

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE «STARI GRAD ULCINJ»

2009.

Naručilac - Investitor:

MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Obradivač:

MONTECEP – CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA

Kotor, Benovo 36 (Poštanski fah 76)

Radni tim

Zorana Milošević , dipl. ing. arhitekture (odgovorni planer)	broj licence: 1201-7125/1 (24/11/08)
Jelena Franović , dipl. ing. pejzažne arhitekture (pejzažno uređenje)	broj licence: 01-1872/07 (21/03/07)
Edvard Spahija , dipl. ing. saobraćaja (saobraćajna infrastruktura)	broj licence: 05-1355/06 (15/05/06)
Svjetlana Lalić , dipl. ing. građevine (hidrotehnička infrastruktura)	broj licence: 01-10693/1 (18/01/08)
Bojana Gobović , dipl. ing. građevine (hidrotehnička infrastruktura)	
Predrag Vukotić , dipl. ing. elektrotehnike (elektroenergetska infr.)	broj licence: 01-10683/1 (25/01/08)
Zoran Beljkaš , dipl. ing. elektrotehnike (telekomunikaciona infrastruktura)	broj licence: 01-6809/1 (05/10/07)

Spoljni saradnici

mr Zoran Semić, dipl. ekonomista (ekonomsko-tržišna analiza i projekcija)

mr Vasilije Bušković, dipl. biolog (strateška procjena uticaja)

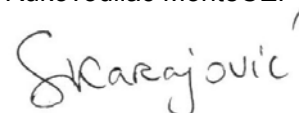
mr Aleksandra Ivanović, dipl. biolog mora (strateška procjena uticaja)

Odgovorni planer:



Zorana Milošević, dipl. ing. arhitekture

Rukovodilac MonteCEP-a:



Saša Karajović, dipl. prostorni planer

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

Broj: 05-752/06-6

Podgorica, 14.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev PJ „Monte Cep“, Kotor, dijela stranog društva, Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata, na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da PJ „Monte Cep“, Kotor, kao dio stranog društva Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 02.03.2006. godine, i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane PJ „Monte Cep“, Kotor, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- PJ „Monte Cep“, Kotor, kao dio stranog društva Centra za planiranje urbanog razvoja D.D. Beograd, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda, u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 6-0000049/003,
- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlena četiri planera (diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog saobraćajnog inženjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog građevinskog inženjera – odsjek za hidrotehniku, koji ispunjavaju zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201 – 7125/1
Podgorica, 24.11.2008. godine

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

RJEŠENJE

Milošević Zorani, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Kotora, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 18.11.2008.godine, Milošević Zorana, dipl. ing. arh., iz Kotora, tražila je izdavanje licence za odgovornog planera.

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

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

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

MINISTAR
Branimir Gvozdenović

SADRŽAJ ELABORATA**SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA**

UVODNI DIO	06
PRAVNI OSNOV	
CILJ IZRADE PLANA	
OBUHVAT PLANA	
PROGRAMSKI ZADATAK	
1. ULAZNI PODACI	13
1.1. IZVODI IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE	
1.1.1. PROSTORNI PLAN REPUBLIKE (2008)	
1.1.2. PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE MORSKOG DOBRA (2007.)	
1.1.3. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN ULCINJA (1985.)	
1.2. SMJERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA	
1.3. SMJERNICE JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM	
1.4. ISKAZANI ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA	
1.5. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA	
1.5.1. OPIS LOKACIJE	
1.5.2. PRIRODNE KARAKTERISTIKE	
1.5.3. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA	
2. GENERALNI KONCEPT I PLANSKO RJEŠENJE	27
2.1. ANALIZA PLANOVA, STRATEGIJA I INICIJATIVA	
2.2. OGRANIČENJA I POTENCIJALI	
2.3. OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA	
2.4. PROSTORNA ORGANIZACIJA	
3. EKONOMSKO-TRŽIŠNA ANALIZA I PROJEKCIJA	34
3.1. UVOD	
3.2. ODREĐIVANJE LOKACIJE	
3.3. DRUŠTVENE STAVKE ZA RAZMATRANJE U VEZI SA PROJEKTOM	
3.4. EKONOMSKA OGRANIČENJA I FAKTORI U VEZI PROJEKTA	
3.5. STAVKE I EKONOMSKI PARAMETRI U VEZI PROJEKTA	
4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA	43
4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	
4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU	
4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU	
4.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA	
4.5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA	
4.6. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I ZAŠTITU KULTURNOG DOBRA	
4.7. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I POBOLJŠANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI	
4.8. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA	
4.9. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	
4.10. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU	
4.11. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE	
4.12. SMJERNICE ZA REALIZACIJU	

5. ANALITIČKI PODACI 62**6. ELEMENTI STRATEŠKE PROCJENA UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU 63**

- 6.1. UVOD
- 6.2. POTREBA ZA IZRADOM STUDIJE LOKACIJE I STRATEŠKE PROCJENE UTICAJA
- 6.3. OPIS PREDLOŽENOG KONCEPTA STUDIJE LOKACIJE
- 6.4. OPIS POSTOJEĆEG STANJA ŽIVOTNE SREDINE
- 6.5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIJIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU I MJERA ZA UBLAŽAVANJE TIH UTICAJA
- 6.6. ALTERNATIVNA RJEŠENJA
- 6.7. POTEŠKOĆE KOJE SU NASTALE TOKOM IZRADU SPU SL
- 6.8. ZAKLJUČCI

7. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA 66

- 7.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
- 7.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- 7.3. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
- 7.4. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

8. PEJZAŽNO UREĐENJE 79**9. PRIMJERI UREĐENJA PRIOBALNE ŠETNICE 81****SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA GRAFIČKI PRILOZI STUDIJE LOKACIJE «STARI GRAD ULCINJ» 82**

01	Izvod iz PPPPN Morsko dobro	1 : 5000
02	Izvod iz GUP-a - namjena površina	
03	Generalni koncept namjene i zaštite prirodno i kulturno-istorijskog nasljeđa	1 : 2500
04	Primarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem	1 : 2500
05	Geodetska podloga sa granicom zahvata plana	1 : 2500
06	Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom intervencija	1 : 2500
07	Plan namjene površina	1 : 2500
08	Plan parcelacije, nivelacije, regulacije	1 : 1000
09	Plan saobraćaja	1 : 1000
10	Plan hidrotehničke infrastrukture	1 : 2500
11	Plan elektroenergetike	1 : 2500
12	Plana telekomunikacije	1 : 2500
13	Plan pejzažnog uređenja	1 : 2500

ANEKS: MODELI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA (UP 1 - UP 6) 83 - 104

UVODNI DIO

PRAVNI OSNOV

Studija lokacije za „Stari grad Ulcinj” (u daljem tekstu: SL) urađena je na osnovu:

- Odluke o izradi Studije lokacije za „Stari grad Ulcinj”, donijete od strane Vlade Crne Gore, od 06.12.2007. godine;
- Programskog zadatka za izradu Studije lokacije za „Stari grad Ulcinj”, pripremljenog od strane Ministarstva za ekonomski razvoj - Sektor za prostorno planiranje, Podgorica, novembar 2007.godine;
- Ugovora o izradi Studije lokacije, zaključenog između Ministarstva za ekonomski razvoj, kao naručioca, i preduzeća «MonteCEP» Centar za planiranje urbanog razvoja - Kotor, kao obradivača;
- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list RCG” br.51/08).

CILJ IZRADE PLANA

Izradom planskog dokumenta valorizovao bi se prostor u cilju dimenzionisanja realnih kapaciteta, tj. uspostavljanja ravnoteže između resursa i potencijala.

Planom bi se rješili osnovni ciljevi razvoja ovog prostora; razvoj visokog turizma i kvalitetno infrastrukturno opremanje, a prema sljedećim opredeljenjima:

- za mješovitu naseljsku strukturu predvidjeti površine za stambene, turističke, uslužne, poslovne i javne sadržaje kao i urbano zelenilo; intervencije su moguće u vidu ograničenog pugušćavanja tj. rekonstrukcije sa dokategorizacijom uz obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina; nije predviđena gradnja stanova za tržište i vikend objekata;
- za turistički kompleks, bivšeg hotela "Jadran", pored smještajnih kapaciteta planirati pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije; gradnju pozicionirati na zaravljeno dijelu grebena - povučeno od mora, uz adekvatno pejzažno uređenje; planirani kompleks, svojim volumenom i izgledom ne smije da konkuriše urbanoj cjelini Starog grada Ulcinja;
- na nivou generalnog koncepta sagledati odnos lokacije turističke namjene prema neposrednom okruženju (sektor 64) u smislu potrebe za obezbjeđenjem kupališta ili sličnih sadržaja;
- planski provjeriti mogućnost formiranja i funkcionisanja "standardne marine" kapaciteta 300 vezova na lokaciji Liman i odnos ove lokacije sa okruženjem;
- izgrađenu obalu oko zidina Starog grada planski urediti, definisati vezu naselja sa obalom; predvidjeti i uredjenje pristaništa;
- za funkcionalno zaleđe koje predstavlja produžetak gradskog kupališta provjeriti mogućnost postavljanja raznovrsnih uslužnih sadržaja;
- predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža stjenovite obale i mediteranske vegetacije; na pojedinim dijelovima stjenovite obale uz minimalne intervencije moguće je predvidjeti pristupne staze i kupališta za turistički kompleks koji se nalazi u zaleđu;
- eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali (kupališta, privezišta – ponte, mandraći i druge javne površine) urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva javni karakter dobra u opštoj upotrebi.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret savremenim potrebama održivog korišćenja prostora.

OBUHVAT PLANA

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 63 PPPPN MD i obuhvata neizgrađenu stjenovitu obalu, izgrađenu obalu oko zidina Starog grada sa pristaništem, privezište Kacema, gradsko kupalište na Maloj plaži, mješovitu naseljsku strukturu sa turističko ugostiteljskim objektom i parkovskim zelenilom kao i turistički kompleks na lokaciji bivšeg hotela "Jadran".

Obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta.
Površina ovako definisanog zahvata je cca 66.341,00m² (6,634 ha).

/obuhvat plana prikazan je na grafičkom prilogu br.01 – Geodetska podloga sa granicom zahvata plana/



PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU STUDIJE LOKACIJE "STARI GRAD ULCINJ"
PODGORICA, novembar 2007. godine

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Studije lokacije "Stari grad Ulcinj" (u daljem tekstu: studija lokacije) koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro (u daljem tekstu PPPPN MD) sadržan je u članu 22 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi studije lokacije.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 63 PPPPN MD i obuhvata stjenovitu obalu sa kupalištima, marinu na Limanu, izgrađenu obalu oko zidina Starog grada sa pristaništem, gradsko kupalište, naseljsku strukturu i turistički kompleks (bivši hotel "Jadran").

Orijentacioni obuhvat studije lokacije je dat na posebnom grafičkom prilogu.

Obuhvat na moru je do središnje linije plovnog puta.

III METODOLOGIJA

U postupku izrade studije lokacije treba obezbijediti sljedeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta),
- Analiza i ocjena postojeće dokumentacije (relevantni planovi – GUP, DUP, UP, strategije i projekti),
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- Analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Za funkcionalno okruženje, pored analize i primjene smjernica postojeće planske dokumentacije, potrebno je sagledati ulazne podatke i iz Prostornog plana Republike Crne Gore i Prostornog plana opštine Ulcinj.

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

Studija lokacije treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora na nivou generalnog urbanističkog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema, saglasno sadržaju i nivou izrade generalnog urbanističkog plana.

Predmet detaljne razrade je prostor u zahvatu Sektora 63 PPPPN MD.

IV PROSTORNI MODEL

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

- A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE
- B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- C. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- E. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU
- F. FAZE REALIZACIJE

A. SADRŽAJI U PROSTORU I MJERE ZAŠTITE

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi studije lokacije, a za koji će se šira provjera urbanizacije izvršiti na nivou generalnog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema, saglasno sadržaju i nivou izrade generalnog urbanističkog plana, treba planirati sadržaje koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- za naseljsku strukturu u mjeri koliko je to moguće, predvidjeti površine za stambene, turističke, uslužne, poslovne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila; nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog pogušćavanja uz obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina; nije predviđena gradnja vikend objekata i stanova za tržište;
- za turistički kompleks bivšeg hotela "Jadran" pored smještajnih kapaciteta planirati pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije; gradnju maksimalno povući od mora, uz adekvatno pejzažno uređenje uz minimum intervencija; planirani kompleks, svojim izgledom i volumenom ne smije da konkuriše Starom gradu;
- na nivou generalnog koncepta sagledati odnos lokacije turističke namjene prema neposrednom okruženju (sektor 64) u smislu potrebe za obezbjeđenjem kupališta ili sličnih sadržaja;

- planski provjeriti mogućnost formiranja i funkcionisanja "standardne marine" kapaciteta 300 vezova na lokaciji Liman i odnos ove lokacije sa okruženjem;
 - izgrađenu obala oko zidina Starog grada planski urediti, definisati vezu naselja sa obalom; predvidjeti i uređenje pristaništa;
 - za funkcionalno zaleđe koje predstavlja produžetak gradskog kupališta provjeriti mogućnost postavljanja raznovrsnih uslužnih sadržaja;
 - predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža stjenovite obale i mediteranske vegetacije; na pojedinim dijelovima stjenovite obale uz minimalne intervencije moguće je predvidjeti pristupne staze i kupališta za turistički kompleks koji se nalazi u zaleđu;
 - eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali (kupališta, privezišta – ponte, mandrači i druge javne površine) urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter dobra u opštoj upotrebi.
- Pri izradi studije lokacije neophodno je ispoštovati uslove za hotelske/turističke komplekse date PPPPN za morsko dobro.

B. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, Prostornog plana opštine i Generalnog urbanističkog plana Ulcinj uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

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

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom studijom lokacije, 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 kompleksa, u skladu sa propisima.

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

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

C. 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.

Studijom lokacije treba predvidjeti:

- 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;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

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

D. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade studije lokacije neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plansku dokumentaciju 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 validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

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

E. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Studija lokacije, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja 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.

F. FAZE REALIZACIJE

Izradom studije lokacije 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 studije lokacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

V SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade studije lokacije treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br 28/05).

Obradivač studije lokacije će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- a) Nacrt studije lokacije
- b) Predlog studije lokacije

A. Grafički dio

1. Izvod iz PPPPN Morsko dobro (1:25.000) 1:10.000;
2. Izvod iz GUP-a u razmjeri 1:10.000 (1:5.000) - namjena površina i infrastruktura;

- I Generalni koncept – šira provjera urbanizacije područja (razmjera 1:5000)
3. Generalni koncept namjene površina;
4. Primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem:
 - saobraćaj,
 - hidrotehnička infrastruktura,
 - elektroenergetski sistem – infrastruktura,

- komunalni servisi – sadržaji,
- telekomunikacioni sistem,
- koncept zaštite prirodne sredine i kulturno-istorijskog nasleđa,
- zone za koje će se raditi detaljna razrada i smjernice za njihovu razradu.

- II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:1000 (1:2.500):
5. Geodetska podloga sa granicom zahvata;
 6. Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija;
 7. Detaljna namjena površina;
 8. Spratnost i namjena objekata;
 9. Građevinske i regulacione linije;
 10. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
 11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
 12. Plan ozelenjavanja.

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

B. Tekstualni dio

- izvod iz PPPN Morsko dobro;
- opis lokacije i granice područja za koji se donosi studija lokacije;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analiza sa ocjenom postojećeg stanja;
- analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;
- ocjena prirodnih (hidroloških, geoloških, i dr.), stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora;
- obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
- namjena površina i objekata;
- programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijetacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- projekcija mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata;
- strateška procjena uticaja na životnu sredinu;
- mjere zaštite kulturne baštine;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- mjere za odbranu zemlje na predmetnom području;
- smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta.

Iako se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu primjenjuje od 01. januara 2008. godine, u plan je potrebno unijeti što više elemenata koji odgovaraju sadržaju SPU.

Obradivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt studije lokacije ministarstvu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrta studije lokacije.

Obradivač je dužan da u predlog studije lokacije, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja sadržane u stručnoj ocjeni Savjeta za prostorno uređenje.

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

VI ISKAZANI ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Kroz planski postupak neophodno je provjeriti mogućnost realizacije namjera investitora i korisnika prostora.

Iskazani zahtjevi u zahvatu ovog sektora su:

- izgradnja hotela visoke kategorije na lokaciji bivšeg hotela "Jadran" za koji je ranije izdato rješenje o lokaciji i sproveden konkurs za izbor arhitektonskog rješenja; potrebno je planski provjeriti i urbanistički ocijeniti predloženo rješenje;
- riješiti trajnu namjenu i uređenje prostora kupališta, obalne zone i funkcionalnog zaleđa sa neophodnim sadržajima, a uz očuvanje javnog karaktera morskog dobra kao prostora u opštoj upotrebi.

U početnoj fazi će se precizirati zahtjevi i namjere korisnika prostora, a kroz planski postupak sagledati mogućnost i način njihove realizacije.

1 ULAZNI PODACI

Pristupnost lokaciji Stari grad Ulcinj omogućena je kopnenim putem tj. kolskim saobraćajnicama.

Udaljenost od aerodroma Podgorice – Golubovci i Tivta iznosi 87km, a od Željezničke stanice u Baru 26km.

1.1 IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ovog plana izvršena je analiza Prostornog plana Crne Gore i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, koji su poslužili kao planski okvir za predložena rješenja.

1.1.1 PROSTORNI PLAN CRNE GORE (2008)

Prvi prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune. Novim Prostornim planom Crne Gore (2008) su definisana tri regiona – Južni, Središnji i Sjeverni region.

Južni region čine razvojne zone zaliv Boke Kotorske, centralno primorje i južno primorje. Relativno gusto naseljen, ovaj region ima privredu zasnovanu na tercijarnim djelatnostima, koja je obezbjeđivala najviši DP *per capita* u Republici, najvišu stopu naseljenosti i najveći životni standard. Većina aktivnosti distribuirana je linearno duž obale, a u kontinuirano formiranim naseljima, urbani centri snažnije se ne ističu.

Razvojne zone definisane su na bazi dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, a posebno na bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora. Za svaku zonu iskazani su vodeći prioriteti razvoja, ograničenja, konflikata, izazova okruženja, pragova i preduslova za razvoj. Problematika i komponente razvoja, koje su uobičajene za sva područja razvoja, kao na primjer: stanovanje, društvena i komunalna infrastruktura, usluge, redovna zaštita sredine, itd. nijesu predmet razmatranja izuzimajući one slučajeve gdje baš te komponente igraju vodeću strategijsku ulogu u globalnom procesu razvoja.

Razvojne zone Južnog regiona su: BOKA KOTORSKA, BUDVANSKO - PETROVAČKO PRIMORJE i BARSKO - ULCINJSKO PRIMORJE.

Razvojna zona: BARSKO - ULCINJSKO PRIMORJE

Pojas najjužnijeg dijela Crnogorskog primorja sa Barskim i prostranim Ulcinjskim poljem čine dvije podzone: Bar i **Ulcinj**.

Podzona ULCINJ

Resursi i potencijali: Izgrađeni turistički kapaciteti i **reputacija Ulcinja kao potencijalnog međunarodnog turističkog centra**; velika dužina pjeskovitih žala, sa ljekovitim svojstvima i ljekovitim mineralnim vodama; etnografske specifičnosti i **istorijsko urbano jezgro Ulcinja**; kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta uključujući vrijedne komplekse maslinjaka; bogata staništa faune, posebno ptica i ribe; tehnički građevinski kamen; morska solana.

