljivih inženjerskih zahvata. Treba nastojati da se izbjegnu previsoki potporni zidovi iz razloga što grubo mogu da naruše lako povrjedljivu strukturu morfologije terena i što su nepovoljni za seizmičko područje i područje aluvijalno deluvijalnih profila zemljišta. Velike visine treba raditi višestepeno u duhu mediteranskih vrtova.

Preporučuje se da se nakon usvajanja DUP-a, poštujući osnovne urbanističke indikatore za ovaj prostor, uspješno realizuju objekti kroz poštovanje zadatih urbanističkih uslova uz primjenu elemenata arhitekture koja afirmišu ovaj prostor, pojedinačno ili u cjelini, kao izuzetan prirodni resurs, možda i najznačajniji za Ulcinj.

Velika pažnja je posvećena kretanjima pješaka, formiranjem šetališta uz morsku obalu, sa konstantnim vizuelnim kontaktom sa morem ili prirodnim pejzažem. Ova zona je već prepoznata kod korisnika kao prostor idealan za rekreativne potrebe, i ovim planom je to podržano.

2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA PROSTORA

U skladu sa Programskim zadatkom i prostornim modelom, principima ambijentalne zaštite i osnovnim postavkama PUP-a Ulcinj i GUR-a Ulcinj, kao i PPPN za obalno područje Crne Gore, a na bazi izabranih ciljeva formiran je program i sadržaj u prostoru DUP-a Hoteli i vile visoke kategorije.

Shodno Pravilima za sprovođenje PPPN-a za obalno područje Crne Gore, prilikom definisanja urbanističkih parametara za ovaj plan, korišćeni su urbanistički parametri dati PUP-om, odnosno GUR-om Ulcinja, kao prostornim planom koji je bliže definisao mogućnosti ovog prostora. Na nivou zahvata ovog DUP-a urbanistički parametri su u skladu sa maksimalnim parametrima definisanim PPPN-om za površine T1 (maksimalni parametri - zauzetost 30%, indeks izgrađenosti 0.6).

Pejzažno uređenje javne namjene čini ukupno 3% zahvata plana. U cilju što većeg ozelenjavanja, vlasnici urbanističkih parcela moraju obezbijediti 60% zelenila na parceli (*parterno uređenje, zeleni krovovi, linearno zelenilo i sl.*), što će detaljno biti obrađeno u poglavlju *Pejzažna arhitektura*.

Za zahvat koji se obrađuje ovim planskim dokumentom predviđene su sljedeće namjene:

- površine za turizam T;
- površine za centralne djelatnosti CD;
- površine za pejzažno uređenje naselja PU;
- površine saobraćajne infrastrukture IS;
- površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata IO.

Površine za turizam T

Pretežna namjena površina predviđena je za turizam.

Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi:

- za smještaj turista T1 (hoteli, mali hoteli, moteli);
- za pružanje usluga ishrane i pića;
- poslovnih, komercijalnih, uslužnih djelatnosti, sportski sadržaji, komunalni objekti.

Planirani su turistički objekti visoke kategorije (*minimum 4*, a poželjno 5**), kako bi se na adekvatan način valorizovala visoko vrijedna ambijentalna cjelina, atraktivnih morfoloških i pejzažnih karakteristika.

Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14), 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%.

Shodno važećim propisima, smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja, dok smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Turistička namjena, kao dominantna namjena prostora, planira se kroz strukture karakteristične za terene u nagibu (do 30%), sa maksimalnim poštovanjem prirodnih uslova i topografije terena.

Planom su predviđene sljedeće kategorije ugostiteljskih objekata (u skladu sa važećim *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*), a prema prostornim mogućnostima pojedinačnih urbanističkih parcela: Hotel & Resort, Hotel, Mali hotel, Boutique hotel, Apart hotel, Vile visoke kategorije.

Što se tiče komplementarnih sadržaja u okviru parcela planiranih objekata turističke namjene, program ne definiše tačnu strukturu i distribuciju u prostoru, kao ni potrebe izražene u fizičkim parametrima s obzirom na mogućnost prestrukturiranja sadržaja.