Prioriteti razvoja: Izgradnja turističkih objekata u području Velike plaže sa njenim dubokim zaleđem, Valdanosa i specifične turističke ponude na Adi Bojani; izgradnja marine; intenzivna poljoprivreda; morsko ribarstvo; proizvodnja i prerada soli; aerodrom (sportsko-rekreativni na lokaciji naselja Krute ili Štoj).

Ograničenja: Za lociranja bilo kakve teške i/ili štetne industrije; otvaranje kamenoloma i deponija otpada na eksponiranim padinama okolnih brda; stambene izgradnje u poljoprivrednim kompleksima, izuzev za potrebe poljoprivrednih proizvođača i prekomjernu izgradnju stambenih i turističkih objekata u priobalju.

Konflikti: Uopšte uzetvi - ovo je zona sa relativno ograničenim brojem razvojnih konflikata. U nekim područjima mogu se javiti konflikti između procesa urbanizacije i poljoprivrednog zemljišta. Velika atraktivnost morske obale, sjeverozapadno od grada, može da prouzrokuje nekontrolisanu stambenu turističku izgradnju u tom području, stvarajući konflikt sa prioritarnim zahtjevima okruženja.

Konflikt između prava i želja privatnih vlasnika zemljišta i objekata, s jedne, i sveobuhvatnog koncepta razvoja zone, ističući posebno **potrebu rekonstrukcije Starog grada**, s druge strane.

Pragovi: Ograničeni kapaciteti postojećih sistema komunalne infrastrukture, posebno sistema vodosnabdijevanja i sistema za odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda.

Zahtjevi okruženja: Zaštita obalne linije i pejzaža zone u cjelini; zaštita mora od zagađivanja; **očuvanje karaktera grada Ulcinja, kroz završetak obnove Starog grada i cjelovite urbane strukture**; podrška stvaranju regionalnog parka Rumija, uz odgovarajuću saradnju sa Opštinom Bar.

Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda: Primjena svih urbanističko-arhitektonskih i konstruktivnih mjera za smanjenje seizmičkog rizika.

Preduslovi: Pažnju posvetiti zaštiti od plavljenja plodnog poljoprivrednog zemljišta i meliracionim radovima, uključujući desalinizaciju kompleksa poljoprivrednog zemljišta uz Solanu.

1.1.2 PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE MORSKOG DOBRA (2007)

Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra primjenjuje se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana.

Za svaki od 68 sektora Morskog dobra je dat:

- pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama,
- smjernice za tipove kupališta
- smjernice zaštite i smjernice za sprovođenje ovog plana.

U zoni Morskog dobra prikazani su i zaštićeni prostori i pojedinačni objekti prirode i kulture i njihov status.

Zona OTVORENO MORE

Opština Ulcinj

Grad - spoljna obala mora

broj sektora: 63	Stari grad Ulcinj
osnovne namjene	stjenovita obala sa kupalištima marina na Limanu sa 300 vezova izgradjena obala oko zidina Starog grada sa pristaništem
funkcionalno zaleđe	gradsko kupalište naseljska struktura (uslužni i javni sadržaji) turistički kompleks (bivši hotel "Jadran")
smjernice za kupališta	javno - uređeno kupalište Mala plaža hotelsko uređeno kupalište – "Jadran"
smjernice za zaštitu	očuvanje autentičnog pejzaža, stjenovite obale i mediteranske vegetacije okruženje Starog grada (I kategorija) podvodni arheološki lokalitet
smjernice za sprovođenje	studije lokacije za marinu i turistički kompleks uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Ukoliko je zona morskog dobra sastavni dio naseljske strukture ili funkcionalnog zaledja kupališta, za nju je potrebna dalja razrada (studija lokacije), s tim da bi ona trebalo da ima i provjeru namjena i infrastrukturnih sistema u odnosu na kontaktnu zonu. Time bi se postiglo integralno upravljanje priobalnim prostorom.

Na području predmetnog sektora u zoni morskog dobra su predviđene slijedeće namjene:

Turistički objekti i kompleksi

Turistički kompleksi obuhvataju dijelove Morskog dobra koji pored smještajnih kapaciteta imaju i pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije.

Kod planiranja turističkih sadržaja koristi se normativ od 60 m² slobodnog i zelenog prostora po ležaju u objektima sa 3*, 80 m² u objektu sa 4* i 100 m² u objektima sa 5*. U ovaj prostor ulaze i kupališta.

Gradnju, osim na zatečenim gradskim lokacijama maksimalno povući od mora, a taj prostor treba adekvatno pejzažno urediti sa minimum intervencija.

Sportski i rekreativni objekti

Sportski i rekreativni objekti nalaze se kako u sklopu naselja tako i turističkih kompleksa, gdje uglavnom predstavljaju prateće sadržaje.

Naseljska struktura

Naseljska struktura podrazumijeva veće zahvate Morskog dobra na kopnu koji pored izgradjene obale pokrivaju i površine za stambene, turističke privredne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.

Urbano izgradjena obala

Urbano izgradjeni vid obale predstavlja urbano uređenu i izgradjenu obalu, bez obzira na karakter i funkciju naselja, odnosno bez obzira da li je riječ o stalno nastanjenom naselju ili povremeno nastanjenom - turističkom.

Dio takve obale čine uređena gradska kupališta kao i šetalište uz more (lungo mare).

Lučko-operativna obala

Lučko-operativni vid izgradjene obale podrazumijeva izgradjenu lučko-operativnu infrastrukturu za pružanje jednostavnih (mandračići, pristaništa i privezišta) - do usluga najvišeg nivoa (marine i luke).

Pristaništa su izgradjeni djelovi obale koja obezbjeđuje uslove za vez plovila i obavljanje jednostavnih lučkih operacija (ukrcaj i iskrcaj putnika ili manjih količina pakovanog tereta).

Pristaništa su nekada služila za pristajanje brodova linijskog saobraćaja, a sada najčešće za izletničke ture i prihvat nautičkih plovila.

Kupališta

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati.

Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uređeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija.

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uređena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8 m² po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više.

Po stepenu uredjenosti kupališta se dijele na: uredjena, djelimično uredjena i prirodna – zaštićena.

Uredjena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske, i bezbjedonosne uslove, shodno važećim propisima.

Djelimično uredjena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra.

Neizgrađena obala

Neizgrađena obala uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju. Na određenim lokacijama ta neizgradjenost je posljedica vojno-strateškog značaja tog dijela obale.

Na pojedinim dijelovima ovakve obale, ukoliko to nije zabranjeno, moguće je uz minimalne intervencije formirati pristupne staze i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaledju.

Vegetacija na slabim tlima

Vegetacija na slabim tlima podrazumjeva: makiju, razne sekundarne degradirane šikare, antropogene trnjike, stalno-zelene garige i listopadne šibljake.

Šire odrednice koje se odnose na sektor 63

Kulturna baština kopna

Morsko dobro zahvata i dijelove *urbanih i ambijentalnih cjelina* medju koje spada i Ulcinj (I kategorije). Veći broj spomenika graditeljskog nasljeđa, bez obzira na njihov status (da li su registrovani ili ne), zadržao je svoje primarne funkcije, bilo da su sakralnog ili profanog karaktera.

Medju spomenicima graditeljstva jedino su fortifikacioni objekti u potpunosti izgubili svoju primarnu funkciju. Oživljavanjem napuštenih spomenika ili nedovoljno iskorišćenih cjelina, otvaraju se brojne mogućnosti za njihovo uključivanje u neki od vidova razvoja (mala privreda, ugostiteljstvo, izletnički turizam, zanatstvo, maslinarstvo i sl.).

Medju raznovrsnom spomeničkom baštinom koja se našla u sferi turističke ponude, posebno mjesto pripada starim urbanim centrima. Svojim atraktivnim položajima i uspostavljenom ravnotežom između naslijeđenih vrijednosti i sadržaja koje diktira moderno stanovanje, ove urbane aglomeracije pružaju izvanredne mogućnosti za njihovo uspješnije korišćenje i dalji razvoj turizma. Ove mogućnosti su apostrofirane i određenim specifičnostima koje posjeduju pojedine cjeline.

Atraktivan položaj starog Ulcinja, sa koga se pružaju izvanredne vizure, takođe pruža niz mogućnosti za značajnije uključivanje u turističku ponudu. Formiranjem malih radionica specifičnih zanata, ugostiteljskih punktova, prodavnica suvenira i zanatskih proizvoda, obogatila bi se sadašnja, relativno siromašna ponuda.

U turističku ponudu kroz program razvoja svakako treba uključiti i određene podmorske lokalitete, kako se to odavno primjenjuje u svijetu. Jedan od evidentiranih 27 arheoloških lokaliteta u podmorju je i kod Ulcinja (brodolom).

Pješačko-biciklističke staze

Kompaktnost neprekidne linije teritorije Morskog dobra, bez obzira na njegovu širinu i raznovrsnu geomorfološku strukturu, daje mogućnost uspostavljanja dugolinijskih biciklističko - pješačkih trasa, koje se mogu prostirati duž cijele obale. Djelimična, i vrlo česta izgradjenost obale Morskog dobra pješačkim stazama omogućava njihovo međusobno spajanje do potpunog kontinuiteta, kroz jasno osmišljenu etapnost. Kvalitet ove turističke ponude pješačko-biciklističkog uređenja, je naročito izražen u uslovima neposredne blizine obale zbog specifične kombinacije mediteranske klime, morskog vazduha, i intenzivnog zelenila, a susret kopna i mora čini najatraktivniju smjenu pejzaža, vrlo bitnu u kategorizaciji predjela pogodnih za ovu vrstu sporta.

Kontinuitet pješćane staze duž cijelog neposrednog priobalja je atraktivna i sigurno jedinstvena turistička ponuda. U domenu pješačkog sporta ona je realno izvodljiva i sa vrlo malim ekonomsko/građevinskim fondom. Bez obzira na raznovrsnost fizičke strukture priobalja pješačke staze je moguće izvesti i na najstrijmijim obroncima uz jednostavne građevinske zahvate.

Lokalni pomorski saobraćaj

Razvoj male obalne plovidbe svakako mora predstavljati značajan segment razvoja morskog brodarstva. Pri tome se u njenom razvoju mora voditi računa o nivou njene komplementarnosti sa pojedinim osnovnim djelatnostima, prije svega turizmom, robnim prometom i razvojem ribarstva. Planirani dinamičan razvoj ovih djelatnosti nesumnjivo će zahtijevati i razvoj male obalne plovidbe i kabotaže u skladu sa budućim tržišnim potrebama. To znači da je idući u susret ovim potrebama neophodno planirati adekvatan prostor na kopnu i na vodi, a u cilju njegovog efikasnog korišćenja, gradnje i remonta.

Potrebno je posebno posvetiti pažnju na stvaranju prostornih mogućnosti za odvijanje lokalnog putničkog saobraćaja (sa prilagođavanjem i popravkom postojećih i izgradnjom novih pristaništa lokalnog značaja).

Nautički turizam

Nautički turizam predstavlja jedan od "favorizovanih" selektivnih vidova turizma, zbog čega razvoj ovog vida turizma treba posebno potencirati s obzirom na prirodne i antropogene vrijednosti, pogodnosti morske i jezerske obale, nautičko-prometni položaj Crnogorskog primorja, stalno rastuću tražnju, a naročito zbog ekonomskih efekata koji se ostvaruju realizacijom ovog vida turističkog prometa.

U skladu sa svim navedenim, predložena je osnovna mreža marina u Crnoj Gori sa oko 2000 vezova, koju bi trebalo da čine dvije velike servisne marine kapaciteta 400-850 vezova, četiri standardne marine kapaciteta 100-300 vezova i tri specijalne marine s nešto manjim brojem vezova. Uz njih se podrazumijeva obezbjeđenje komercijalnih vezova u postojećim lukama.

Standardne marine trebale bi da zadovolje potrebe nautičara na ostalim ključnim lokacijama za koje postoji pretpostavljeni najveći interes za vezovima i ima mogućnosti za uređenje marina.

Najjužnija lokacija najbliža albanskoj obali i Otrantskim vratima, važna i stoga što je Ulcinj jedini primorski grad Crne Gore koji nema mogućnost smještaja većih plovila. Predložena lokacija je Liman, u blizini Starog grada (do 300 vezova).

Gradnja novih i dogradnja postojećih nautičkih kapaciteta za preduslov ima izradu adekvatne procjene uticaja na životnu sredinu.

Planirana revitalizacija, rekonstrukcija i izgradnja objekata nautičke infrastrukture sprovodiće se u skladu sa namjenom i karakterom morskog dobra uz odgovarajuće tehničke, tehnološke i pravne mjere ekološke zaštite te obaveznom izradom procjene uticaja i kapaciteta svake lokacije predviđene za izgradnju marina.

1.1.3. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA ULCINJA (1985)

Područje GUP-a Ulcinja zahvata priobalni deo opštine Ulcinj sa širinom pojasa od 1 do 5 km i dužinom obale oko 30km.

Osim gradskog naselja Ulcinj, odnosno gradske teritorije Ulcinja, područje obuhvata teritoriju ili dijelove teritorije prigradskih naselja u okviru kojih su i turističke zone S. Ulcinj, Valdanos, Velika Plaža i Ada.

Površina ovoga zahvata iznosi 9.021 ha, od čega samo 30% zemljišta otpada na izgrađene i uređene površine. Ostali, veći deo, zahvataju šume, maslinjaci, zamočvarne površine, poljo-privredno zemljište, neuređene plaže i sl.

Područje GUP-a se sastoji iz dva dela:

- uže područje Grada koje obuhvata teritoriju VII mesne zajednice (deo Pinješa, deo postojećeg gradskog centra Meterizi i Liman), delova mesnih zajednica VIII i IX, uključujući tu i teritoriju naselja Kodre.
- šire područje Grada koje obuhvata teritoriju ili delove naselja: Kruče, Kruta, Bratica, Kolonza, Pistula, Zoganje, D. Štoj i Gornji Štoj sa turističkim zonama S. Ulcinj, Valdanos, V. Plaža i Ada i delove Ulcinja.

PROSTORNA KONCEPCIJA

Osnovna opredeljenja budućeg razvoja su:

- linearna organizacija teritorije na većem delu priobalja i njeno oslanjanje na postojeću longitudinalnu saobraćajnicu,
- glavni gradski centar ili centralna zona se formira na potezu od Male Plaže do Porto Milene,
- sekundarni centri se formiraju u okviru nekih turističkih i stambenih grupacija u gradu i na Velikoj plaži, Donjem Štoju, Zoganje i prigradskim naseljima,
- servisna zona i zona čiste industrije locira se u zonu Kodre.

PROJEKCIJA RAZVOJA

Turizam

Projekcija smeštajnih kapaciteta na području GUP-a Ulcinj zasnovana je pretežno na prirodnim potencijalima tj. na površinama i kapacitetu plaža za kupanje i slobodnim terenima povoljnim za izgradnju, terenima opremljenim mrežom infrastrukture i sl.

Na obim i strukturu smeštajnih kapaciteta uticalo je i to što je područje Ulcinja tipično područje za masovni turizam, gde se može računati na standardnu sezonu korišćenja u trajanju od 150 dana i što područje ima povoljan geoprometni položaj, povoljne ambijente i uslove za zdravstveni turizam (prevencija i terapija određenih bolesti) i druge pogodnosti.

Imajući u vidu materijalne mogućnosti ovog područja ocenjuje se da će do kraja 2001. godine od ukupno planiranih kapaciteta moći da se realizuje oko 48.000 ležajeva (hoteli i turistička naselja 10.000, kampovi 14.750, privatni smeštaj 19.150, ostalo 4.100).

Preostali turistički kapaciteti realizovaće se u postplanskom periodu.

Pored planiranih kapaciteta u objektima predviđa se još za potrebe razvoja turizma i izgradnja marine za 1.100 vezova, što omogućuje zaliv Porto Milena, izgradnja pristaništa za potrebe nautičkog turizma ispod Starog Ulcinja, posebnog sidrišta na Valdanosu i Adi, zatim centara za sportski ribolov na Bojani i centara za smeštaj i unajmljivanje plovnih objekta.

Veličina turističkog prometa daje Ulcinju mogućnost za značajnu ulogu ugostiteljstva. Kapaciteti i mreža ugostiteljskih objekata mora da prate turistički razvoj i njegove potrebe, što podrazumeva skladan razvoj smeštajnih i drugih kapaciteta vezanih za turističke centre.

ORGANIZACIJA I UREDJENJE PROSTORA

Zone stanovanja

U okviru planiranog područja GUP-a i pojedinih naseljskih celina, zone stanovanja zauzimaju 20% od ukupno izgrađenih površina šireg područja GUP-a ili 51% od ukupno izgrađenih površina užeg područja Grada. One zauzimaju relativno najpovoljnije zemljište (nagibi, ekspozicija, nadmorska visina i položaj u odnosu na more i centralne funkcije i sl.).

Od toga najviše površine zauzima individualno stanovanje, oko 78% od ukupnih površina za stanovanje na nivou Grada, što je i razumljivo ako se ima u vidu veličina i karakter naselja, ekonomske mogućnosti njegovog daljeg razvoja, tradicija itd.

U okviru užeg područja Grada planirane su sledeće stambene zone: Meterizi - Liman, Pinješ, Nova Mahala - Bijela Gora, Djerani i Totoši, Kodre.

Zone centralnih funkcija

Centralne funkcije se planiraju: od Male Plaže do Stare čaršije, od početka Stare čaršije do Totoša, Kruče, Kruta, Bratica, Kolonza, Pistula, Zoganje, Donji Štoj, Gornji Štoj

Zona hotela, odmarališta i kampova

Ceo priobalni pojas podeljen je na sedam turističkih zona s različitim turističkim sadržajima i različitim etapama razvoja.

Zona „Ulcinj – grad“ zahvata teritoriju stambenih zona Meterizi - Liman, Pinješ, N. Mahala - Bijela Gora, centralno gradsko područje i zonu hotela i turističkih naselja. Od kapaciteta je planirano: 1.500 ležaja u hotelima te 9. 000 kreveta u domaćoj radinosti.

Zone sporta i rekreacije

Za masovnu i organizovanu rekreaciju, s obzirom na karakter i značaj Grada, određene su sledeće zone i površine:

- glavni sportsko-rekreativni centar kao posebna zona, koji se nalazi na području Porto Milena i koji sadrži: stadion za 10.000 gledalaca, zatvorene i otvorene površine (fudbal, tenis, atletika, košarka,

sportovi na vodi i sl.) za potrebe građana i turista, sportskih društava i škola iz Ulcinja i zemlje, za potrebe vrhunskih sportista i drugih učesnika. Površina centra iznosi 22 ha;

- zone javnog gradskog zelenila i turističkih zona, u okviru kojih su planirani sportski tereni i igrališta za masovne sportsko-rekreativne aktivnosti;

Zelene površine

Zelenilo duž obala zahvata prostor između plaže i zaledja. To je pojas različite širine koji u najvećem broju slučajeva tangira kompleks turističkih kapaciteta, a redje poljoprivrednog zemljišta i autohotonu šumu i makije.

Ovaj pojas ima najdelikatniju ulogu, jer istovremeno treba da upotpuni pejzaž elementima likovnih vrednosti i da obezbedi da taj prostor primi sve planirane sadržaje sporta, rekreacije, zabave i svega ostalog neophodnog u vreme turističke sezone.

U kompozicionom smislu zelenilo treba uklopiti u reljef tako da postojeće pešćane plaže i dine i nakon ozelenjavanja zadrže svoj prepoznatljivi izgled.

Saobraćaj

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

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

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

Zaštita baštine

U Ulcinju osim Starog grada koji predstavlja urbanu celinu, može se izdvojiti čaršija, koja svojom ambijentalnom vrednošću treba da doprinese atraktivnosti ovog područja, gde je u privrednom razvoju turizam dobio vodeće mesto.

U urbanističkom projektu Starog grada predloženi model funkcionalne organizacije zasniva se na izvršenoj valorizaciji vrednosti arhitektonskih spomenika i ambijenta, gde se Stari grad tretira kao zaštićena kulturno-istorijska celina i stambena zona sa novim sadržajima (turizam, ugostiteljstvo, zanatstvo).

U neposrednoj blizini čaršije su i objekti pod zaštitom države, džamije i Sahat kula, čiji su sadržaji vezani za njen nastanak (trgovine, zanati) i dalji razvoj (ugostiteljstvo, turizam).

Posebna ambijentalna celina Grada je i Pristan, koji obuhvata prostor od Starog grada do Suke. Ovaj prostor danas zaposedaju objekti pretežno ugostiteljskog, a manjim delom stambenog karaktera.

Perspektive za održavanje spomeničkog fonda treba sagledati u razvoju turizma kao osnovne privredne delatnosti ovog područja, gde ovaj fond nalazi neposrednu i posrednu funkciju, kao jedan od bitnih elemenata atraktivnosti.

Funkcionalno uključivanje kulturno-istorijskih spomenika ambijenata i aglomeracija u odnosu na turističku izgradnju i eksploataciju, treba da posluži kao sredstvo pojačane turističke ponude.

1.2 SMJERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA

U zahvatu predmetnog Plana nalazi se zaštićeni objekat prirode - spomenik prirode Mala plaža, a u neposrednom okruženju spomenik kulture - srednjovekovna urbana struktura Starog grada Ulcinja. Od strane relevantnih institucija dostavljene su smjernice kojima se, u postupku planiranja, treba rukovoditi.

Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine dostavilo je opšte i detaljne smjernice za predmetni sektor.

Ministarstvo kulture, sporta i medija izdalo je smjernice za zaštitu i razvoj predmetnog područja kojima se, između ostalog, navodi sljedeće:

„Studija lokacije radi se za prostor u zahvatu „Stari grad Ulcinj“ – Sektora 63 PPPPNMD i sa aspekta službe zaštite očuvanja kulturne baštine, obuhvata dio Starog grada Ulcinja, koji je zbog svojih kulturnih, istorijskih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti Rješenjem br. 01-1711/1 od 13.11.1961. godine, Zakonom zaštićeni spomenika kulture od izuzetnog značaja (I kategorija).

Stari grad Ulcinj je svojom sjevernom partijom okrenut kopnu, dok južni dio oslonjen na hrid, duboko zadire u more.

Na osnovu navedenog, pri izradi Studije lokacije za „Stari grad Ulcinj“ – Sektor 63 PPPPNMD, neophodno je uvažiti sljedeće smjernice i preporuke:

Uski priobalni dio u zoni zahvata morskog dobra, uključujući hrid i zidine Starog grada, koji čine sastavni dio spomeničke urbane cjeline, ne smiju se izlagati bilo kakvim intervencijama, bez prethodno dobijene saglasnosti Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Prilikom izrade Studije lokacije, potrebno je u saradnji sa službom zaštite planski kontrolisati područje zaliva i uređenje obale, pri čemu je neophodno da projektant uključi Republički zavod za zaštitu spomenika kulture.“

1.3 SMJERNICE JAVNOG PREDUZEĆA ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM

Opšte smjernice Javnog preduzeća se odnose na:

- očuvanje javnog karaktera morskog dobra što uslovljava da se intervencije planiraju tako da se onemogućući „privatizacija“ obale;
- naročito je važno da se u morskome dobru planira namjena objekata i prostora sa javnim karakterom;
- izbjeci lociranje malih – individualnih objekata na obali koji uslovljavaju „individualno“ korišćenje i time suštinsku „privatizaciju“ obale;
- maksimalno moguće obezbijediti pristup obali / moru;
- prioritet treba da ima stvaranje preduslova za realizaciju strateških razvojnih opredjeljenja – kupališta i obalne infrastrukture za razvoj turizma;
- kapacitete na obali (turističke i naseljske) kako su opredjeljeni u PPPPN MDCG, dimenzionisati prema potencijalima morskog dobra – prvenstveno se misli na kupališta i obalnu infrastrukturu (privezišta);
- uređenje obale planirati u skladu sa strateškim opredjeljenjima i potrebama razvoja naselja uz obalu.

Imajući u vidu nedostatak kapaciteta za smještaj plovni objekata, ovom dijelu obalnog prostora gravitira najveći broj manjih plovila stanovnika Ulcinja, predlaže se mogućnost izgradnje lučice Kacema. Za prostore prirodnih plaža, u uvali Liman i Male plaže, a imajući u vidu broj posjetilaca - stanovnika i turista, potrebno je planirati izgradnju objekata za plažne sadržaje - plažni servis i usluge.

1.4 ISKAZANI ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Polazeći od činjenice da je državni interes iskazan u Programskom zadatku, kroz planski postupak provjereni su zahtjevi i mogućnost realizacije namjera lokalne zajednice i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom kao i investitora i korisnika prostora, kako bi se optimalno sagledali interesi i prednosti korišćenja ovog jedinstvenog prostora.

Iskazani zahtjevi u zahvatu ovog sektora su:

- izgradnja hotela visoke kategorije na lokaciji bivšeg hotela "Jadran" za koji je ranije izdato rješenje o lokaciji i sproveden konkurs za izbor arhitektonskog rješenja; potrebno je planski provjeriti i urbanistički ocijeniti predloženo rješenje;

- u najvećoj mjeri prihvatiti planirana rješenja sadržana u nacrtu plana Izmjena i dopuna urbanističkog projekta „Pristan“ (obuhvata prostor od lokaliteta bivšeg hotela „Jadran“ do Male skele ispod zidina Starog grada);
- na lokalitetu „Liman“ planirati marinu iza Starog grada;
- na prostoru lučice Kacema planirati osavremenjenje sadržaja za privez i izvlačenje ribarskih čamaca i manjih brodica;
- riješiti trajnu namjenu i uređenje prostora kupališta, obalne zone i funkcionalnog zaleđa sa neophodnim sadržajima, uz očuvanje javnog karaktera morskog dobra kao prostora u opštoj upotrebi;
- kako u zoni zahvata Morskog dobra ubuduće nije moguća egzistencija objekata privremene namjene to je potrebno razmoriti mogućnost formiranja ugostiteljskog objekta na južnom pristanu Male plaže uz mandrač.

Kroz planski postupak je sagledana mogućnost i način realizacije zahtjeva korisnika prostora.

Tokom javne rasprave o nacrtu plana ukupno 12 građana / korisnika prostora je postavilo pitanja, tražilo dodatna objašnjenja ili uputilo prigovor na predložena rješenja. Pitanja građana su se uglavnom odnosila na: uzurpaciju prostora Male plaže i gradnju objekata na njoj, tretman privremenih objekata uz šetnicu, gradnju lifta u blizini Starog grada, kapacitet planiranog hotela na lokaciji Jadran.

Razmatrajući pristigle primjedbe, obradivač je prihvatio da se ne planiraju ugostiteljski objekti uz šetnicu u zoni morskog dobra, da se ovim planom ne prejudicira pozicija lifta prema Starom gradu, jer nije u zoni morskog dobra te da kapaciteti planiranog hotela na lokaciji Jadran budu usaglašeni sa parametrima datim u UTU za ovu lokaciju kao i sa pravilnicima koji tretiraju ovu oblast.

1.5 ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

1.5.1 OPIS LOKACIJE

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

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

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

/lokacija predmetnog prostora prikazana je na grafičkom prilogu br.01 - Geodetska podloga sa granicom zahvata plana/

1.5.2 PRIRODNE KARAKTERISTIKE

1. Geološke i geoseizmičke karakteristike

Litostratigrafski sastav i tektonika terena

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

Geotektonska jedinica Parautohton obuhvata djelove Primorja u području zapadno od Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje od Bara do rijeke Bojane, tj. prostor između mora i tektonske jedinice zone Budva, odnosno zone Visoki krš. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti srednjeg miocena zahvataju prostor oko Ulcinja.

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

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

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

Seizmika

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

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

2. Geomorfološka osnova

Opšti izgled reljefa

Litološka građa, geotektonska struktura i eroziono djelovanje egzogenih agenasa usloveli su, na prostoru Crne Gore, formiranje više reljefnih cjelina. Među njima se jasno izdvaja područje Crnogorskog primorja, koje se prostire podnožjem visokih planinskih masiva od Sutorine, zapadno od Herceg Novog, do rijeke Bojane. Zbog blizine planinskog vijenca, čije se strane strmo spuštaju prema obali, širina Primorja varira. Najveća je na njegovim krajnjim dijelovima,

u područjima Boke Kotorske i Ulcinja, gdje dostiže oko 10 km, dok u središnjem dijelu, na potezu od Budve do Barskog polja, ne prelazi 2 km.

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

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

Geomorfološka građa

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

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

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

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

3. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike za područje Velike plaže date su na osnovu podataka dobijenih i obradjenih za meteorološku stanicu Ulcinj.

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 11- 12°C. Učestalost maksimalnih temperaturapokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 21°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa maksimumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 17°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 5°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu i završava se tek u decembru, tj. period sa aktivnim temperaturama traje od marta do novembra.

Srednja mjesečna temperatura vazduha za Ulcinj iznosi 15,8°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko 0°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 17°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 40,5°C.

Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru -6,4°C.

Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25°C i više, na području Ulcinja u prosjeku bude oko 108 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Ulcinja u prosjeku godišnje ima oko 27,6. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24h spusti ispod 0°C, na području Ulcinja prosječno ima oko 9 godišnje, čija pojava karakteriše mjesec decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1l/m².

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Srednja godišnja količina padavina za Ulcinj iznosi 1109,0l/m² (najmanja na Primorju).

Ekstremne 24 h padavine za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234l/m², a za Ulcinj 190,96l/m².

Vjetar, kao element klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina.

Čestinu pojave za Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Ulcinj su to: sjeveroistok (16,8 %), istok (16,3 %), istok-sjeveroistok (11,6 %), zapad (8 %), zapad-jugozapad (7,7 %) i sjever-sjeveroistok (7,4 %), a tišine svega 3,9 %.

Za čitavo Primorje **maksimalne brzine** imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s). Za Ulcinj najveću srednju brzinu ima pravac jug (3,6 m/s, sa čestinom 3,7 %), a maksimalnu brzinu jugozapad (17 m/s, sa čestinom 3,6 %).

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h), a u Ulcinju 20 m/s (72 km/h) +/- 5,38 m/s.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti **srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** iznose za Ulcinj 65,9% (min 61,5% u julu, max 69,3% u maju).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

Srednja godišnja oblačnost iznosi za Ulcinj 4,13 (min 1,8 u julu i avgustu, max 5,5 u decembru).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti.

Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Ulcinj 212,90 (max 332,0 u julu).

4. Hidrografske karakteristike

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

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

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

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

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

Srednja godišnja temperatura mora iznosi 17,1°C.

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

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

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

Talasi su učestaliji u zimskom periodu i to: iz sjevernog pravca (januar, februar, mart) odnosno južnog pravca (novembar). Najučestaliji su talasi visine 0,5 do 1,5 (59-71%), dok je

niže učešće velikih talasa preko 1,5 m (6-8%) i to uglavnom poslije dugotrajnih vjetrova i iz južnog pravca, a talasi preko 4,5 m su najrjeđi (0,1%).

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

1.5.3 ANALIZA KONTAKTNIH ZONA

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

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

2 GENERALNI KONCEPT I PLANSKO RJEŠENJE

2.1 ANALIZA PLANOVA, STRATEGIJA I INICIJATIVA

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

- Saobraćajno povezati predmetni prostor sa okruženjem, neposrednim i širim. Obezbjediti nesmetani pristup ali i uspostaviti režim komunikacije unutar njega.
- Obezbjediti zajedničku infrastrukturnu i komunalnu opremljenost u skladu sa savremenim principima održivog razvoja (alternativni oblici energije - na primer solarni paneli, energetska efikasna gradnja, zajednički sistem kotlarnica), parking u sklopu parcela i dr.
- Riješiti zajedničke sadržaje kojima bi se boravak u gradu učinio prijatnijim i to intervencijama u prostoru koje će biti usklađene sa kulturnim i prirodnim ambijentom neposrednog okruženja; npr. uređena pješačko-biciklistička komunikacija uz obalu, nekoliko uslužnih objekata dr.

Neposredno zaleđe predmetnog plana u obuhvatu je UP «Stari grad» i UP «Pristan» (faza nacrtu plana). Predmetnim planskim dokumentima prostor je valorizovan adekvatnom namjenom i to mješovitom (stanovanje sa poslovanjem i turizmom - smještajni kapaciteti, ugostiteljstvo) i javnom (centralni sadržaji: kultura - džamija, letnja pozornica) a sve uz adekvatnu infrastrukturnu opremljenost.

U pogledu strategijskih zahvata od relevantnog uticaja su projekti saobraćajne dostupnosti i povezanosti a prepoznaju se planiranim: skverom, lučicom, tunelom, šetnicom uz obalu, liftom ka Starom gradu, kao i javnim sadržajima: džamija, ljetnja pozornica, hotel, turistički kompleks. U pogledu inicijative razmatrana je mogućnost formiranja restorana tj. ugostiteljskog objekta lociranog krajnje istočno na Maloj plaži, u dijelu uređenog obalnog pojasa - mandrača.

2.2 OGRANIČENJA I POTENCIJALI

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

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

Sektori 63 i 64 imaju odgovarajuću dostupnost, koju obezbjeđuje do sada izgrađena saobraćajna mreža. Međutim, ocjenjujući postojeće rješenje zatečenih saobraćajnica može se reći da pristup sektoru 62 (uvala Liman - Velika) jedva da postoji. Neophodno je obezbjediti kvalitetnu saobraćajnu mrežu koja će omogućiti adekvatno snabdjevanje priobalja i okruženja. Postojeća saobraćajna mreža, i kada bi se rekonstruisala, ne bi mogla da udovolji predviđenom proširenju kapaciteta stambenog fonda u zaleđu.

Na drugoj strani brojne su prednosti sadržane u **urbanističko-ambijentalnoj vrijednosti** predmetnog prostora koji integralno predstavljaju srednjovjekovna urbana struktura Starog grada (spomenik kulture, sa podgrađem koga čine neizgrađena stjenovita obala i izgrađena; i gradsko kupalište Male plaže (spomenik prirode), a čije zaleđe predstavlja ambijentalna cjelina Ulcinjske čaršije.

Za razvoj turizma veoma povoljno utiče blizina srednjovjekovnog Starog grada i čaršijske strukture XIX vijeka koji u kontinuitetu egzistiraju kao urbani centar šireg područja. Turistički sadržaji, planirani na teritoriji plana, od obostranog su značaja - na jednoj strani povoljno utiču na valorizaciju značaja i vrijednosti nasljeđene urbane strukture kroz njen dalji razvoj a na drugoj doprinose jedinstvenosti ponude i upotpunjuju sadržaje.

Urbanističkim projektom Starog grada predložen model funkcionalne organizacije zasniva se na izvršenoj valorizaciji vrijednosti arhitektonskih spomenika i ambijenta, gdje se Stari grad tretira kao zaštićena kulturno-istorijska cjelina i stambena zona sa novim sadržajima turizma, ugostiteljstva, zanatstva. U čaršiji su i građevine spomeničkog karaktera: crkve, džamije i Sahat kula sa sadržajima vezanim za njen nastanak (trgovine, zanati) i razvoj (ugostiteljstvo, turizam) sve do današnjeg vremena. Upravo ove vrijednosti predmetni prostor čine jedinstvenim i posebnim i njih je potrebno sačuvati i unaprijediti.



Najjužnija crnogorska opština Ulcinj ima najkomplikovaniju situaciju oko **izgradnje nautičkih sadržaja**. Aktuelni planovi za ovo područje su potpuno različiti kod glavnih zainteresovanih strana i po pitanju mikrolokacija i kapaciteta marina. Pri tome valja reći da je ulcinjska opština ujedno jedina na crnogorskoj obali koja praktički nema skoro nikakve kapacitete koji su iole slični marinama. Naime, osim minijature lučice u samom Ulcinju ostali privezi za male barke se uglavnom odnose na kanal kod Port Milene i područje ušća Bojane.

U opštini Ulcinj postoji veoma čvrst stav o lokalitetu Liman kao daleko najpogodnijem za izgradnju marine i o Adi Bojani kao sekundarnom lokalitetu, dok se lokalitet Port Milena odbacuje kao nerealna i za sada nezanimljiva lokacija.

Glavni argument odbijanja lokacije Liman je potencijalno velika skupoća gradnje zbog strmog terena i izloženosti otvorenom moru. Za izgradnju marine postoje objektivna ograničenja kao npr. ekološka (blizina Male plaže, zaštićenog objekta prirode), vizuelna (ugrožavaju se vizure ka Starom gradu Ulcinju, spomeniku kulture I kategorije), a zbog nepostojanja saobraćajne infarstrukture, preizgrađenosti zaleđa i strme obale pristup i prohodnost ovoj lokaciji je veoma otežan. S druge strane, radilo bi se o prvoj marini u Crnoj Gori za putnike koje dolaze u Jadransko more iz Otrantskih vrata, zbog čega bi bila posebno atraktivna i mogla bi djelovati pozitivno na imidž grada.

Prijedlog osnovnog sistema marina u Crnoj Gori u Master planu nautičkog turizma iz 2006. godine nastojao je maksimalno da vodi računa o potrebama Crne Gore u cjelini i pojedinih lokalnih sredina. Uz uvažavanje tih činjenica izdvojena su tri ključna kriterijuma koja bi trebala da izdvoje prioritete dijelove tog sistema: 1) obezbijeđenje održivog razvoja i očuvanja ekološke ravnoteže, 2) izbjegavanje korišćenja plaža i drugih važnih turističkih resursa; i 3) procijenjena ekonomska opravdanost.

Zato ni same ocjene pogodnosti pojedinih lokaliteta ne moraju biti presudne, jer treba voditi računa o cijelom sistemu, odnosno o nužnosti oblikovanja sistema marina na cijelom području Crne Gore. Zbog toga neki lokaliteti mogu dobiti prednost pred ostalima usprkos lošijih ocjena iz čisto geografskih i bezbjednosnih razloga, kao što je i bio slučaj. Tako je i proizašao stav da naizgled diskutabilna lokacija uvale Liman predstavlja najpogodniju za marinu u ulcinjskoj opštini.

Kako se predmetni plan odnosi na razdoblje narednih 5-10 godina, opravdana je pretpostavka za daljim potvrđivanjem i novim okolnostima (studija izvodljivosti, biznis plan, plan održavanja i dr. relevantna dokumentacija) kojima će se argumentovanije potkrijepiti opravdanost ovog planerskog stava. Preporučuje se manji broj vezova nego u prethodnim planovima zato što je kasnije lakše povećati kapacitet planiranih marina ili graditi nove, nego trpiti loše ekonomske i ekološke posljedice prevelikog kapaciteta.

Na osnovu preliminarnih saznanja, marina bi se mogla izgraditi pod uslovom da se obezbjedi dovoljno kamena za nasipanje platoa uz obalu i kreiranje nove linije obale kao i izgradnju lukobrana. Ograničenja postoje i sa aspekta zaštite i prezentacije spomeničkih vrijednosti Starog grada Ulcinja sa podgrađem, kao i adekvatnog kolskog prilaza, a zbog nekontrolisane urbanizacije zaleđa uvale Liman.