Komplementarne sadržaje čine i sadržaji na slobodnim površinama zajedničkih prostora i prostora unutar lokacije, kao npr. bazeni, vrtovi, sport, rekreativne površine, razne vrste usluga, zelenilo kao javno i privatno u sklopu parcele, parking prostori - privatni u sklopu parcele itd.

Ostali komplementarni sadržaji pored smještajnih jedinica visoke kategorije planiraju se u skladu sa važećim *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, za planirane turističke strukture – hotele i vile.

Planskim rješenjem predviđeno je 19 urbanističkih parcela namjene T1.

Za obračun broja ležajeva uzeta je kategorizacija objekata sa 4*. Prosječna BGP po jednom ležaju u hotelima (T1) je 80 m². Na taj način obezbijeđeno je 267 ležaja.

namjena	površina UP m ²	max površina pod obj. m ²	indeks zauzetosti	max BGRP	indeks izgrađenosti	broj ležaja
T1	21322.37	8528.95	0.40	21322.37	1.0	267

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. Shodno *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta*, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, na površinama centralnih djelatnosti mogu se graditi i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - hoteli;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta.

Planskim rješenjem predviđene su 2 urbanističke parcele centralnih djelatnosti.

Na urbanističkoj parceli UP12 je moguće izgraditi manji tržni centar za obezbjeđivanje dnevnih potreba korisnika kako ove, tako i kontaktnih zona.

namjena	površina UP m ²	max površina pod obj. m ²	indeks zauzetosti	max BGRP	indeks izgrađenosti
CD	2639.53	1055.81	0.40	2639.53	1.0

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 (gradski, vangradski, više-funkcionalni, sportski, dječji, zabavni i akva parkovi itd.), zone rekreacije između stambenih naselja, park šume, uređenje obala, parkovi prirode; skverovi; trgovi; pješačke ulice; zelenilo uz saobraćajnice; slobodne površine stambenih objekata i blokova; slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata i drugi.

Zelene i slobodne površine ograničene namjene su: sportsko rekreativne površine; površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu (uz hotele i turistička naselja, zelenilo kampova, objekata nautičkog turizma, zdravstvenog turizma, odmarališta i hostela, planinarskih i lovačkih domova); površine pod zelenilom i slobodne površine uz obrazovne ustanove i zdravstvene objekte, specijalizovani parkovi (zoo parkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi) i drugi.

Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: zelenilo uz groblja, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo, površine pod zelenilom i slobodne površine oko industrijskih objekata, skladišta, stovarišta, servisa, slobodnih zona i skladišta, zaštitni koridori infrastrukture (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona, termotehnička i dr.) i komunalnih servisa, površine za rekultivaciju (jalovišta i pepelišta, bivši površinski kopovi mineralnih sirovina, deponije), površine za sanaciju (klizišta i sl.) i površine oko objekata odbrane i zaštite i vojni poligoni.

Planom je predviđeno 8 urbanističkih parcela za pejzažno uređenje javne namjene PUJ, ukupne površine 1093.28 m².

Površine za saobraćajnu infrastrukturu IS

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za kolski i pješački saobraćaj u okviru koridora (regulacionih linija) saobraćajnica, za prilaz motornih vozila i za postavljanje autobuskih stajališta. Na površinama namijenjenim za saobraćajnu infrastrukturu može se dopustiti i:

- a) izgradnja mjesta i niša za postavljanje kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada,
- b) izgradnja vodova ostale infrastrukture,

Površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata IO

Površine ostale infrastrukture – komunalni sevisi služe za izgradnju vodovodne, kanalizacione, telekomunikacione, elektroenergetske i ostalih infrastrukturnih mreža i objekata, osim saobraćajne infrastrukture. Dopušteni su svi objekti i mreže vodovodne, kanalizacione, telekomunikacione, elektroenergetske i ostale infrastrukture, i komunalnih i infrastrukturnih servisa (trafostanice, rezervoari vodovoda, crpne stanice i sl.), uključujući i mjesta i niše za postavljanje kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada.

Planom su predviđene 2 urbanističke parcele za izgradnju trafostanica, ukupne površine 68.34 m².