Analizom spomeničkih uslova prirodne (Mala plaža) i kulturne baštine (Stari grad), kontaktnih zona, postojećih pristupnih saobraćajnica, maritimnih uslova, tokom izrade prethodnih faza ovog plana došlo se do zaključka da prostor u zahvatu sektora 63 ne ispunjava neophodne uslove predviđene za marinu. Slijedi da bi planirana marina morala da obuhvati cijelu uvalu Liman, koja se nalazi u dijelovima sektora 62 i 63, a za šta nisu postojali preduslovi – proširenje programskog zadatka i granice ovog plana te kvalitetna geodetska i katastarska podloga.



planirana lokacija za marinu

Stoga se kroz ovaj plan akvatorijum zapadno od bedema tretira kao potencijalni prostor buduće marine, a daje se preporuka za izradu nove državne studije lokacije za marinu u uvali Liman, koja bi obuhvatala dijelove sektora 62 i 63. Kao preduslov za pokretanje postupka za izradu plana, sugeriše se izrada prethodne Studije izvodljivosti marine u uvali Liman, kako bi se provjerila finansijska opravdanost ovog značajnog projekta. Njom bi također trebalo utvrditi maritimne i hidrotehničke preduslove kao i adekvatnu saobraćajnu dostupnost koja treba da realno postoji na terenu, a ne samo u planskim dokumentima. To podrazumijeva i sveobuhvatnu analizu kontaktnog područja uvale, kao i ograničenja u pogledu blizine Starog grada, a što može da se ostvari i prilikom izrade novog Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj.

2.3 OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

Na osnovu potencijala ovaj prostor se nameće kao vrlo značajan za upotpunjavanje ukupnog sadržaja užeg gradskog jezgra Ulcinja. Osnovna koncepcija planskog rješenja proizilazi iz morfologije predmetnog područja, analize postojećeg stanja i zahtjeva korisnika prostora iskazanih kroz Programski zadatak.

U morfološkom smislu predmetni prostor je u velikoj mjeri izgrađen, imajući u vidu da je i u ranijem periodu predstavljao centar grada i imao značajnu ulogu turizmu. Zatečena, nasljeđena struktura zaleđa – Starog grada i čaršije, u pogledu urbanističke parcelacije i građevinskog fonda kao i namjena u potpunosti je zadržana. Postojeće saobraćajnice su internog karaktera i nemaju potencijala da prerastu u osovinu nove ulične mreže.

Prethodno navedene konstatacije opredjeljuju ovaj plan ka tipu "razvojnog plana" koji suštinski unapređuje postojeći prostor. Odlika «razvojnog plana» je da su za prioritetne aktivnosti prilikom realizacije predvidje intervencije na opremanju zemljišta (doopremanjem saobraćajnica i uvođenjem infrastrukture), a potom sukcesivna izgradnja planiranih sadržaja.

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

Imajući u vidu da je prostor obuhvaćen ovim Planom kao i njegovo zaleđe u najvećoj mjeri izgrađen i da kao takav predstavlja resurs privrednog razvoja lokalne zajednice, njegova dokategorizacija ka ekskluzivnoj turističkoj namjeni zasniva se na valorizaciji prirodnih i graditeljskih karakteristika ambijenta. S obzirom da se nalazi u neposrednom okruženju kulturno-istorijske urbane cjeline Starog grada i jedinstvene ambijentalne vrijednosti, predmetni prostor treba da predstavlja jednu od tačaka buduće jedinstvene prezentacije turističkog potencijala ovog dijela Crnogorskog primorja.



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

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

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

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

2.4. PROSTORNA ORGANIZACIJA

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

Prioritetnim intervencijama se planira izgradnja objekata turističke namjene (turistički kompleks na prostoru bivšeg hotela „Jadran“ i hotel „Holegero“) u istočnom dijelu zahvata plana, dok je za centralni i zapadni dio planirana revitalizacija Male plaže i objekta lučice Kacema, dokategorizacija šetnice i proširenje tj. uspostavljanje novih trasa uz obalu – lungo mare i rekonstrukcija stambeno-poslovnih objekata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pored dominantnih prostorno-urbanističkih turističkih sadržaja bitan element plana je i rješenje priobalnog prostora pre svega u zoni od Male plaže preko Kaceme i Pristana do podnožja zidina Starog grada. Rješenje se zasniva na uspostavljanju kontinuiteta pješačke staze uz more koja spaja različite obalne sadržaje kao što su uređeno kupalište Mala plaža, lučica Kacema, formiran Pristan pa do prirodne stjenovite klifovske obale na zapadnoj strani a prema istočnoj kroz prirodan ambijent do pristupnice hotelskom kompleksu. Ovo šetalište nije striktno definisano Planom (parcelom) već je zamišljeno kao organski dio prirodne obale do koje je moguće pristupiti, formirano sa minimalnim intevencijama u prostoru.

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

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

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

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

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

Arhitektonsku organizaciju potrebno je planirati u skladu sa osobenošću konfiguracije terena i neposrednog okruženja kao i principima tradicionalnih naseljskih struktura ovog dijela primorja Crne Gore, i to: u pogledu organizacije i grupisanja objekata, veličine i tipologije i

veličine vila, organizacije slobodnih i zelenih površina, uređenja terena za rekreaciju sa bazenom (otvorenim i zatvorenim), uređenja obale sa pristanom (mogućnost pristupa od strane mora), šetne staze i dr..



3 EKONOMSKO – TRŽIŠNA ANALIZA I PROJEKCIJA

(iz Izvještaja o socio ekonomskom uticaju)

3.1 UVODNE NAPOMENE

Za potrebe Studije lokacije „Stari Grad” uradjena je posebna socio-ekonomska procjena, čiji su posebni ciljevi bili:

- Opisati socio-ekonomsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i lokalnom kontekstu;
- Dati rezime ključnih socio-ekonomskih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje;
- Utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socioekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- Dati finansijski model uticaja predmetne Studije lokacije,

Izvještaj je pripremljen na osnovu analize raspoloživih informacija, uključujući informacije koje su obezbijedili Ministarstvo za ekonomski razvoj, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, Statistički zavod i Opština Ulcinj, kao i posjete predmetnoj mikrolokaciji i okolnom priobalnom području.

3.2 ODREĐIVANJE LOKACIJE

Društveno-ekonomski kontekst

Glavna ekonomska djelatnost Ulcinjske regije je turizam, koji je trenutno ograničen na maj, jun, jul i avgust. Međutim, ova regija ima relativno umjerene temperature tokom cijele godine, sa prosječnom mjesečnom temperaturom u julu i avgustu od 29°C, a u januaru i februaru 11-12°C. Uz turiste koji posjećuju plaže, ova regija, u širem prostornom značenju, ugošćava i lovce na šljuke, patke, guske i divlje svinje u jesen i zimi, kao i fudbalske timove u februaru i martu. Oblažnja slana jezera i močvare poznate su po jatima flaminga i selica.

Predmetna lokacija je situirana u užem gradskom jezgru, sa gradskim građevinskim zemljištem i neznatnim brojem stanovnika. Stalni broj stanovnika u pojasu koji neposredno tangira zonu Studije lokacije „Stari Grad” iznosi oko 2 000, ali ljeti tu prosječno svakodnevno bude i po nekoliko puta više, uglavnom turista i rodjaka iz inostranstva.

Ulcinj, opština u kome se realizuje Studija lokacije i koja gravitira zahvatu ovog plana, prema popisu iz 2003. godine, ima 20.290 stanovnika, koji su većim dijelom albanske nacionalnosti (72,14%), zatim crnogorske (11,93%), srpske (7,44%) i bošnjačke (4%). Broj domaćinstava je 5.325. U starosnoj strukturi, prednjače mlade generacije, uglavnom do 50 godina. Glavni jezik u ovoj regiji je albanski; u državnim školama uče se albanski, crnogorski i srpski. Preovladjujuća vjeroispovijest u Ulcinju je muslimanska (79,86%); slijede jednaki procenti pravoslavnih i katoličkih vjernika (10,7%).

U gradskom dijelu Ulcinja došlo je do nešto manjeg obima iseljavanja u proteklih 60 godina kada je gotovo svaka porodica iz šire gradske zone grada imala bar nekog rodjaka u SAD (odredište većine albanske dijaspore). U SAD se većina nastanila u Njujorku, a konkretno postoji velika zajednica iz ulcinjske regije na Stetn Ajlendu. Ostali članovi dijaspore žive u Kanadi, državama Zapadne Evrope i Australiji. Preko 6 000 ljudi iz ove oblasti iselilo se u inostranstvo u toku ovog perioda, a stopa rasta stanovništva ostala je stabilna.

Objekti i pozicioniranje

Predmetna Studija lokacije, odnosno sektor 63 zahvata priobalni dio centra grada Ulcinja, i to podgradja Starog grada (od rta Nujradina preko rta Barjak do uvale Kacema) i Male plaže (kupališta čaršije do Rta Ratisalva), sa jugozapadnom orijentacijom prema otvorenom moru.

U posljednjih desetak godina na prostoru zaledja evidentna je urbanizacija prostora sa ekspanzijom gradnje, tako da borovu šumu i samoniklu vegetaciju zamjenjuju izgrađene površine mješovite namjene sa dominantnom naseljskom strukturom. Danas je samo manji dio površine pod zasadom bora. U zoni zahvata Studije lokacije na kojima se planira izgradnja turističkih i drugih pratećih objekata prisutna uglavnom izmijenjena prirodna staništa sa fragmentima makije i drvećem – borovima u jugoistočnom dijelu Sektora 63.

U oblasti koja se nalazi u zaledju Studije lokacije zaposleno je nekoliko hiljada ljudi, uglavnom u trgovini, turizmu i državnoj administraciji.

U zaledju Male plaže i naselja Liman postoje mnogi turistički apartmani izgrađeni u proteklih 30 godina. Prisutan je takodje i veliki broj individualnih stambenih objekata kao i nekoliko turističkih kompleksa (bivši hotel "Galeb" i "Albatros").

Glavna ulica do pristana je pretrpana i uska, a saobraćaj teče kružno u jednom smjeru kroz grad. Čak i uz policiju koja usmjerava na raskrscnicama, česta su zakrčenja saobraćaja. Duž obale postoji pješačka staza od Starog Grad do turističko-ugostiteljskog objekta „Hollegro”.

Lokalne i javne percepcije lokacije

Percepcije u javnosti o tome šta bi predložena lokacija mogla doprinijeti regiji veoma su entuzijastične i optimistične. Lokalno stanovništvo, posebno mala privreda, već se brine da gube goste koji su predstavljali glavni izvor prihoda od turizma - Albance sa Kosova, koji su dolazili preko 30 godina, koje sada više privlače plaže u Albaniji. Prema riječima tur-operatora "ovo je bilo najgore ljeto više od 20 godina unazad". Stoga se domaće stanovništvo nada da će izgradnja novih turističkih kapaciteta promijeniti aktuelni ekonomski pad.

Lokalno stanovništvo, predstavnici NVO i privrede prvenstveno su zabrinuti u pogledu toga da li će planirana nova izgradnja donijeti više radnih mjesta ili samo privući međunarodne špekulante. Oni citiraju dva "negativna" primjera, hotele "Otrant" i "Albatros", koje su kupili ruski investitori. U oba slučaja, domaće stanovništvo je izgubilo radna mjesta a nijedan od dva hotela (sem krečenja) nije značajnije poboljšao. Stanovnici i lokalni zvaničnici se sada plaše da su ovi hoteli kupljeni prvenstveno da se drže za špekulisanje. Većina privatnih i javnih domaćih zainteresovanih strana očekuje da bi opština trebalo da ima neposrednu korist od izgradnje.

Zainteresovane strane (stakeholders)

Postojeće turističko tržište obuhvata četiri izrazito različite grupe turista u smislu društvenog statusa, aktivnosti i potrošnje: (1) kosovske Albance (iako znatan broj dolazi iz Albanije ili Makedonije); (2) turiste iz drugih regiona i država bivše Jugoslavije (prvenstveno Crne Gore, Srbije, Makedonije, Bosne i Hercegovine) i Albanije, (3) mali broj - ali u porastu - turista iz zemalja istočnog bloka (Rusije, Poljske, Češke), Holandije, Njemačke i Britanije, i (4) albansku dijasporu iz Zapadne Evrope i iz SAD.

U potencijalne turiste spadaju oni koji dolaze prvenstveno zbog jedinstvenih povoljnih uslova za jedrenje na dasci i vožnju zmajevima.

Većina postojećih lokalnih prodavnica i malih preduzeća u Ulcinju trenutno su usmjereni na tržište niže platežne moći. Ima veliki broj soba za iznajmljivanje, malih kafica, mjesta za prodaju sladoleda, kioska, internet kafea, picerija, restorana brze hrane, prodavnica opreme

za plažu i odjeće. Za razliku od kompleksa Velika plaža, koja nudi koncesije za različita turistička tržišta, od onih višeg nivoa, čistih, sa lepezom opcija za ishranu i restorana, kompletnim kupatilom i tušem, igralištem za djecu, toboganima i drugima oblicima zabave, do onih najosnovnijih, sa suncobranima, ležaljka i spoljnim toaletom, pojas Male plaže, za sada, nudi u svom najvećem obimu, osnovnu turističku ponudu. Veliki problem u pojasu koji neposredno gravitira granicama zahvata predmetne Studije lokacije predstavlja parking prostor.

3.3 DRUŠTVENE STAVKE ZA RAZMATRANJE U VEZI SA PROJEKTOM

Pravo vlasništva nad zemljištem, namjena zemljišta i uslovi za restituciju

Na zemljištu u granicama zahvata Studije lokacije:

- ne postoje zahtjevi za restitucijom koji bi morali biti riješeni prije nego što se počne sa investicijama.
- ne postoji ni potreba za raseljavanjem stanovništva zbog planirane izgradnje.
- ne postoje ni objekti koji su izgrađeni bez dozvole i koje bi trebalo prethodno rušiti da bi se planirane izgradnja realizovala.

Sa druge strane, predložena izgradnja turističkih kapaciteta trebala bi, izmedju ostalog, da podstakne domaće preduzetnike i biznismene iz dijaspore da više ulažu u lokalnu zajednicu.

Mijenjanje društvene/etničke strukture zajednice zbog projekta

Ovo je turistička regija čiji se socijalni i etnički sastav u znatnoj mjeri mijenja u toku špica sezone, a u prošlosti je već iskusila i visoke nivoe turističke potražnje. Medjutim, predloženih novih 200 ležajeva, bitno ne utiče na opterećenje kapaciteta za prijem novih turista. Ovo posebno ukoliko se uzme u obzir predloženi koncept izgradnje hotela i depadansa sa pripadajućom garažom i parking prostorom, kategorije - četiri zvjezdice.

Projektna rješenja iz Studije lokacije "Stari grad", po logici i veličini predloženih turističkih kapaciteta, ne bi mogla da proizvedu značajniji uticaj na strukturu zajednice i socijalnu koheziju, posebno ukoliko nova, dodatna radna mjesta preuzmu lokalni stanovnici. Naime, dio oko potrebe formiranja kvalifikovanog i kvalitetnog ljudskog resursa u oblasti građevinarstva a posebno zanatstva (specijalizovanih građevinskih operativa u oblasti tradicionalnih zanata – npr. obrade kamena, drveta, metala) kao i uvođenja jedinstvenog informacionog sistema u ukupnom upravljanju prostorom doprinjeli bi unapređenju kvaliteta izgrađenog prostora.

Najdublje promjene će se vjerovatno pokazati u toku faze gradnje, sa dolaskom većih timova radnika odjednom. Medjutim, ti timovi vjerovatno neće ostati i ne bi morali da imaju trajnog uticaja. Pošto lokalno stanovništvo nije stalno zaposleno i/ili nije zaposleno u punom kapacitetu, glavno osjetljivo pitanje bi bilo ukoliko projekat dovede strane radnike a da prvo ne da prednost i obuku lokalnom stanovništvu (posebno mladima), naročito u toku implementacije projekta.

3.4 EKONOMSKA OGRANIČENJA I FAKTORI U VEZI PROJEKTA

Medjunarodno i lokalno finansijsko tržište

Važna stavka za ukupni uticaj projekta na razvoj na lokalnom i nacionalnom nivou može biti (doduše neznatno zbog veličine zahvata plana i predloženih rješenja) stepen u kome su špekulacije već uzrokovale da vrijednost lokalne imovine premaši realnu tržišnu, kao i stvarnu

prodajnu cijenu. Ukoliko je tako, moglo bi se desiti da se smanji vrijednost obezbjedjenja za kredit.

Dok će se od graditelja na području Studije lokacije očekivati da prikupi i/ili ojača sva neophodna finansijska sredstva, za ostale faze implementacije od suštinskog značaja za ukupni uspjeh projekta vjerovatno će biti potrebni zajmovi od komercijalnih zajmodavaca.

Analiza tržišta

Iako se 2008. godine cjelokupno područje Ulcinja suočava sa smanjenjem broja turista od 20 do 30%, ova lokacija i dalje privlači porodice i turiste koji traže plažni ambijent. Pored prirodnih resursa, aktuelna lokacija nudi i prednosti u smislu upravljanja kulturnim i prirodnim resursima, u poredjenju sa drugim lokacijama duž ove jadranske obale.

Do Ulcinjskog područja se ne može doći direktno avionom ili željeznicom. Trenutno, ona privlači prvenstveno one koji dolaze autom, mada se čak i tako do drugih lokacija lakše dolazi iz sjeverne Evrope.

Ulcinj se pokazao privlačan za turiste iz zemalja bivše Jugoslavije i susjedne Albanije i bio je orijentisan ka srednjem segmentu, odnosno porodičnom tržištu.

Druga jedinstvena prednost Ulcinjske regije, koja je samo djelimično razvijena, su odlični uslovi za jedrenje na dasci, voženje zmajeva i jedriličarstvo. Razvijanje novih kurseva i bolja opremljenost moglo bi privući i porodice i zaljubljenike u sport. Uz to, izgradnja marine na lokaciji Veliki kam – Veliki Liman, tj. na prostoru susjednog sektora 62 privući će jedriličare koji putuju duž Jadrana, s obzirom na nedovoljan broj sidrišta izmenu Hrvatske i Grčke.

Ekonomski troškovi i održivost

Pored izgradnje turističkog kompleksa, ovaj projekat se temelji na daljim investicijama u privatnu imovinu, infrastrukturu i ljudske resurse.

Održivost projekta zavisice od postojanja solidnog finansiranja za svu suštinsku infrastrukturu u cilju podrške izgradnji. Medju glavne troškove za infrastrukturu spada povećano vodosnabdijevanje, odvod otpadnih voda i uklanjanje čvrstog otpada, energija, saobraćaj (putevi i mostovi), električna energija i telekomunikacije. Ova infrastruktura će se morati unaprijediti da bi odgovorila na nove zahtjeve. Uz to, treba razviti sekundarne usluge i infrastrukturu, uključujući poboljšanje i/ili unapredjenje zdravstvenih službi, policije, vatrogasne službe, objekata za trgovinu i snabdijevanja hranom. Postojeće uslužne djelatnosti takodje bi se morale unaprijediti kako bi se poboljšao kvalitet i dostupnost usluga (npr. najbliže usluge hemijskog čišćenja ili pranja odjeće nalaze se u Baru).

Projekat će postaviti nove zahtjeve i javnim i opštinskim službama i upravi. Trenutno je jedno preduzeće nadležno za skupljanje smeća, vodosnabdijevanje i održavanje zelenih površina. Vodom se snabdijeva sa Lisne Bori (30 kilometara udaljeno) i dva manja izvorišta. Ima dovoljno vode da se zadovolje aktuelne potrebe turista i lokalnog stanovništva. Plan je da se produži cjevovod od Bara do Ulcinja i Velike plaže. Uz to, sa postojećom električnom mrežom u Ulcinju struja nestaje 10-20 puta svakog ljeta, što će takodje morati da se poboljša. Sve ove promjene podrazumijevaju veće troškove opštinskog/javnog sektora.

Uslovi u pogledu ljudskih resursa

Procijenjeno je da je nezaposlenost u ulcinjskoj regiji 17%. Medjutim, ta procjena ne obuhvata rad na crno, sezonsku i povremenu zaposlenost. Lokalni turistički radnici primjećuju da u toku glavne sezone postoji puna zaposlenost i nedostatak radne snage za potrebe sektora usluga.

Da bi lokalno stanovništvo imalo koristi od predložene izgradnje, biće potrebna znatna obuka iz oblasti hotelskih i turističkih usluga. Samo malo broj mladih ljudi stiče univerzitetsku diplomu (neki u Albaniji) a većini nedostaje iskustvo u menadžmentu i administraciji da bi iskoristili nove prilike koje traže veći nivo vještina. Takđe, upćen je nedostatak poznavanja engleskog i drugih stranih jezika. Predložena izgradnja neće donijeti značajnu korist lokalnom

stanovništvu ukoliko im se ne omogući dodatna obuka iz oblasti poznavanja stranih jezika, upravljanja hotelima i usluga. Lokalno stanovništvo ipak posjeduje jednu prednost u odnosu na uporediva turistička mjesta u regionu – jaku ugostiteljsku tradiciju i orijentisanost na klijente.

Opštinski budžet i izdaci, prihodi od poreza i reinvestiranje u opštinsku infrastrukturu

Planirani budžet Opštine Ulcinj za 2008. iznosi 10,1 miliona eura (više nego dupliran budžet od 4,5 miliona realizovan u 2007.). Opštinski budžet je bio u stalnom porastu svake godine od 1 157 419 eura realizovanih 2002. Najveći dio projektovanih prihoda (3,5miliona) ostvariće se od prodaje opštinskog zemljišta, taksi za izdavanje građevinske dozvole i naknada (2 684 500) i poreza na promet nepokretnosti (1 451 000). Za razliku od toga, porez na dohodak iznosi svega 196 000 u projektovanim prihodima.

Projektovani budžetski izdaci raspoređeni su u 13 kategorija:

- Kancelarija predsjednika opštine, sa 6 zaposlenih (306 000 eura);
- Skupštinske službe (214 800);
- Odjeljenje za upravu i opšte poslove (364 400), što uključuje Kulturni centar, radio i službu za šumarstvo;
- Budžet i finansije (984 600);
- Urbanizam (952 300);
- Komunalne i lokalne investicije (5 860 900);
- Inspekcije (358 000);
- Ekonomski i privredni razvoj (168 000);
- Pravna pomoć za potrebe Opštine (72 000);
- Odjeljenje za uslove stanovanja (58 000);
- Služba za zajedničke poslove (164 500);
- Vatrogasna služba (299 500);
- Služba za nadzor (47 000).

Projekcija izdataka ukazuje da će najveći izdatak predstavljati komunalne i lokalne investicije.

3.5 STAVKE I EKONOMSKI PARAMETRI U VEZI PROJEKTA

Očekuje se da će predložena izgradnja pružiti doprinos razvoju Crne Gore na lokalnom i državnom nivou i BDP-u, tako što će ubrzati SDI [strane direktne investicije]. Na lokalnom nivou se očekuje da predložena izgradnja poveća zaposlenost i zaradu i poboljša ukupnu socijalno-ekonomsku dobrobit.

Da bi se pomoglo ostvarenje ovih ciljeva, u nastavku su date neke konkretne socijalno-ekonomske stavke vezane za predmetni projekat:

- Razviti jedinstvenu prednost lokacije “Stari grad” kao turističke destinacije za nivo srednjeg do višeg turističkog proizvoda. Odlučiti o konačnom izgledu marine što je prije moguće.
 - Što je prije moguće razviti lokalne privatne i opštinske ljudske resurse za upravljanje ovom vrstom turističkog objekta i kasnije preuzimanje radnih mjesta. Postoji potreba da se poboljša lokalna obuka i znanje engleskog i drugih stranih jezika i stvore prilike za razvijanje, administrativno vođenje i menadžment hotelsko/turističko/ugostiteljske djelatnosti.
 - Razviti i implementirati strategiju upravljanja opštinskim i regionalnim razvojem i investiranjem, kako bi se prihodi od zakupa i građevinskih taksi i poreza reinvestirali u dugoročne, održive ekonomske i socijalne projekte, da bi se osigurao regionalni rast i razvoj.
 - Obezbjediti obuku lokalnih zvaničnika iz oblasti menadžmenta i administrativnog upravljanja i zaposliti nove, mlade diplomce iz regiona koji posjeduju odgovarajuća znanja.
- a socio-ekonomskog uticaja Studije lokacije „Stari grad“ Ulcinj

Koncepcija mogućeg investicionog projekta

Investicioni projekat koji se sugerije uključuje:

1. Valorizaciju zemljišta ukupne površine 24.015m²,
 2. Izgradnju:
 - a. Hotela i depadansa bruto građevinske površine P=18.296m² sa 200 smještajnih jedinica,
 - b. Podzemnih garaža površine 5.800 m² sa 230 parking mjesta, i
 3. Eksploataciju izgrađenih hotelskih sadržaja
- Ova faza bi se realizovala u cjelosti na katastarskim parcelama koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP 1 i prostoru obuhvaćenim Studijom lokacije.

Mogući ciljani tržišni segmenti Hotela sa depadansima

KRITERIJUMI SEGMENTACIJE TRŽIŠTA		Očekivane godišnje promjene tržišnog udjela			
Po zemljama porijekla	Razlog	2010	2011	2012	2013
Lokalno i tržište Kosova	Još uvijek prirodni gosti, ali cijena smještaja raste	50%	50%	50%	50%
Istočnoevropsko tržište	Takve platežne moći da i sada čine dobar procentualni udio	20%	25%	25%	27%
Zapadnoevropsko tržište	Ipak dobra pozicija na Mediteranu sa tendencijom unapredjenja tražnje	20%	20%	20%	20%
Ostali		10%	5%	5%	3%
Ukupno		100%	100%	100%	100%
Po kategorijama gostiju	Razlog	2010	2011	2012	2013
Rehabilitanti	Srednje platežne moći	10%	10%	5%	5%
Sportisti	Atraktivni sportski sadržaji	0%	10%	15%	22%
Porodice	Visoki standardi kompletnog ugodjaja za cijelu porodicu	20%	20%	20%	22%
Poslovni ljudi i individualci	Posebni programi	5%	5%	5%	8%
Organizovane grupe preko turoperatora	Najorganizovaniji vid dovodjenja turista	65%	54%	54%	42%
Ostali			1%	1%	1%
Ukupno		100%	100%	100%	100%

Procijenjena investiciona vrijednost projekta

Ukupna ulaganja Investitora po osnovu predmetne izgradnje Hotela sa depadansima procijenjena je na iznos od **51.450.133 €**.

Scenario je uradjen pod pretpostavkama simultane izgradnje cjelokupnog kompleksa i kreditnih sredstava u iznosu od 7.000.000 € sa 1 godinom „grace“ perioda (u kome se kamate pripisuju glavnom dugu), kamatnom stopom od 7% i periodom otplate od 15 godina (nakon isteka „grace“ perioda).

r.b.	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% kolona 3/uk. Ulaganja
1	2	3	4
1	Procijenjena vrijednost zemljišta sa vrijednošću poreza na prenos apsolutnih prava	9.606.000	18.67%
2	Komunalni doprinos	1.451.608	2.82%
3	Projektno-tehnička dokumentacija	450.000	0.87%
4	Revizija gradjev. projekata, ekološki elaborat, razne dozvole i saglasnosti	50.000	0.10%
5	Nadzor	420.000	0.82%
6	Izgradnja Hotela sa garažama i depadansima	32.669.200	63.50%
7	Otvoreni bazeni	100.000	0.19%
8	Ulaganja u uredjenje terena, stepeništa, promenada i hortikulture	150.000	0.29%
9	Ulaganja u nabavku opreme za Hotel i depadanse	1.500.000	2.92%
10	Ostala ulaganja-nekontrolisani faktor	500.000	0.97%
	UKUPNO	46.896.808	91.15%
11	Kamata	4.553.325	8.85%
	SVE UKUPNO	51.450.133	100.00 %

Projektovani finansijski rezultati

U narednoj tabeli dat je pregled projektovanih prihoda i rashoda po osnovu eksploatacije predmetnog Hotela sa depadansima sa pratećim sadržajima (wellnes, restorani, caffe bar, diskoteka.....).

Obračun je napravljen imajući u vidu dati kapacitet, aktuelne cijene izdavanja soba u hotelima sa 4 zvjezdice, prihode po osnovu vanpansionske potrošnje, kao i uobičajene hotelske standarde u pogledu troškova („benchmarking“).

Bilans uspjeha

r.b	Struktura	1. god.	2. god.	3. god.	4. god.	5. god.	6. god.	7. god.	8. god.	9. god.	10. god.	10. god. u %
A.	UKUPAN PRIHOD	2,874,450	3,112,725	3,337,524	3,482,306	3,750,415	3,952,115	4,170,405	4,172,285	4,174,285	4,174,285	100%
1	Poslovni prihodi	2,874,450	3,112,725	3,337,524	3,482,306	3,750,415	3,952,115	4,170,405	4,172,285	4,174,285	4,174,285	100%
2	Finansijski prihodi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
3	Ostali prihodi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
B.	UKUPNI RASHODI	1,575,002	2,466,767	2,534,285	2,586,021	2,635,584	2,618,516	2,591,866	2,558,107	2,502,572	2,469,026	59.15%
1	Materijalni troškovi	668,002	729,905	796,887	846,311	921,382	939,538	947,571	948,765	928,184	929,591	22.27%
1.1	Troškovi osn. mater.	305,237	344,531	380,314	403,953	443,624	444,678	446,614	447,778	448,996	450,279	10.79%
1.2	Troškovi pom. mat.	288,765	301,374	332,573	347,358	382,758	399,860	405,957	405,987	384,188	384,312	9.21%
1.3	Ostali troškovi	74,000	84,000	84,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000	95,000	2.28%
2	Amortizacija	231,000	511,500	511,500	511,500	511,500	511,500	511,500	511,500	511,500	511,500	12.25%
3	Zarade	676,000	709,800	745,290	782,555	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	792,000	18.97%
4	Rashodi finansiranja	0	515,562	480,608	445,655	410,702	375,478	340,795	305,842	270,888	235,935	5.65%
5	Vanredni rashodi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
6	Ostali rashodi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
C.	BRUTO DOBIT	1,299,448	645,958	803,239	896,286	1,114,831	1,333,599	1,578,539	1,614,178	1,671,713	1,705,259	40.85%
D.	Porezi na dobit	116,950	58,136	72,292	80,666	100,335	120,024	142,069	145,276	150,454	153,473	3.68%
E.	NETO DOBIT	1,182,498	587,822	730,947	815,620	1,014,496	1,213,575	1,436,470	1,468,902	1,521,259	1,551,786	37.17%
	Neto dobit/Uk. prih.	41.14%	18.88%	21.90%	23.42%	27.05%	30.71%	34.44%	35.21%	36.44%	37.17%	

Direktni (finansijski) prihodi Države

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

1. prihode od komunalnog doprinosa (jednokratni prihod),
2. prihodi od poreza na dodatu vrijednost (generišu se svake godine),
3. prihoda od poreza na neto dobit (generišu se svake godine),
4. prihodi od poreza na lična primanja (generišu se svake godine),
5. prihodi od poreza na nepokretnost (generišu se svake godine).

Prihodi od komunalnog doprinosa

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Ulcinj o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta,
- naknade za prethodna ulaganja,
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku,

Imajući u vidu zoning opštine Ulcinj, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje a koje padaju na teret Investitora, u obračun ovih rashoda se ušlo sa sljedećim troškovima:

Naknada prosječno na nivou zone (poslovni prostor) 73,00 €

Naknada prosječno na nivou zone (garažni prostor) 20,00 €

Na taj način, troškovi po ovom osnovu iznose:

r.b	Struktura	Površina	Kom.	doprinosa	Ukupno
2.	Hotel	18.296 m ² x	73,00 € =		1.335.608
3.	Garaže	5.800 m ² x	20,00 € =		116.000
	UKUPNO:	24.096 m²			1.451.608

Prihodi od poreza na dodatu vrijednost:

Struktura	PDV na sobe	PDV na ostale sadržaje
Prihodi od PDV-a		
Prihodi u I godini	2.012.115	862.335
Ukupan PDV u I godini		287.445
Stope PDV-a	7%	17%
Plaćeni (ulazni) PDV		
Ulazni PDV za nabavke kao % u odnosu na troškove		113.560
Neto PDV koji ide Državi		173.885

Prihodi od poreza na neto dobit u I godini 116.950

Prihodi od poreza na neto dobit u I godini	116.950
---	----------------

Prihodi od poreza na lična primanja:

Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosječna plata na mjesečnom nivou	Bruto plate na godišnjem nivou	Porez na lična primanja 9 %
stalno zaposleni	60	800	576.000	51.840
dodatna zaposlenost	20	500	100.000	9.000
Ukupno:				60.840

Prihodi od poreza na nepokretnosti 8.960

Prihodi od poreza na nepokretnosti	8.960
---	--------------

U totalu, Država od predmetnog projekta može očekivati jednokratni godišnji prihod u iznosu od **1.451.608 €** po osnovu naplate naknade za korišćenje građevinskog zemljišta (uvećan za porez na promet nepokretnosti od 3%-koji je već naplaćen) i redovne godišnje prihode u iznosu od **360.635 €** po osnovu poreza na dobit preduzeća, poreza na dodatu vrijednost, poreza na plate zaposlenih i poreza na nepokretnost.

4 USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

4.1 USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih parcela na lokaciji date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu br.7 *Plan namjene površina*.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- mješovita namjena (naseljaska struktura)
- turizam
- urbano zelenilo
- kupalište
- uređena izgrađena obala
- stjenovita obala
- saobraćajne površine
- lungo mare

Mješovita namjena (naseljaska struktura - stanovanje sa djelatnostima)

Ova namjena podrazumjeva funkciju stalnog stanovanja u kombinaciji sa djelatnostima. Odnos površina namjenjenih stanovanju i djelatnosti treba da bude u sljedećim okvirima
stanovanje : djelatnosti = 70 : 30% do 50 : 50%
što znači da ovi objekti mogu biti namjenjeni djelatnostima u etaži prizemlja.

S obzirom na karakter naselja, akcenat treba staviti na zadovoljavanje potreba osnovnog sadržaja, što podrazumjeva radnje sa opremom za nautičke sportove i hobi, turističke agencije, specijalizovane objekte za ponudu hrane i pića i sl.

U pogledu vrste djelatnosti koja se može organizovati ograničenja su definisana propisima iz pravilnika o prostornim kapacitetima i funkcionalnoj organizaciji u zavisnosti od djelatnosti.

Turizam

Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su hoteli visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).

Uslovi koje mora ispunjavati svaki od ovih objekata definisani su Pravilnikom o klasifikaciji i minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG br.02/2003).

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

Slobodne zelene površine, sport i rekreacija planirane su kao kompatibilne namjene ekskluzivnom turizmu. Planom nije definisano koje vrste sportova će se odvijati u okviru ove namjene, već će odabir zavisiti od interesa korisnika i investitora, a u skladu sa površinom raspoloživog prostora. Sportski tereni mogu biti otvoreni ili pokriveni. Predlažu se: otvoreni bazen, tereni za tenis, košarku, mali fudbal, odbojku, rukomet, badminton, mini golf i sl.

Urbano zelenilo

Zelenilo duž obale zahvata prostor između mora i strmog stjenovitog zaleđa. To je pojas različite širine koji tangira sadržaje uz more (pristan, lučica, kupalište i šetalište) i čine ga autohtona šuma borova i makije.

Ovaj pojas ima dvojaku ulogu, upotpunjuje pejzaž elementima likovnih vrijednosti i obezbjeđuje da prostor primi sve planirane sadržaje sporta, rekreacije, zabave i svega ostalog neophodnog u vreme turističke sezone.

U kompozicionom smislu zelenilo treba uklopiti u reljef tako da postojeća pješčana i stjenovita kupališta i nakon ozelenjavanja zadrže svoj prepoznatljivi izgled.

4.2 USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu br. 09. „Plan saobraćaja“.

2. Građevinska linija

U cilju lakše realizacije plana i potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektantskoj razradi planiranih objekata, odabran je sledeći model - Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju **do koje** je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3,0m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4,0m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji.

Nadzemne etaže mogu biti prizemlje i spratovi, isključuje se mogućnost formiranja etaže potkrovlja, a podzemne mogu biti suteran i podrum.

- Prizemlje je nadzemna etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena (u zavisnosti od nmjene i kreće se od 0,20 do max 1,50m).
- Sprat je svaka etaža iznad prizemlja.
- Podrum je podzemna etaža sa visinom poda ispod površine terena većoj od 1,0m.
- Suteran je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini do 1,0m, kao i da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Pri izračunavanju postignutih urbanističkim parametara na urbanističkim parcelama u ovoj Studiji lokacije u obzir su uzete samo nadzemne etaže.

4. Nivelacija

Sistem nivelacije se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove ulice i platoi vezuju se za konkretne, već nivelaciono definisane prostore.

Napomena:

Grafički prikaz br. 08 »Plan parcelacije, regulacije i nivelacije« predstavlja grafičku provjeru planiranih kapaciteta.

Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti zemljišta, kao i ostalih relevantnih propisa iz građevinske regulative.

4.3 USLOVI ZA PARCELACIJU

U okviru zahvata plana definisane su urbanističke parcele koje su geodetski definisane u grafičkom prilogu br. 08. „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“.

Detaljna parcelacija je urađena prema definisanoj namjeni i sadržajima: turističkim, saobraćajnim na obali (pristan, lučica, uređeno kupalište i dr....) i stanovanja sa djelatnostima. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i Studije lokacije, mjerodavan je zvanični katastar.

4.4 TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Planerski tim se potrudio da poveže plan intervencija sa rekonstrukcijom, kojom se rješava održavanje i zaštita ali i postavljaju parametri uređenja i unapređenja površina prema namjeni.

S obzirom na jedinstvenost i reprezentativnost lokacija i objekata na njima preporučeno je obim planiranih intervencija, i to:

- rekonstrukcija zatečenih objekata u sklopu namjene – podrazumjeva redizajn osnovnog volumena, oblika i forme sa mogućnošću nadogradnje prema parametrima plana;
- izgradnja novih tj. zamjena novim, prema uslovima iz ovog plana.

4.5 USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA

U narednim poglavljima su obrađeni detaljni uslovi za uređenje prostora i izgradnju objekata - po namjenama.

4.5.1 Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

4.5.2 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata turističke namjene (UP 1, UP 2)

Turistička namjena u ovom Planu je podjeljena na dvije podnamjene i to: turistički kompleks i hotel gradskog tipa.