Obrazloženje namjena dato je na osnovu *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG”, br. 24/10 i 33/14)* i smjernica PUP-a.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Postavljanje objekata na parceli vršiće se u skladu sa priloženom matricom i tipovima u skladu sa programom investitora, ali tako da se zadovolje sljedeći osnovni parametri:

- građevinska linija definisana grafički i koordinatama;
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti.

Regulacione linije se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama, odnosno ivicom trotoara, pa se koordinatne tačke granica urbanističkih parcela poklapaju sa koordinatama tačaka regulacionih linija.

Odstojanja novoplaniranih objekata od regulacione linije RL definisana su građevinskim linijama, grafički i koordinatama. Građevinske linije GL0 se definišu na odstojanju od 1m od granice urbanističke parcele, dok se građevinske linije GL1 i GL2 poklapaju i definišu kroz grafički dio plana sa zadatim tačkama i koordinatama.

U okvirima građevinskih linija na urbanističkoj parceli se formira zona za gradnju, gdje se prilikom izrade projektne dokumentacije definišu gabariti objekata, a sve do maksimalnih urbanističkih indikatora zadatih za određenu urbanističku parcelu.

Kod glavnih stepenišnih pravaca, građevinske linije su postavljene na 4-5m u odnosu na ivicu stepeništa, kako bi se "otvorila" vizura ka moru - vizuelni prodori između građene strukture uz ulicu Mirka Srzentića. Pozicija građevinske linije na parcelama varira zavisno od konkretnih uslova lokacije, a definisana je grafički za svaki pojedinačni slučaj.

Visinske razlike terena omogućavaju formiranje podrumskih i suterenskih prostora. Ukoliko se podrumski i suterenski etaži koriste za turizam, poslovanje i sl., onda se njihove površine moraju obračunati u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

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

U zavisnosti od veličine parcela i morfologije terena, spratnosti objekata su od Su+P+1 do Su+P+4. Broj podzemnih etaža (*podruma*) nije ograničen. Kotu saobraćajnice na sjevernoj strani parcele objekti mogu nadvisiti sa najviše dvije nadzemne etaže, bez obzira na maksimalnu dozvoljenu spratnost na parceli, a sve u cilju omogućavanja maksimalnih otvorenih vizura ka moru.

Objekti imaju direktne kolske pristupe sa minimum jedne strane parcele i maksimalno ispoštovane vizure ka moru.

Neophodno je ostvariti kvalitetnu sintezu funkcije turizma i ostalih komplementarnih sadržaja, u skladu sa Pravilnikom i u kontekstu održivog razvoja i energetske efikasnosti.

Arhitektura objekata treba da bude u skladu sa identitetom mjesta (*genius loci*), kroz korišćenje tradicionalnih elemenata oblikovanja (nagibi krovova, izbor materijala - drvo, kamen, opekarski materijali za pokrivanje, proporcije otvora, trijemi), a u savremenom duhu, na način da objekat arhitekturom ne optereti prostor u kom se nalazi.

Moguća je faznost gradnje kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta.

Posebnu pažnju treba obratiti na projekte uređenja terena, koji na ovom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti važeći "Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom".

Prilikom izrade tehničke dokumentacije i građenja ugostiteljskih objekata i objekata za smještaj turista – hotela, potrebno se voditi važećim "Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata".

4. PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA

DUP "HOTELI I VILE VISOKE KATEGORIJE"						
POVRŠINE NAMJENA NA NIVOU ZAHVATA DUP-a						
namjena	ukupna površina m ²	površina pod UP	max površina pod obj. m ²	indeks zauzetosti	max BGRP	indeks izgrađenosti
T	21322.37	21322.37	8528.95	0.40	21322.37	1.00
CD	2639.53	2639.53	1055.81	0.40	2639.53	1.00
PU	1093.28	1093.28	/	/	/	/
IOE	68.34	68.34	/	/	/	/
DS	13416.82	/	/	/	/	/
ukupno zahvat	38540.34	25123.52	9584.76	0.25	23961.90	0.62

5. PLANSKI POKAZATELJI ZA PLANIRANE OBJEKTE

DUP "HOTELI I VILE VISOKE KATEGORIJE"								
PLANSKI POKAZATELJI ZA PLANIRANE OBJEKTE								
broj UP	površina UP / m ²	spratnost	max. pov. pod obj. m ²	indeks zauzetosti	max BGRP	indeks izgrađenosti	namjena	broj ležaja
UP 1	2181.70	Su+P+2	872.68	0.4	2181.70	1.0	T1	27
UP 2	1050.27	Su+P+1	420.11	0.4	1050.27	1.0	T1	13
UP 3	909.46	Su+P+2	363.78	0.4	909.46	1.0	T1	11
UP 4	1127.26	Su+P+3	450.90	0.4	1127.26	1.0	T1	14
UP 5	1699.58	Su+P+3	679.83	0.4	1699.58	1.0	T1	21
UP 6	885.81	Su+P+3	354.32	0.4	885.81	1.0	T1	11
UP 7	745.06	Su+P+3	298.02	0.4	745.06	1.0	T1	9
UP 8	934.78	Su+P+3	373.91	0.4	934.78	1.0	T1	12
UP 9	1104.63	Su+P+3	441.85	0.4	1104.63	1.0	T1	14
UP 10	1982.07	Su+P+3	792.83	0.4	1982.07	1.0	T1	25
UP 11	1895.03	Po+Su+P+2	758.01	0.4	1895.03	1.0	T1	24
UP 13	1705.77	Su+P+3	682.31	0.4	1705.77	1.0	T1	21
UP 14	1003.70	Su+P+4	401.48	0.4	1003.70	1.0	T1	13
UP 15	1039.72	Su+P+4	415.89	0.4	1039.72	1.0	T1	13
UP 16	658.35	Su+P+4	263.34	0.4	658.35	1.0	T1	8
UP 17	836.61	Su+P+4	334.64	0.4	836.61	1.0	T1	10
UP 18	768.39	Su+P+4	307.36	0.4	768.39	1.0	T1	10
UP 19	464.20	Su+P+3	185.68	0.4	464.20	1.0	T1	6
UP 20	329.98	Su+P+2	131.99	0.4	329.98	1.0	T1	4
UP 6'	80.25	Su+P	32.10	0.4	80.25	1.0	CD	/
UP 12	2559.28	Po+Su+P+2	1023.71	0.4	2559.28	1.0	CD	/
UP Z1	189.17	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP Z2	140.62	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP Z3	146.77	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP Z4	90.02	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP Z5	62.16	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP Z6	192.88	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP Z7	156.06	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP Z8	115.60	/	/	/	/	/	PUJ	/
UP T1	35.40	P	/	/	/	/	IOE	/
UP T2	32.94	P	/	/	/	/	IOE	/
	površina UP / m ²	spratnost	max pov. pod obj. m ²	indeks zauzetosti	max BGRP	indeks izgrađenosti	namjena	broj ležaja
ukupno POVRŠINA PARCELA	25123.52		9584.76		23961.90			
ukupno ZAHVAT	38540.34		9584.76	0.25	23961.90	0.62		267

6. MREŽE I OBJEKTI INFRASTRUKTURE

6.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

6.1.1. Postojeće stanje

Postojeće stanje karakteriše stihijski razvijena ulična mreža. Zastor je od asfalt betona i betona u veoma lošem stanju. Ulice su u potpunosti neizgrađene u smislu pratećih elemenata kolovoza: nema ivičnjaka, pješačkih staza, rasvjete, saobraćajne signalizacije i sl.

U okviru zahvata nema autobuskih stajališta ni javnih parkinga za automobile. Pješački saobraćaj se odvija uglavnom postojećim kolskim saobraćajnicama. U zoni zahvata nema taksi stajališta.

6.1.2. Planirano stanje

Saobraćajno rješenje unutar zone prilagođeno je namjeni površina i stanju na terenu. Ograničenje za planiranje saobraćajnice predstavlja veoma strm teren i raspored objekata koji onemogućavaju razvijanje trasa saobraćajnica sa povoljnijim podužnim nagibima.

Planirane su četiri pristupne saobraćajnice. Saobraćajnice se uglavnom pružaju paralelno sa izohipsama. Da bi se ostvarila veza pristupnih saobraćajnica, a usljed velikih visinskih razlika između njih, planirana je izgradnja kružnih rampi koje su ujedno i rampe za ulazak u podzemne garaže. Za sve saobraćajnice izvršena je provjera podužnog nagiba i on se kreće do max 18%.