Ovim planom predviđena je izgradnja 2 hotela koja predstavljaju organizacione celine a sastavljena su od različitih turističkih namjena. To su:

- Turistički kompleks „Jadran“ (UP 1), sadrži: centralni hotel, depadans sa vilama zatvorenog tipa, slobodne zelene površine i površine za sport i rekreaciju na kopnu i vodi.
- Hotel gradskog tipa „Holegro“ (UP 2)

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP 1	turistički kom.	12.068	osnova 6.000	spratnost (G) P+4	BGP 30.000	IZ 0,50	II 2,50
UP 2	gradski hotel „Holegro“	1915	950	P+4	4750	0,50	2,50

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti manje.

Opšti uslovi za hotele

Lokacije namjenjene hotelsko-turističkoj djelatnosti, u ovom planu, predviđene su isključivo visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).

Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.List RCG, br. 23/2005).

Hotelski kapaciteti su dimezionisani na osnovu sljedećih parametara:

Ukupna bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici iznosi 100m²

Prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2,2

Hotelski dio je dimenzionisan prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju a prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem „suit“-ova.

U grafičkom prilogu *br. 08 „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“* su definisane građevinske linije za objekte hotela. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene;

- maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima, pojedinačno za svaku urbanističku parcelu;
- spratnost i površina objekta mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora;
- površina podzemnih etaža može biti veća od površine prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama;
- fizičke i kvalitativne karakteristike određiće kategoriju svakog objekta u zvjezdicama, koja ne smije biti niža od **** (četiri) zvjezdice;
- ostvarivanje funkcionalne organizacije biće u skladu sa iskazanim potrebama u Projektnom zadatku odnosno potrebama budućih investitora;
- parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru turistilčkih kapaciteta;
- kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.

U narednom razmatranju biće obrađene sve podnamjene turizma, ponaosob.

TURISTIČKI KOMPLEKS

Stjenovita obala, prostor očuvane obalne linije označen je urbanističkom parcelom UP O i zahvata katastarske parcele dio 3565, 3566/2, 3569, 3570, 3571, 3572, dio 3573, 3620, 3622, 20005.

Turistički kompleks se formira na mjestu nekadašnjeg hotela „Jadran“, na urbanističkoj parceli UP 1, koja zahvata katastarske parcele dio 3568, dio 3573, 3574.

Predstavlja jak turistički punkt koji sadrži veoma širok spektar turističke ponude sa smeštajnim kapacitetima. Prateća ponuda može biti iz domena: usluga, trgovine, kulture, zabave, sporta, kao što su restorani različitog tipa, barovi, noćni klubovi, spa i velnes sadržaji, kockarnice, disko i muzički klubovi, bazeni, bioskopi, skvoš tereni itd.

Planirani kapaciteti

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP 1	12.068	6000	(G)P+4	30.000	115	250

Površina gabarita podrazumjeva glavni hotel i vile sa svim pratećim sadržajima.

BRGP podrazumjeva sabrane sve korisne površine objekta. U obračuna ne ulaze površine plažnih sadržaja i pristana.

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup hotelu je sa raskrsnice druge serpentine priobalne saobraćajnice, sa kote S3 28,00mnv, koja se odvaja sa glavnog prilaznog puta - prema zapadu ka Pristanu, istoku ka Pinješuu i prema sjeveru ka novom gradskom dijelu. Pristup je ostvaren preko prostranog pristupnog trga.

Ekonomski pristup je sa iste saobraćajnice, rješen u denivelaciji.

Na parceli uz saobraćajnicu a u pozadini objekta formira se mini parking prostor za potrebe korisnika kompleksa. Potrebno je obezbjediti max 30 otvorenih parking mjesta (cilj je maksimalno očuvati vrijedno zemljište tako da se što veći broj sadržaja smjesti u izrađenoj strukturi hotela i to podzemnim etažama).

Obodom kompleksa, uz izohipsu srednje visinske kote, predviđena je izgradnja šetališta – luingo mare sa platoima - vidikovcima u dva nivoa.

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

Specifičnost hotela na strmom terenu nalaže da se sve površine namjenjene sportu, rekreaciji, zabavi i druženju organizuju kaskadno na terasama kao sastavni dio zgrade hotela.

Slobodni prostor parcele hotela (moguće korišćenje površine označene kao UP O) urediti sa minimalnim intervencijama u prirodnom ambijentu. Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje terasa, kao tradicionalnog načina formiranja površina za određene aktivnosti u parteru.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost hotela postići parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila, gdje su zone neprohodne makije najsigurnija berijera.

Na nivou parcele, postignuti su sljedeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,50 i II=2,50.

Za potrebe hotelskog kompleksa potrebno je obezbjediti min 120 PM u podzemnim etažama garaže hotela i to: min 30 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe), za posjetioce min 60PM kao i zaposlene min 30PM).

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Turistički kompleks spada u specifičnu, programsku turističku ponudu koja je vezana za uživanje u prirodi, tišini i nesvakidašnjim pogledima.

Centralni hotel je lociran uz mini kružnu raskrnicu a saobraćajnicom A6 pristupa se urbanističkoj parceli UP 1, koja zahvata veći broj katastarskih parcela. Hotel je objekat za pružanje usluga smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim sadržajem. Pored "smještajnog" dijela, svaka vila mora biti opremljena velikom terasom sa pogledom na more. U zavisnosti od potreba, vile mogu imati bazen i prostorije za poslugu.

Planirana kategorija hotela (kao i cijelog kompleksa) je minimum »četiri zvijezdice«, a shopdno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.List RCG, br. 23/2005) urbanističkim parametrima ovog Plana planiran je za kategoriju »pet zvijezdica«.

Glavni ulaz u hotel je sa pristupnog trga;

Spratnost hotela je P+4 (četiri vidne etaže od strane mora) i kreće se od prizemlja koje predstavlja javni – ulazni prostor, na više.

Spratnost vila je P+1.

Vertikalna organizacija hotela, zbog eksponiranosti lokacije i konfiguracije terena, mora biti kaskadnog tipa, sa povlačenjem etaža paralelno nagibu terena.

Sve sobe hotela moraju biti orjentisane prema moru a sadržaji tipa otvoreni sportski tereni, bazeni, terase, se kaskadno organizuju po terenu prema moru.

Arhitektura hotela i vila (eksterijer i enterijer) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent a budući da zauzima veoma osjetljivu poziciju u panorami grada mora biti „lokalna atrakcija“.

Sa ciljem postizanja cjelovitog i jedinstvenog doživljaja autentičnosti mjesta, precizno definisane smjernice urbanističkog oblikovanja iziskuju i precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje. Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na oblikovanje i materijalizaciju, ne samo u smislu finalne fasadne obrade već na cjelinu. Traže se inovativna rješenja sa mogućnošću transponovanja elemenata iz tradicionalne graditeljske logike. Preporučuje se upotreba savremenih materijala a ukoliko se koristi kamen, svesti ga na nivo dekoracije (načinom i nivoom obrade). Materijalizaciju hotela prilagoditi arhitektonskom konceptu, što više koristiti prirodne materijale i uz upotrebu transponovanih karakterističnih elemenata tradicionalne gradnje.

- Krov je ravan sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama.
- Moguće je formirati bazen u nivou krova.
- Za krovni pokrivač predvidjeti lomljen kamen i travnate pokrivače.

Posebnu pažnju posvetiti uspostavljanju veze hotela sa prirodnim okruženjem, kako bi se postigao utisak izrastanja građevine iz tla.

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

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zone za izgradnju koju definišu građevinske linije.

Gabariti objekta u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

S obzirom na vrijednosti i značaj lokacije u širem ambijentu (vizura ka istoku - Stari grad Ulcinj sa Malom plažom, ka zapadu brdo Pinješ) i prirodni fenomen "klifova" u pojasu obale, prilikom planiranja posebno obazrivo se treba odnositi prema okruženju kao i terenu. Na osnovu navedenog, a prema parametrima plana, za rješavanja predmetne lokacije turističkog kompleksa plana neophodno je i raspisivanje javnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko rješenje.

GRADSKI HOTEL

Gradski hotel se formira na mjestu sadašnjeg hotela „Holegro“, na urbanističkoj parceli UP 2, koja zahvata katastarsku parcelu 3581 K.O. Ulcinj.

Planirani kapaciteti

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP 2	1915	950	P+4	4750	45	100

Površina gabarita podrazumjeva hotel i sve ostale sadržaje na parceli.

BRGP podrazumjeva sabrane sve korisne površine objekta.

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup hotelu je sa saobraćajnice iza zelene površine, sa kote B2 (cca 3,0mnv), koja se odvaja sa glavnog priobalnog puta - prema istoku.

Ekonomski pristup je sa iste saobraćajnice u istom nivou ali rješen na različitim pozicijama uz objekat.

Uz saobraćajnicu a u pozadini objekta formira se mini parking prostor za potrebe korisnika hotela. Potrebno je obezbjediti max 15 otvorenih parking mjesta (cilj je maksimalno očuvati slobodno neizgrađeno zemljište tako da se što veći broj parking prostora treba obezbjedi u izrađenoj strukturi hotela i to podzemnoj etaži).

Uz priobalnu saobraćajnicu, obodom parcele hotela sa jugozapadne i jugoistočne, postojeće šetalište se unapređuje sadržajno i opremom.

Pri uređenju parcele hotela, posebnu pažnju obratiti na zatečenu zelenu površinu u neposrednom okruženju.

Slobodni prostor parcele hotela urediti sa minimalnim intervencijama u prirodnom ambijentu. Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje otvorenih bašti, kao tradicionalnog načina formiranja površina za određene aktivnosti u parteru.

Specifičnost gradskog hotela nalaže da se sve površine namjenjene sportu, rekreaciji, zabavi i druženju organizuju kao sastavni dio zgrade hotela.

Na nivou parcele, postignuti su sljedeći urbanistički pokazatelji: KZ=0,30 i KI=1,50.

Za potrebe hotelskog kompleksa potrebno je obezbjediti 45 PM u podzemnoj etaži garaže hotela i to: 15 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe), za posjetioce min 20 PM i zaposlene 10 PM).

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost hotela postići parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Hotel je lociran uz priobalnu saobraćajnicu a pristup je obezbjeđen sa zadnje strane objekta sa saobraćajnice iza zelene površine. Hotel je objekat za pružanje usluga smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

Planirana kategorija hotela je minimum »četiri zvijezdice«, a shopdno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.List RCG, br. 23/2005).

Glavni ulaz u hotel je sa priobalne saobraćajnice – šetnice, od strane mora.

Spratnost hotela je P+4 (četiri vidne etaže od strane mora) i kreće se od prizemlja koje predstavlja javni – ulazni prostor, na više.

Vertikalna organizacija hotela, zbog eksponiranosti lokacije i konfiguracije terena, mora biti kaskadnog tipa prateći nagib terena, sa povlačenjem etaža prema jugoistoku i sjeveroistoku tj. ka saobraćajnici.

Nastojati da sobe hotela imaju orijentaciju prema moru a ostali zajednički sadržaji tipa sauna, gim, sala za sastanke i dr. da se organizuj prema zadnjem dijelu objekta.

Arhitektura hotela (eksterijer i enterijer) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent a budući da zauzima veoma osjetljivu poziciju u panorami grada mora biti atraktivna.

Sa ciljem postizanja cjelovitog i jedinstvenog doživljaja autentičnosti mjesta, precizno definisane smjernice urbanističkog oblikovanja iziskuju i precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje. Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na oblikovanje i materijalizaciju, ne samo u smislu finalne fasadne obrade već na cjelinu. Traže se inovativna rješenja sa mogućnošću transponovanja elemenata iz tradicionalne graditeljske logike. Preporučuje se upotreba savremenih materijala a ukoliko se koristi kamen, svesti ga na nivo dekoracije (načinom i nivoom obrade). Materijalizaciju hotela prilagoditi arhitektonskom konceptu, što više koristiti prirodne materijale i uz upotrebu transponovanih karakterističnih elemenata tradicionalne gradnje.

- Krov je ravan sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama.
- Moguće je formirati bazen u nivou krova.
- Za krovni pokrivač predvidjeti lomljen kamen i travnate pokrivače.

Posebnu pažnju posvetiti uspostavljanju veze hotela sa prirodnim okruženjem, kako bi se u najvećoj mjeri postigao utisak srastanja građevine s tlom.

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

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zone za izgradnju koju definišu građevinske linije.

Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

4.5.3 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja sa djelatnostima (UP 3)

Urbanistički parametri

- Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranog objekta ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima;

Planirani kapaciteti

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	stanovanje (m ²)	djelatnosti (m ²)
UP 3	852	245	P+4	1225	368	857

- Gradjevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog ili prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije.
- Svi objekti koji zalaze u planiranu regulaciju, na osnovu ovog plana, zadržavaju se u postojećim gabaritima do njihove zamjene novim prema urbanističkim parametrima.
- Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije bloka se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljene spratnosti.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija, a u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti uz mogućnost redizajniranja arhitekture.
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora.

Pravila za izgradnju objekata

- Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Etaže ispod kote prizemlja namjenjene su isključivo smještanju neophodne infrastrukture, pomoćnih prostorija ili garažiranju a tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.
- U grafičkom prilogu *br. 08. „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“* su definisane građevinske linije za objekat ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita; građevinska linija vidih etaža od drugog sprata je smaknuta – prati liniju terena.
- Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 3,0 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.).
- Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).
- Parkiranje vozila rješavati u okviru planiranog površinskog parkinga na susjednoj parceli ili, po potrebi investitora, u podzemnoj garaži na urbanističkoj parceli, a prema normativu datom u poglavlju „*Saobraćaj*“.
- Princip uređenja zelenila u okviru ovih parcela je dat u poglavlju „*Plan ozelenjavanja*“, a detaljna razrada je ostavljena korisnicima prostora.
- Objekti mogu imati do maksimalno 70% površine djelatnosti u okviru planirane BRGP.
- Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.
- Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.
- Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.
- Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u

podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.

- Ukoliko su u prizemlju predviđene djelatnosti koje zahtijevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Objekat se završava ravnom prohodnom terasom ili za krovni pokrivač može biti planiran lomljen kamen ili travnati pokrivač.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan nivo za djelatnosti i komfor stanovanju.
- Na parcelama stanovanja sa djelatnostima ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

Parkiranje

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- stanovanje	1 stan	1,2PM
- djelatnosti	na 50m ² BRGP	1 PM
- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Na parcelama namjenjenim stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.
- *Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.*

Ograđivanje

- Nije predviđeno ograđivanje parcela stanovanja sa djelatnostima.

4.5.4 Urbanističko-tehnički uslovi za javni sanitarni blok (UP 4)

Urbanistički parametri

- U istočnom dijelu plana, u neposrednom okruženju gradskog kupališta i šetnice a u podnožju klifovske stijene, planirano je formiranje javnog sanitarnog bloka;
- U okviru urbanističke parcele UP 4 dozvoljena je izgradnja prizemnog objekta u kojem će biti smješten javni higijensko-sanitarni blok.
- Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranog objekta ove namjene data je u tabelama i na grafičkim priložima

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti
UP 4	javni WC	225	55	P	55	0,40	0,40

Pravila za izgradnju objekata

- Pristupni dio ovom prostoru treba biti zaklonjen od direktnog pogleda tako da se preporučuje njegovo zaklanjanje npr. zelenilom, panoom, zidom ili dr.vrstom pregrede.
- Pristup objektu treba da je lak, tj. kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Potrebno je omogućiti pristup i korišćenje min jedne jedinice za lica sa posebnim potrebama.
- Objekat predvidjeti ravnog krova a za krovni pokrivač može biti planiran lomljen kamen ili travnati pokrivač.

4.5.5 Urbanističko-tehnički uslovi za prateće sadržaje Male plaže (UP 5)*Urbanistički parametri*

- U zapadnom dijelu Male plaže, planirano je održavanje i uređenje kupališta prema Pravilniku koji donosi nadležno ministarstvo;
- U okviru urbanističke parcele UP 5 na Maloj plaži dozvoljena je izgradnja prizemnog objekata sa pristupom od nivoa plaže.
- Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene data je u tabelama i na grafičkim priložima

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti
UP 5	gradsko kupalište	314	314	P	314	1,00	1,00

Pravila za izgradnju objekata

- Objekat se formira u okviru potpornog - ogradnog zida plaže i planiranog proširenja gradske šetnice, širine trakata max 6,0m.
- Pristup objektu treba da je lak, tj. kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Objekat je ravnog krova tj. krov ovog objekta je jednovremeno proširenje gradske šetnice.
- Objekat planirati od kvalitetnih reverzibilnih materijala.
- U pogledu arhitektonskog rješenja rukovoditi se osnovnim ciljem za savremenim funkcionalnim objektima, od lakomontažnih kvalitetnih materijala (otporni na agresivnu sredinu isparenja mora, izloženi korišćenju velikog broja posjetilaca i dr.
- U objektu mogu biti smješteni prateći sadržaji, kao što su: higijensko-sanitarni blok, svlačionice, ostava za sportsku opremu, i sl.;
- Pristupni dio ovom prostoru treba biti zaklonjen od direktnog pogleda tako da se preporučuje njegovo zaklanjanje npr. panoom ili dr.vrstom pregrede.
- Vrstu sportskih sadržaja i sportskih rekvizita u okviru planiranog objekta uskladiti sa potrebama korisnika i prostornim mogućnostima.

4.5.6 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta pomorskog saobraćaja – lučica (UP 6)

- formirana je urbanistička parcela UP 6, ukupne površine 1158m²;
- maksimalna bruto građevinska površina lučice „Kaceme“ sa planiranim lukobranom data je u tabeli i na grafičkim priložima;

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti
UP 6	lučica	1320	1320	-	-	-	-

- ovim planom uz postojeći Pristan predviđena je dogradnja lukobrana na lučici Kacema, u pravcu sjevera ka Maloj plaži;
- lukobran predvidjeti na šipovima sa zavjesom i plutajućim dokom za zaštitu i privez plovila kako bi se maksimalno očuvala cirkulacija vode;
- ostvariti kolsku (kolsko-pješačku) vezu - pristup do glavnog Pristana zbog servisnog i interventnog saobraćaja;
- pristanište i privezište je izgrađeni dio obale koji obezbjeđuje uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila odnosno ukrcaja i iskrcaja putnika;
- dubina gaza mora biti takva da, plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem položaju;

- mjesta za pristajanje plovinih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru;
- objekti nisko i hidro - gradnje obuhvataju sve građevine koje služe za formiranje komplementarnih objekata (privezišta, pristani, lukobrani, rampe ...);
- sve vezove snabdjeti vodovodnim i elektro-priključcima;
- sve sanitarne i tehnološke otpadne vode iz privezišta na obali prikupiti u zajednički kolektor i evakuisati ih u kanalizacioni sistem;
- atmosferske vode sa zaprljanih radnih površina prikupiti u zajednički kolektor i preko separatora masti i ulja i taložnika suspendovanih materija odvesti u kanalizacioni sistem.

4.5.7 Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje obale

Zatečnim, postojećim stanjem obalni pojas je jasno izdiferenciran prema karakteru i to na: uređeni dio obale Pristan i lučicu Kacema, Malu plažu sa gradskom šetnicom - centralni dio zahvata plana i prirodnu stjenovitu obalu – krajnji dijelovi zahvata plana (zapadno – obala naspram hridi Mali kam, preko Nuradinovog rta, rta Barjak do Pristana i istočno - od mandrača uz Malu plažu preko rta Kraljevske skalice do susjedne uvale).

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

Na cijelom ovom prostoru neophodno je očuvati javnost pristupa morskoj obali.