Prilikom projektovanja planirane trase i kote je moguće pomjerati u smislu postizanja najracionalnijih rješenja.

Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica predvidjeti u skladu sa rangom saobraćajnice, opterećenjem i strukturom vozila koja će se njima kretati.

Odvodnjavanje saobraćajnih površina rješavati atmosferskom kanalizacijom.

Sve saobraćajnice kao i pješačke staze treba da budu opremljene odgovarajućom rasvjetom.

Sve ulice unutar kompleksa su pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci.

Parkiranje je planirano unutar svake urbanističke parcele i to na površinskom nivou i u podzemnim garažama. Parkiranje se obavlja unutar podzemne garaže i u okviru urbanističkih parcela.

Planirani javni parking je predviđen upravno na ulicu Mirka Srzentića (36 PM), kao i u okviru podzemne garaže u tri nivoa. Na svakom nivou podzemne garaže planirano je 112 PM, što ukupno iznosi 336 PM, namijenjenih posjetiocima i korisnicima ove zone. Prema članu 5 važećeg Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija, garaža ima dvije rampe sa po jednom voznom trakom. Izlazi - stepeništa za korisnike garaže planirana su na svakih 50m u prosjeku. Predviđen je i odgovarajući prostor za tehničke prostorije na svakoj etaži podzemne garaže.

Osim parkiranja na površinskom parkingu i u podzemnoj garaži, potrebno je obezbijediti parkiranje i unutar svake urbanističke parcele. Broj parking mjesta potrebno je uskladiti sa važećim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima.

Pješačke staze predviđene su uz saobraćajnice. Pješački saobraćaj se djelimično odvija i kolsko-pješačkim saobraćajnicama.

Sve saobraćajnice i njihovo ukrštanje regulisati odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom uz određivanje i obilježavanje nailaska na put sa pravom prvenstva prolaza. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 30km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima.

S obzirom na geometrijske karakteristike saobraćajnica (podužni nagibi, radijusi u raskrsnicama), predmetnom zonom je moguće obavljanje javnog masovnog prevoza putnika autobusima jedino ulicom Mirka Srzentića.

6.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

6.2.1. VODOVOD

POSTOJEĆE STANJE

U zahvatu DUP-a Hoteli i vile visoke kategorije postoji tranzitni cjevovod AC fi250mm za vodosnabdijevanje niske zone. Osim ovog cjevovoda, postoji i sekundarni cjevovod malog prečnika cijevi PC fi2". Oba cjevovoda prolaze preko urbanističkih parcela.

PLANIRANO STANJE

Na prostoru u zoni zahvata DUP-a Hoteli i vile visoke kategorije planirana je izgradnja objekata visoke kategorije, za koje treba obezbijediti dovoljnu količinu vode.

U cilju obezbjeđivanja uslova za gradnju planiranih objekata neophodno je izmještanje postojećih i izgradnja novih cjevovoda. Faza hidrotehničke infrastrukture biće detaljno obrađena u sklopu Nacrta planskog dokumenta.

6.2.2. FEKALNE I ATMOSFERSKE VODE

FEKALNA KANALIZACIJA

POSTOJEĆE STANJE

Granicom zahvata DUP-a sa sjeverne strane postoji fekalna kanalizacija na koju su priključeni postojeći objekti. Kanalizacija je visoko iznad planiranih objekata i ne postoji mogućnost za priključenje planiranih objekata na istu.

PLANIRANO STANJE

Izgradnja fekalne kanalizacije biće detaljno obrađena u sklopu Nacrta planskog dokumenta.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

POSTOJEĆE STANJE

Na čitavom prostoru u zoni zahvata DUP-a atmosferska kanalizacija ne postoji.

PLANIRANO STANJE

Izgradnja atmosferske kanalizacije biće detaljno obrađena u sklopu Nacrta planskog dokumenta.

6.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

6.3.1. POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru planiranog DUP-a nema razvijene elektroenergetske infrastrukture.

Postojeća 10kV mreža je tako formirana da nema prstenastog povezivanja transformatorskih stanica. Centralna transformatorska stanica 35/10kV je „Grad“ 2x8MVA i iz nje se snabdijevaju postojeće TS 10/0,4kV, u području koje gravitira predmetnom reonu zahvata DUP-a, preko DV 10kV Albatros.

Shodno navedenom, kao i na osnovu uvida stanja na terenu, zaključuje se da je postojeća elektroenergetska infrastruktura nedovoljna, te da ne može obezbijediti buduće kvalitetno snabdijevanje električnom energijom planiranih potrošača u zahvatu DUP-a.

6.3.1. PLANIRANO STANJE

Buduće potrebe za potrošnjom električne energije treba da prati adekvatna izgradnja elektroenergetskih objekata - distributivne mreže i transformatorskih stanica. Ovo tim prije, jer kao što je već rečeno, na prostoru predmetnog DUP-a nema razvijene elektroenergetske infrastrukture.

Na osnovu analiza predloženog urbanističkog rješenja, predviđa se izgradnja dvije trafostanice TS 10/0,4kV 2x630kVA na mjestima označenim u grafičkom prilogu, a prema uslovima Operatora distributivnog sistema. Svi potrošači na području DUP-a napajaće se iz dvije buduće TS.

Izgradnja elektroenergetske infrastrukture biće detaljno obrađena u sklopu Nacrta planskog dokumenta.

6.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

6.4.1. Postojeće stanje

Područje koje obuhvata DUP Hoteli i vile visoke kategorije, nije na kvalitetan način tretirano adekvatnom elektronskom komunikacionom infrastrukturom iz razloga što je postojeća infrastruktura, koja je u vlasništvu Crnogorskog Telekom, rađena direktnim polaganjem telekomunikacionih kablova u zemlju, a njen kapacitet i kvalitet su na graničnim vrijednostima.

Zbog toga se ista može zanemariti, a projektant će u planu predložiti izgradnju nove, kapacitetima i kvalitetom adekvatne infrastrukture.

Na posmatranom području prisutni su signalom mobilne telefonije i sva tri mobilna operatera, a područje je pokriveno i TV signalom.

6.4.2. Planirano rješenje

Izgradnja telekomunikacione infrastrukture biće detaljno obrađena u sklopu Nacrta planskog dokumenta.

7. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

7.1. POSTOJEĆE STANJE

Zahvat DUP-a Hoteli i vile visoke kategorije nalazi se na padinama brda Pinješ, koje je obraslo gustom makijom, dok su vrh i strane pod sastojinama alepskog bora (*Pinus halapensis*). Teren je osunčan, sa terasastim površinama i nagnut prema moru. Karakterističan izgled pejzažu daje zimzelena vegetacija.

Planskim dokumentom je predviđeno zadržavanje svih postojećih vrijednih stabala kao i formiranje novih površina.

Prirodna vegetacija

U uzanom priobalnom dijelu razvijen je pojas mediteranskih zimzelenih šuma crnike i crnog jasena (Orno- *Quercetum ilicis*). Sastojine ove zajednice zastupljene su u svom degradacionom obliku – makiji, koja je predstavljena zajednicom Orno- *Quercetum ilicis myrtetosum*. Na području su takođe prisutne mozaično rasute zajednice tipa gariga, koje predstavljaju dalji stadij degradacije šuma crnike.

U okolini Ulcinja zastupljene su i žbunaste sastojine degradirane zajednica pnara i crnog jasena (Orno- *Cocciferetum*). Sastojine ove zajednice sa visokim stablima pnara (*Quercus coccifera*) očuvane su na Mavrijanu.

7.2. PLANIRANO STANJE

Cilj planskog pristupa je da se kroz izgradnju i unapređenje sistema uređenih zelenih površina obezbijedi organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog područja integrisanog sa prirodnim okruženjem. Uređenje zelenih površina usmjereno je ka estetskom oplemenjivanju

sredine u duhu tradicionalnog korišćenja prostora i zadovoljenju funkcionalnih potreba korisnika prostora.