Mala plaža sa gradskim šetalištem kao urbani element predstavlja mjesto gdje se odvija najveći dio javnog života mediteranskog grada. Tu su isprepletane mnoge urbane i turističke aktivnosti: pristajanje i vezivanje brodica i čamaca, šetalište, kupalište, mjesto socijalizacije, radna zona i dr.

Cijelom površinom plaže i šetnice potrebno je obezbjediti javnost korišćenja.

UREĐENO KUPALIŠTE

Ovim planom, Mala plaža nije definisana kao urbanistička parcela.

Nije dozvoljeno postavljanje ograda i drugih prepreka. Takođe, nije dozvoljeno postavljanje privremenih objekata.

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupača;

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti sanitarno-higijenske, sportske, zabavne i druge neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupača iz mora.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m² po kupaču, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Na uređenim kupalištima na teritoriji Plana nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata, osim gde je to eksplicitno navedeno.

DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE

Delimično uređena kupališta predstavljaju dodatnu ponudu (manjeg, intimnijeg ambijenta) i dodatnu površinu kupališnog prostora na nivou Plana. Ova kupališta se formiraju metodom pažljivog modeliranja postojećeg stjenovitog prostora i njihovog prilagođavanja za potrebe kupaca, koristeći autohtoni kamen a beton u što manjoj mjeri. Kod ovih kupališta najvažniji je ekološki momenat pa sve intervencije u prirodi moraju biti odmerene i skromne; nije dozvoljeno betoniranje velikih površina niti veći radovi na terenu, već samo dorada prirodnog ambijenta za potrebe sunčanja i kupanja.

Ovim Planom djelimično uređeno kupalište ne posjeduje urbanističku parcelu i strogu regulaciju već je dio sistema koji zajedno sa šetnim stazama uz more, dobrim mikrolokacijskim pozicioniranjem, može biti kvalitetan element u poboljšanju turističke ponude.

Ovaj tip plaže, pojedinačno, ne može zauzimati više od 20m obale.

U zapadnom dijelu Plana, naspram hridi Mali kam, nalazi se pješčana plaža koja podiže ovim kriterijumima.

Takođe, ovom tipu kupališta pripadaju površine turističkog kompleksa na lokalitetu „Jadran“. Sa ciljem očuvanja prirodne obale klifovskih stijena ovog lokaliteta za kupališne prostore se opredjeljuje prostor krajnje istočno i zapadno Kraljevskih skalica, centralni dio ostaje autentičan. Kupalište hotela u očuvanom prirodnom ambijentu opremom i uslugom će zavređivati ekskluzivnost.

Prirodna stjenovita obala na ostalom dijelu Plana ne podrazumjeva nikakve građevinske intervencije sem izuzetno trasiranje pješačkih staza.

4.5.8 Urbanističko-tehnički uslovi za šetalište – lungo mare

- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati akvatorijum tj. isključena je mogućnost nasipanja mora;
- uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- od strane mora obavezno je obezbijediti šetališta koje ima funkciju zaštite korisnika (npr. ograda, pižuo, ...);
- sa ciljem ambijentalnog uklapanja novouspostavljene šetnice sa odmorištima, na pločasto stjenovitim terenima, završnu obradu svih vidnih površina treba planirati u kamenu koji će po vrsti, boji i slogu biti tonski usklađen sa osnovnim karakterom i koloritom okruženja;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.); isključuje se mogućnost upotrebe montažnih elemenata npr. betonskih prefabrikovanih elemenata, drvene oplata;
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na prilagođenim prostorima šetališta;
- na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste (minimalna širina staze iznosi 1,0m);
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na za to predviđenim punktovima;
- svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

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

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

Ovim planom predviđena je rekonstrukcija gradske šetnice u najvećoj mjeri u postojećem gabaritu. Naime, iako se ima u vidu da je šetnica u funkciji cijele godine njeno proširenje se ne bi trebalo ostvariti na račun plaže. Planirano rješenje podrazumjeva proširenje šetnice, za cca 6,0m, na prostoru uz mini kružni tok i obuhvata zapadni dio plaže, na kojem je planirano formiranje objekta za prateće sadržaje Male plaže.

Rekonstrukcija šetališta podrazumjeva sljedeće intervencije:

- Postojeće zidane klupe, tipa „pižuo“ koje su ujedno i ograda šetnice, treba demontirati i formirati novu, transparentnu ogradu šetališta. Na taj način šetalište je prošireno za cca 60cm, i njegova širina iznosi 4,30m.
- Centralno, u osi šetališta formiraju se aleje za nova stabla i postavljaju se: klupe, kandelabri, korpe za otpad, informativni panoi i dr.. Klupe su grupisane i organizovane sa obostranim sjedenjem.
- Završne, hodne površine se popločavaju. Vrsta kamena, dimenzije i slog, rješavaće se kroz projekat.

Tokom trajanja turističke sezone prostorni kapacitet gradske šetnice ne zadovoljava potrebe. Iz tih razloga treba propisati poseban režim korišćenja priobalne kolske saobraćajnice sa zabranom kretanja vozila osim u jutarnjim i večernjim satiima za snabdijevanje i komunalno uređenje. Za interventna vozila nema ograničenja.

Zbog značaja i složenosti urbanih odnosa koji se preklapaju na maloj površini, ovaj prostor treba rješavati arhitektonskim projektom uz uvažavanje gore navedenih uslova, ili kroz konkursno rješenje koje bi se radilo za uredjenje Pristana uključujući i šetalište.

4.5.9 Urbanističko-tehnički uslovi za materijale i likovnu obradu fizičkih struktura

Sve intervencije planirane su sa ciljem što kompatibilnijeg odnosa nasljeđenog i rekonstruisanog ambijenta i planiranog novoizgrađenog prostora sa prirodnim priobalnim i spomeničkim okruženjem.

Imajući u vidu izgrađenost prostora i arhitektonsko-ambijentalno vrijedno neposredno okruženje, to se novo savremeno arhitektonsko rješenje planira uz upotrebu transponovanih karakterističnih elemenata tradicionalne gradnje.

Sa ciljem postizanja cjelovitog i jedinstvenog doživljaja autentičnosti mjesta, precizno definisane smjernice urbanističkog oblikovanja iziskuju i precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje. Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na oblikovanje i materijalizaciju, ne samo u smislu finalne fasadne obrade već u cjelini. Traže se inovativna rješenja sa mogućnošću transponovanja elemenata iz tradicionalne graditeljske logike. Preporučuje se upotreba savremenih materijala a ukoliko se koristi kamen, svesti ga na nivo dekoracije (načinom i nivoom obrade).

Preporučuje se upotreba kamenog materijala iz lokalnih majdana, posebno za parterno uređenje i za građenje kako bi se intervencije u ambijentu prepoznale obimom, nivoom i načinom obrade. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene u svjetlim pastelnim tonovima.

U oblikovanju fasada treba voditi računa o mjeri i autentičnosti dekorativnog ornamenta, a posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih funkcionalnih elemenata transponovanih u savremenu stambenu arhitekturu ovog podneblja (krovni vijenac, kordon vijenac, otvori prozora i vrata, stolarija i dr.).

Briga o povećanju energetske efikasnosti je jedna od temeljnih komponenti održivog razvoja; stoga se kroz povećanje energetske efikasnosti preporučuje poboljšanje kvaliteta u sektoru projektovanja i gradnje.

4.6 USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KULTURNOG DOBRA

Uslovi zaštite životne sredine

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se traže prostorna rešenja koja u najvećoj, mogućoj mjeri štite postojeći pejzaž i zelenilo - makiju.

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).

Uslovi zaštite kulturnog dobra

Na području plana prema značaju i vrijednostima diferenciraju se tri vrste kulturnog dobra. To su urbanističko - arhitektonske vrijednosti utvrđenog srednjovjekovnog Starog grada Ulcinja, naučni značaj podvodnog arheološkog nalazišta; urbanističko - ambijentalna vrijednost čaršije Ulcinja sa kraja XIX vijeka.

Među raznovrsnom spomeničkom baštinom koja se našla u sferi turističke ponude, posebno mjesto pripada starim urbanim centrima. Svojim atraktivnim položajima i uspostavljenom ravnotežom između naslijeđenih vrijednosti i sadržaja koje potražuje moderno vrijeme, ove urbane aglomeracije pružaju izvanredne mogućnosti za uspješniju korišćenje i dalji razvoj turizma. Formiranjem malih radionica specifičnih zanata, ugostiteljskih punktova, prodavnica suvenira i zanatskih proizvoda, obogatila bi se sadašnja, relativno siromašna ponuda.

Među spomenicima graditeljstva jedino su fortifikacioni objekti u potpunosti izgubili svoju primarnu funkciju. Oživljavanjem napuštenih ili nedovoljno iskorišćenih cjelina, otvaraju se brojne mogućnosti za njihovo uključivanje u neki od vidova razvoja (mala privreda, ugostiteljstvo, izletnički turizam, zanatstvo i sl.).

U turističku ponudu kroz program razvoja svakako treba uključiti i određene podmorske lokalitete, kako se to odavno primjenjuje u svijetu. Jedan od evidentiranih 27 arheoloških lokaliteta u podmorju je i kod Starog grada Ulcinja (brodolom).

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naide na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mere za njihovu zaštitu.

4.7 USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I ENERGETSKU EFIKASNOST

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.).
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- a. Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- b. Energetsku efikasnost zgrada
- c. Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- a. Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- b. Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- c. Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- d. Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- e. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- f. Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- g. Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote
- h. Kad god je to moguće, visak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima
- i. Održivost fotovoltaičnih želija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja.

4.8. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

- Evakuacija otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do gradske sanitarne deponije, a privremeno držanje otpadaka do evakuacije je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru kompleksa, odnosno u okviru svake od lokacija
- Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.

4.9. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

4.10. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rešenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile sve potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za GUP Ulcinja".

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istaživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte do opšteg interesa, sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocjenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, potrebno je obezbjediti snabdjevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da su svi vodovi dostupni i pre rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj meri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

Urbanističko rješenje dispozicijama objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mera zaštite svi objekti supra- i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

4.11. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

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

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

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

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

4.12. SMJERNICE ZA REALIZACIJU

4.12.1. Uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni

- Prostor Studije lokacije se najvećim dijelom danas koristi za određene djelatnosti i funkcije. Do privođenja planiranoj namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene.
- U slučajevima gdje se postojeća i planirana namjena razlikuju treba omogućiti nesmetano korišćenje, popravak i investiciono održavanje, a do privođenja namjeni izdavanjem uslova od strane nadležnih službi.

- Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja namjeni nije dozvoljena gradnja objekata.

4.12.2. Preporuke za faznost realizacije

- Ponuđeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na realno ponašanje u prostoru kroz faze realizacije.
- Ova Studija lokacije ne predviđa striktnu etapnost realizacije (osim prve faze koja obuhvata intervencije na saobraćajno – tehničkoj infrastrukturi), već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom.
- Prioritet u realizaciji treba da imaju uređenje kupališta na Maloj plaži i lučica Kacema (UP 5, UP 6)

4.12.3. Uslovi za dalju razradu Studije lokacije

- Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova vršiće se na osnovu uslova datih ovom Studijom lokacije.
- U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list RCG 51/08), moguće je izdavanje urbanističko tehničkih uslova za dio urbanističke parcele, odnosno za svaki planirani objekat ponaosob ukoliko je na jednoj parceli planirano više objekata.
- Za pojedine parcele odnosno dijelove zahvata plana (hotel, šetalište, kupališta ...) moguća je dalja razrada kroz idejno rješenje u pogodnoj razmjeri ili javni konkurs.

4.12.4. Uputstvo za korišćenje i sprovođenje Studije lokacije

- UT uslovi su urađeni posebno za sve planirane namjene, što olakšava sprovođenje Studije lokacije.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije, pored tekstualnog dijela plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o svakoj lokaciji.

5. ANALITIČKI PODACI**Prema namjeni površina**

Namjena površina	Postojeće stanje	Planirano rješenje
mješovita namjena - stanovanje sa djelatnostima	2.203	2.203
turizam - hotel sa vilama	12.068	12.068
gradski hotel	1.915	1.915
obala - pristanište	3.605	3.605
obala – lučica Kacema	1.010	(sa lukobranom) 1.158
obala – uređen mandrač	820	820
obala – uređena plaža	Mala plaža 8.813	Mala plaža 8.499
neuređena / uređena plaža	plaža naspram hridi 1.989	plaža naspram hridi 2.004
	10.802	10.503
obala – prirodna stjenovita sa mjestimičnim zelenilom	27.434	27.434
gradska šetnica	2.255	2.569
lungo mare	205	1.120
saobraćajne površine	2.898	2.898
zelenilo - urbano	2.618	3.378
U K U P N O	67.680m²	67.828m²

Površine pod zelenilom u okviru drugih namjena:

Zelenilo u okviru stjenovite obale	= 27.434 m ²
Zelenilo u stanovanju sa mješovitom namjenom, (min 40% parcele) UP 3	= 341 m ²
Zelenilo uz turizam (min 40% parcele)	
Turistički kompleks UP 1	= 4.827 m ²
Hotel UP 2	= 380 m ²
UKUPNO	=32.982m²

Ostvareni kapaciteti na području plana:

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

6. ELEMENTI STRATEŠKE PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

(iz Izvještaja o Strateškoj procjeni uticaja Studije lokacije na životnu sredinu)

6.1. UVOD

Relevantna zakonska regulativa

Pravni dio ovog dokumenta obrađuje zakonske i planske dokumente koji su relevantni za zaštitu životne sredine sa posebnim osvrtom na propise koji su ključni za procjenu uticaja planiranih zahvata u zoni zahvata Studije lokacije. Obrađen je postupak procjene uticaja na životnu sredinu i postupak za izdavanje dokumenata potrebnih za gradnju objekata.

Osnove za Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu Studije lokacije (SPU SL)

Pravni okvir za Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu Studije lokacije (nadalje SPU SL) čini Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05), podzakonski akti doneseni na osnovu ovog zakona i Projektni zadatak za izradu Strateške procjene uticaja na životnu sredinu Studije lokacije „Stari grad Ulcinj“ koja se nalazi u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro.

Uzimajući u obzir vrstu i obim zahvata planiranih Studijom lokacije „Stari grad Ulcinj“ u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, konstatovano je da se za isti mora sprovesti Strateška procjena uticaja na životnu sredinu, shodno važećem zakonu – Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List RCG“ br. 80/05).

Metodologija i proces izrade SPU SL

Paralelno sa izradom Studije lokacije radi se i SPU SL. Cilj ovog dokumenta je da ukaže na ključne segmente životne sredine koji mogu biti ugroženi realizacijom plana - Studije lokacije, tj. da se definišu najznačajniji uticaji na životnu sredinu, te mjere za smanjenje utvrđenih negativnih uticaja. Ključna ograničenja za projektovanje na području koje pokriva Studija lokacije identifikovana su kroz SPU SL.

6.2. POTREBA ZA IZRADOM STUDIJE LOKACIJE I STRATEŠKE PROCJENE UTICAJA

Crna Gora je već odavno shvatila da turizam, posebno u primorskom regionu, predstavlja ključ dugoročnog ekonomskog razvoja i prosperiteta zemlje.

Prostorni plan Crne Gore, Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro, Master plan – strategija razvoja turizma iz 2001. godine, kao i kasnije regionalni Master plan – strategija razvoja turizma za područja Ulcinja iz 2003. godine, navode važnost zaštite osjetljivih ekoloških područja među kojima spada i područje Male plaže (zaštićena kao spomenik prirode od 1968 godine) koja se nalazi u zoni zahvata Studije lokacije. Usvajanjem takvih mjera će pomoći u boljem planiranju i projektovanju koje treba da se smanji degradacija prirode u obalnom području i gaji ekološki zdrav pristup razvoju turizma. U skladu sa prethodno iznijetim činjenicama, Ministarstvo za ekonomski razvoj je naručilo izradu Studije lokacije „Stari grad Ulcinj“ u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i paralelno sa njom Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

6.3. OPIS PREDLOŽENOG KONCEPTA STUDIJE LOKACIJE

Opis projekta

Područje obuhvaćeno Studijom lokacije sektor 63 u zahvatu PPPN MD nazvan Stari grad Ulcinj, između sektora 62 i 64, odnosno prostor između Pinješa – Borove šume na jugoistoku i Velikog limana na sjeverozapadu, uključujući Stari grad i Malu plažu.

Glavni zahvat koji se predviđa ovom Studijom lokacije je izgradnja turističkog kompleksa na prostoru bivšeg hotela "Jadran".

Turističko-ekonomski značaj projekta

Cilj izrade Studije lokacije je usklađen sa opštim pravcima razvoja koji su utvrđeni u prostorno-planskoj dokumentaciji za područje Opštine Ulcinj, područje Morskog Dobra i Državu Crnu Goru, regionalnim i državnim strategijama razvoja turizma, a njegova realizacija će doprinijeti poboljšanju stanja turističkih i drugih javnih objekata i ukupne infrastrukture u području u kome se bude realizovao, što će katalitički dovesti do povećanog interesovanja turista za odlazak u to područje.

Opis planiranih zahvata

U skladu sa projektnim zadatkom u Studiji lokacije razrađeni su uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciji objekata i izvođenje radova, u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora.

Planirana je izgradnja turističkih objekata sa pripadajućom infrastrukturom.

6.4. OPIS POSTOJEĆEG STANJA ŽIVOTNE SREDINE

U okviru ovog dokumenta dat je detaljniji opis sljedećih karakteristika životne sredine: meteorološke, orografske, geomorfološke, geološke, hidrogeološke, hidrografske, hidrološke i kvalitet vode, emisije i kvalitet vazduha, pedološke, flora i fauna, pejzaž, zaštićeni dijelovi prirode, kulturno – istorijsko naslijeđe, infrastruktura i ambijentalna buka.

6.5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIJIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU I MJERA ZA UBLAŽAVANJE TIH UTICAJA

Analiza uticaja izgradnje planiranih objekata i infrastrukture na životnu sredinu pokazuje da se svi efekti ispoljavaju u okviru tri osnovna vida uticaja. Prvi vid predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica građenja objekata i koji po svojoj prirodi nijesu trajnog karaktera.

Posljedice u fazi gradnje su prisustvo ljudi i mašina kao i tehnologije i organizacije izvođenja radova. Po pravilu negativne posljedice će se javiti kao rezultat iskopa/deponovanja, transporta i ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog ili privremenog zauzimanja prostora i svih aktivnosti koje su u vezi sa tim.

Uticaji na životnu sredinu koji se javljaju kao posljedica ko-egzistencije izgrađenih objekata i njihove eksploatacije kroz vrijeme imaju uglavnom trajni karakter, i kao takvi sigurno da predstavljaju uticaje koji su posebno interesantni sa stanovišta odnosa izgrađenih objekata i životne sredine.

Identifikovani su uticaji od planiranog objekta – turističkog kompleksa koji treba da budu riješeni adekvatnim projektnim rješenjima za taj objekat, kako pri planiranju (u svim fazama izrade projektne dokumentacije) tako i u toku samog građenja. U dokumentu se daje naglasak na uticaje i mjere tokom građenja i korišćenja objekata. Značajniji uticaji i mjere su date za prethodno obrađene segmente životne sredine.

Imajući u vidu značajne uticaje projekta na životnu sredinu tokom faze pripreme, građenja i korišćenja planiranog turističkog kompleksa i drugih objekata izdvojene su mjere za monitoring pojedinih segmenata životne sredine, na koje se očekuju značajniji uticaji tokom građenja i korišćenja planiranih objekata, a koji nijesu do sada obuhvaćeni u postojećim programima monitoringa životne sredine.