U skladu sa smjernicama GUR-a Ulcinja, karakteristikama lokacije i planirane namjene površina, predviđeni su sljedeći tipovi zelenih površina:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - zelene površine javne namjene | - park |
| | - zelenilo uz saobraćajnice - drvoredi |
| - zelene površine ograničene namjene | - zelenilo turističkih objekata - hotela |
| | - zelenilo poslovnih objekata |
| - zelene površine specijalne namjene | - zeleni zaštitni pojas |
| | - zelenilo infrastrukturnih objekata. |

Opšte smjernice pejzažnog uređenja:

- formiranje urbanih zelenih površina i njihova povezanost sa okruženjem;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina;
- usklađivanje zelenog obrasca sa karakterom predjela i namjenom površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- upotreba autohtonih biljnih vrsta i vrsta optornih na ekološke uslove sredine, a u skladu sa estetskim i funkcionalnim zahtjevima.

U cilju očuvanja i uklapanja postojećeg drveća (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u nova pejzažna rješenja, kroz razradu projektne dokumentacije izvršiti detaljnu valorizaciju zelenila i zadržati sva funkcionalna stabla, a prije svega zdrava i dekorativna. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja urbanističkih parcela.

Faza pejzažne arhitekture biće detaljnije obrađena u sklopu Nacrta planskog dokumenta.

8. USLOVI ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Izgradnju objekata u javnoj upotrebi vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbjeđuje nesmetan, pristup, kretanje boravak i rad.

Obezbiđiti uslove za neometano kretanje ovih lica i na otvorenim prostorima, planiranim ulicama, trotoarima, trgovima, platoima, javnim parkiralištima i u dvorištima javnih objekata, bez arhitektonskih i ostalih barijera u prostoru na način kako je to Zakonom i posebnim propisima definisano. To podrazumijeva u prvom redu izradu odgovarajućih rampi na mjestima denivelacije u prostoru, obaranje ivičnjaka na pješačkim prelazima, projektovanje površina za kretanje pješaka bez arhitektonskih barijera kao i uklanjanje postojećih barijera na gore navedenim površinama za kretanje pješaka.

Glavni projekat raditi u svemu prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 48/13 i 44/15).

9. NAREDNE AKTIVNOSTI

Izradi Koncepta plana pristupilo se nakon analize dobijenih podataka, preporuka, prijedloga i smjernica dobijenih od strane nadležnih preduzeća:

- Agencija za elektronske komunikacije i poštanske djelatnosti (br. 0404-7034/2 od 7. novembra 2019. godine);
- CEDIS (br. 30-10-53939 od 6. novembra 2019. godine)
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara (br. UP/I-03-289/2019-2 od 25. oktobra 2019. godine);
- Agencija za civilno vazduhoplovstvo (br. 02/1-2414/2-19 od 1. novembra 2019. godine)
- CGES (br. 13013 od 28. oktobra 2019. godine);
- Direktor za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu (br. 108-3150/21 od 29. oktobra 2019. godine);
- Direktor za upravljanje otpadom i komunalni razvoj (br. 113-3150/38 od 3. decembra 2019. godine);
- Ministarstvo ekonomije (br. 970-411/2019-2 od 6. novembra 2019. godine);
- Ministarstvo odbrane – Direktor za materijalne resurse (br. 80702-8515/19-2 od 29. oktobra 2019. godine);
- Ministarstvo poljoprivrede – Direktor za šumarstvo, lovstvo i drvnu industriju (br. 351-50/19-2 od 23. oktobra 2019. godine);
- Ministarstvo unutrašnjih poslova (br. 30-228/19-38129/2 od 24. oktobra 2019. godine);
- Uprava za saobraćaj (br. 03-11282/2 od 30. oktobra 2019. godine).

Shodno Pravilniku o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti („Sl. list CG“, br. 88/17), planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

- analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
- izrada koncepta planskog dokumenta;
- organizacija prethodnog učešća javnosti;
- izrada nacrt planskog dokumenta;
- sprovođenje javne rasprave;
- izrada prijedloga planskog dokumenta.

Nakon dobijanja pozitivnog mišljenja Savjeta za reviziju na Koncept plana, pristupiće se izradi Nacrta, u svemu u skladu sa odredbama *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima* („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

Grafički prilozi