6.6. ALTERNATIVNA RJEŠENJA

Istraživanjima u okviru izrade Studije lokacije, razmatrane su alternative u cilju optimizacije i boljeg izbora konačnog koncepta distribucije i kapaciteta planiranih objekata. Posebna pažnja je posvećena mogućnostima za distribuciju planiranog objekata - turističkog kompleksa na mjestu nekadašnjeg hotela „Jadran“ na lokacijama koja je ranije korišćena za istu namjenu. U tom smislu, predložen je koncept koji neće ugroziti prava i interese korisnika prostora i istovremeno će zaštititi okolna vrijedna staništa (sama obala i u zonama sa kompaktnom očuvanom šumom) i zaštićeni objekat prirode Malu Ulcinjsku plažu koja je zaštićena u kategoriji „spomenik prirode“.

Prilikom razmatranja mogućnosti za lociranje marine Liman ocjenjeno je da bi se time ugrozile ekološke vrijednosti Male Ulcinjske plaže, ambijentalne vrijednosti okruženja i biodiverzitet okolnog morskog akvatorijuma kao i urbanističko-arhitektonske vrijednosti Starog grada, radi čega je preporučeno da se taj objekat planira u na prostoru od Školja Veliki kamen ka zapadu, prema prostoru u zahvatu sektora 62. Pritom je korišćen metod izbora najbolje opcije na osnovu ocjene a) očekivanih posljedica na staništa / biodiverzitet i životnu sredinu i b) ekspertskog znanja („best knowledge approach“) očekivanih posledica i procjene cijene koštanja, tj. očekivane dobiti i očekivanih posljedica po životnu sredinu.

6.7. POTEŠKOĆE KOJE SU NASTALE TOKOM IZRADE SPU SL

Imajući u vidu veliki značaj očuvanja biološke raznovrsnosti i potrebe zaštite svih segmenata životne sredine za područje zahvata Studije lokacije, veliku poteškoću predstavljao je nedostatak podataka o stanju pojedinih segmenata životne sredine (vazduh, zemljište, podzemne vode, buka, radijacija i dr). Zbog toga se opis postojećeg stanja pojedinih segmenata životne sredine morao dati posredno, na osnovu raspoloživih podataka najbližih lokacija za koje ti podaci postoje (Ulcinj, Velika plaža, područje Bojane).

6.8. ZAKLJUČCI

U toku izrade Studije lokacije i SPU SL, na osnovu izvedene procjene i analize poznatih faktora značajnih za uticaj predloženog koncepta izgradnje turističkih objekata na životnu sredinu u zoni zahvata Studije lokacije „Stari grad Ulcinj“ (Sektor 63), konstatuje se da će predloženi projekat imati određene manje negativne uticaje na životnu sredinu, naročito na biodiverzitet, kako zbog izgradnje tako i zbog korišćenja planiranih turističkih objekata radi čega će se planiranim konceptom njihove prostorne distribucije datim u Studiji lokacije, kasnijim efikasnim projektovanjem i pravilnim iskorišćavanjem smanjiti i/ili eminisati negativni uticaji na životnu sredinu na prihvatljivi nivo. Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na životnu sredinu od obavljanja predloženih turističkih aktivnosti primjenjivaće se propisanje mjere zaštite životne sredine, zatim monitoring i inspeksijska kontrola. Za sve zahvate u planu, koji mogu dovesti do ugrožavanja životne sredine, treba primjeniti Zakon o procjeni uticajana na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).

7. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

7.1. SAOBRAĆAJ

Predmet analize saobraćaja čini priobalni pojas grada Ulcinja, odnosno sektor 62 (uvala Velika – Liman), sektor 63 (Stari grad Ulcinj) i sektor 64 (Pinješ – Borova šuma).

Pristupnost lokaciji Stari grad Ulcinj omogućena je kopnenim putem tj. kolskim saobraćajnicama.

Udaljenost od aerodroma Podgorice – Golubovci i Tivta iznosi 87km, a od Željezničke stanice u Baru 26km.

7.1.1. POSTOJEĆE STANJE

Pristup sektorima 63 i 64 odvija se preko primarne ulične mreže grada, koja se sastoji od gradskih saobraćajnica (GS) i sabirnih ulica (SU). Do „Male plaže“ dolazi se nakon odvajanja od glavne gradske saobraćajnice (saobraćajnice sa zelenim pojasom razdvojenim saobraćajnim trakama, po dvije trake za svaki smjer vožnje) kod „mini“ kružnog toka, sabirne ulice koja vodi ka obali. Ova sabirna ulica se nakon silaska do obale račva na dva kraka:

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

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

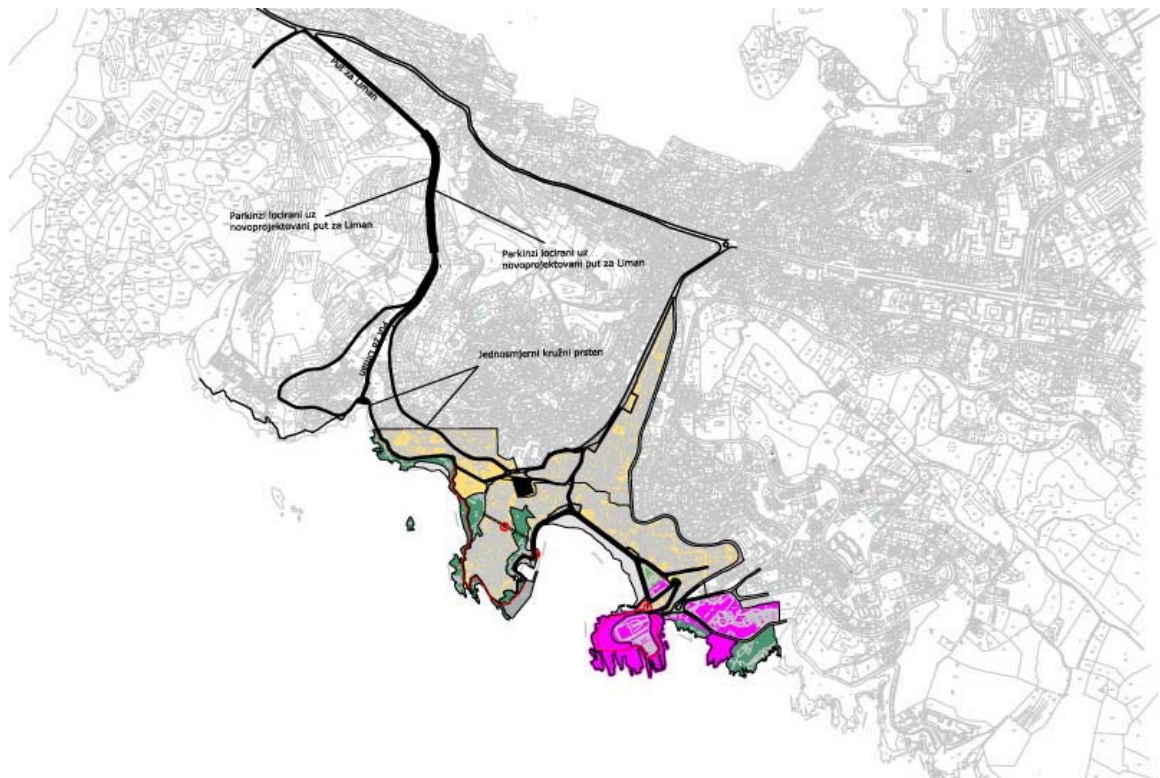
7.1.2. PLANIRANO RJEŠENJE

Sektor 63 i 64 imaju odgovarajući pristup, koji obezbjeđuje do sada izgrađena saobraćajna mreža.

Ocjenjujući postojeće rješenje zatečenih saobraćajnica može se reći da pristup sektoru 62 (uvala Velika – Liman) jedva da postoji. Obzirom da se na tom sektoru planira izgradnja marine i razvoj nautičkog turizma to je neophodno obezbjediti kvalitetnu saobraćajnu mrežu koja će omogućiti adekvatno snabdjevanje marine i okruženja kao i pristup svih kategorija vozila. isključena rečenica Potrebno je planirati nove saobraćajnice, koje će zadovoljiti potrebe proširenja stambenog fonda u zaleđu.

Pristup sektoru 62 iz smjera Bar – Ulcinj se realizuje saobraćajnicom koja se odvaja od magistralnog puta ka Valdanosu na lokaciji u Gornjoj Bratići (kod bivše deponije smeća). Ta saobraćajnica se uključuje na put Ulcinj – Valdanos da bi se projektovanom saobraćajnicom odvojila od tog puta na lokalitetu gdje se odvaja krak ka Bašbuluku. Pomenuta projektovana saobraćajnica vodi ka uvali Velikoj – Liman i omogućava dvosmjerni saobraćaj motornih vozila. Dužina projektovane saobraćajnice iznosi cca 980m a širina je 2×3.00=6.00m sa planiranim obostranim trotoarima. Ova saobraćajnica trebala bi da ima denivelisani ukrštaj sa

rekonstruisanim Limanskim „prstenom“ koji će biti predviđen za režim jednosmjernog saobraćaja. Nakon denivelisanog ukrštaja projektovanu saobraćajnicu potrebno je završiti u uvali Velikoj – Liman odgovarajućom okretnicom i platoom obezbjeđivanjem potreba marine i rješavanjem mirujućeg saobraćaja.



Pristup sektoru 62 iz gradskog područja Ulcinja obezbjeđiće se putem Ulcinj – Valdanos do lokaliteta gdje se odvaja krak ka Bašbuluku. Dalji pristup uvali Velikoj – Liman već je određen projektovanom saobraćajnicom.

Saobraćajnice kojima se obezbjeđuje pristupnost sektorima 63 i 64 definisane su situaciono i nivelaciono.

Elementi situacionog plana

Ulice koje su namjenjene odvijanju dvosmjernog saobraćaja moraju imati minimalnu širinu kolovoza $2 \times 2.75 = 5.50\text{m}$ i planiran minimalno jednostrani trotoar širine 1.50m.

Širina ulica namjenjenih za jednosmjerni saobraćaj moraju imati minimalnu širinu $b=3.00\text{m}$ sa jednostranim trotoarom širine 1.00m.

U svim krivinama radijusa manjih od $R_h=25.00\text{m}$ proširenje kolovoza potrebno je posebno oblikovati korišćenjem krive tragova, odnosno zamjenjujuće trocentrične krivine kako bi se obezbjedila prohodnost vozila pri kretanju vozila kroz te krivine, uz minimalno zauzimanje prostora. U ostalim krivinama radijusa od 25.00m do 200.00m proširenja kolovoza treba izvesti u skladu sa propisima.

Mirujući saobraćaj

Parkiranje vozila na svim parcelama koje imaju kolski prilaz obavlja se na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće i ako ne postoji velika denivelacija između saobraćajnice i parcele. Znači, na svim parcelama individualnih stambenih objekata potrebno je obezbijediti minimum jedno parkirno mjesto ili garažu.

Parkirališta na sektoru 62 potrebno je planirati na završetku saobraćajnice u uvali Velikoj – Liman. Potrebno je sagledati mogućnost za parkiranje vozila uz projektovanu saobraćajnicu dužine cca 980m koja se odvaja od puta Ulcinj – Valdanos.

Na sektoru 63 moguće je planirati samo mala parkirališta sa ograničenim brojem parking mjesta. Mogući lokaliteti su:

- plato kod crkve pored zidina Starog grada i
- lokalitet gdje sabirna ulica silazi na obalu.

Na lokaciji bivšeg hotela „Jadran“ moguće je formirati podzemnu višespratnu etažnu garažu kapaciteta 230 PM, dok je minimum 30 PM potrebno obezbijediti na otvorenom.

Na sektoru 64 postoje improvizovana privremena parkirališta. Nakon definisanja saobraćajne mreže namjenjene tekućem saobraćaju i odgovarajućeg režima saobraćaja odrediće se optimalne lokacije namjenjene mirujućem saobraćaju.

Elementi nivelacionog plana

Nagibi nivelete na postojećim saobraćajnicama ne mogu se bitno mjenjati. Na svim novoprojektovanim saobraćajnicama maksimalni nagibi nivelete ostaće u granicama $i_{max}=12\%$.

Pješački saobraćaj

Pješački saobraćaj odvija se trotoarima uz postojeće saobraćajnice. Na svim novoprojektovanim saobraćajnicama potrebno je planirati obostrani ili jednosmjerni trotoar. Desni krak sabirne ulice, koji se pruža do zidina Starog grada može se nastaviti kao pješačka komunikacija tunelom (ispod zidina Starog grada) do uvale Velike – Liman, odnosno planirane marine.

7.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

7.2.1. VODOSNABDIJEVANJE

Snabdijevanje higijenski ispravnom vodom za piće i ostale potrebe, u dovoljnim količinama, sa potrebnim pritiskom tokom cijelog dana, neophodan je preduslov razvoja turističkih regiona i života primorskih naselja i gradova.

Snabdijevanje vodom u opštem smislu, podrazumijeva javno snabdijevanje vodom određenog područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora, između ostalog, da pokrije potrebe za vodom slijedećih 10-15 godina i da omogući lako proširenje kapaciteta za slijedećih 25-30 godina.

POSTOJEĆE STANJE

Opština Ulcinj je dosta dobro pokrivena vodovodnom mrežom. Vodosnabjevanje grada se vrši sa aqvifera rijeke Bojane, sa izvorišta Lisna Bori, Salč, Gač, Mide, Kaliman i Klezna. Vodovodni sistem Ulcinja pokriva područje od oko 70km², sa rastojanjima od najudaljenijih tačaka po pravcu sjever-jug od 17km, istok-zapad 18km, sa visinskim kotama od nivoa mora do 500 d.m.n.m.

Predmetno područje ove Studije lokacije (koje obuhvata prostor od stjenovite obale sa kupalištima, uvalu naspram hridi Mali kam, izgrađenu obalu oko zidina Starog grada sa pristaništem i privezištem, gradsko kupalište na Maloj plaži, naseljsku strukturu i turističke kapacitete, hotel «Holegro» i kompleks bivšeg hotela «Jadran»), može se snabdijevati sa gradske vodovodne mreže grada Ulcinja koja pokriva ovo područje.

Na posmatranoj lokaciji uz gradsko kupalište prostire se gradska vodovodna mreža profila 100mm i 150 mm, dok je u neposrednom zaleđu smješten cjevovod profila 250mm. U okviru hotela «Jadran» postoji pripadajuća vodovodna mreža.

Kriterijumi za dimenzionisanje

Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore i Prostornog plana Ulcinja.

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

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

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

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

- gosti u hotelu 550 l/stan/dan
- mjesta u restoranu 250 l/stan/dan

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

Usvojeni koeficijenti dnevne K_{dnmax} i satne K_{hmax} neravnomjernosti su 1,5 i 2,0 odnosno 3 u ukupnom iznosu.

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

Tabela 1. - Proračun potrebne količine vode na osnovu potrošnje po gostu

Naziv objekta	Broj gostiju	Potrošnja po gostu (l/gostu/dan)	Ukupno
	1	2	(1)*(2)/86400
Hotel "Jadran"	200	550	1.27
Hotel "Holegro"	50	550	0.32
Ukupno			1.59

Dakle maksimalna dnevna potrošnja uvećana za posmatrano područje naselja iznosi 2 l/s odnosno uvećano za količinu za održavanje luke 2,5 l/s i smatra se da je tu količinu moguće dopremiti iz postojeće gradske vodovodne mreže u zaleđu posmatranog područja. Maksimalna satna potrošnja u danu maksimalne dnevne potrošnje sa multipliciranim koeficijentima neravnomjernosti 3.0 iznosi 7.5 l/s i na tu količinu se dimenzioniše distribuciona mreža posmatranog područja.

PLANIRANO RJEŠENJE

U okviru posmatranog područja, potrebno je snabdjeti područje turističkog kompleksa «Jadran», hotela «Holegro», restoranskog prostora u kontakt zoni. Ne preporučuje se korišćenje postojeće mreže hotela «Jadran» za vodosnabdjevanje već formiranje visoko pouzdane vodovodne mreže.

Preporučuje se izgradnja prstena prečnika 110 mm sa poprečnom cijevi 90mm radi sigurnosti u snabdjevanju budućih objekata na ovoj lokaciji. U produžetku gornjeg dijela prstena predviđa se i odvojak za snabdjevanje restoranskog prostora na ovom području, kao i odvojak za hotel «Holegro» koji se nalazi u kontaktnoj zoni ovog područja.

Uz šetalište predviđa se postavljanje česmi kod tunela, na početku i na kraju gradskog kupališta - koje će se voditi direktno sa gradske mreže uz obalu, kao i potrebne česme za pranje barki (sa potrebnim rješenjem za prečišćavanje otpadne vode od pranja).

7.2.2. ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

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

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

POSTOJEĆE STANJE

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

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

Na posmatranoj lokaciji uz gradsko kupalište prostire se gradska kanalizaciona mreža profila 400mm. U okviru hotela „Jadran“ postoji pripadajuća kanalizaciona mreža.

Kriteriji za dimenzionisanje

Količine otpadnih voda su obračunavate kao 80% potrošene količine vode. Uzimajući u obzir da su za dimenzionisanje kanalizacionih infrastruktura mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode, potrošnja u danu maksimalne potrošnje je $7,5 \times 0,8 = 6,0$ l/s.

Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da omogući odvodnju otpadne vode sa budućeg turističkog kompleksa «Jadran», restoranskog prostora, hotela «Holegrao» i upotrebljena voda za pranje u luci. (Potrebno je formirati prostor za pranje barki sa odvođenjem vode u kanalizacioni sistem). Dakle potrebna količina vode koju je potrebno odvesti i prečistiti sa predmetnog posmatranog područja iznosi 6.0 l/s.

PLANIRANO RJEŠENJE

U okviru posmatranog područja potrebno je odvesti otpadne vode sa područja turističkog kompleksa «Jadran». Ne preporučuje se korišćenje postojeće kanalizacione mreže ovog hotela već postavljanje kvalitetne i savremeno pouzdane kanalizacione vodovodne mreže.

Planira se izgradnja kanalizacione mreže za odvodnju otpadne vode od turističkog kompleksa, restorana, i hotela «Holegro» sa prečnicima 200mm i 250mm.

Na posmatranom području se planira izgradnja hotela čiji kvalitet otpadne vode može biti različit od kvaliteta komunalnih otpadnih voda koje se mogu upuštati u gradski kanalizacioni sistem prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (SI.I. CG 45/08). S obzirom na pripremu hrane u hotelskoj kuhinji u otpadnoj vodi hotela se javlja povećan sadržaj ulja i masti u odnosu na dozvoljeni nivo ulja i masti u komunalnim otpadnim vodama koje se mogu upuštati u gradsku kanalizaciju prema navedenom pravilniku. Prema

tome prije upuštanja otpadne vode hotela u gradski kanalizacioni sistem potrebno je otpadnu vodu hotela (ili odvojeno otpadnu vodu iz prostorija za pripremu hrane) voditi na uređaj za predtretman otpadnih voda kako bi se kvalitet otpadne vode hotela sveo na nivo kvaliteta komunalnih otpadnih voda.

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

U okviru kanalizacionog sistema grada Ulcinja planira se, između ostalih aktivnosti, rekonstrukcija crpnih stanica Port Milena i Pristan, odnosno rekonstrukcija podmorskih ispusta

za iste crpne stanice, kako bi se smanjio rizik od čestog izlivanja otpadne vode u blizini plaža i na samim plažama. Crpna stanica Pristan se nalazi u okviru posmatranog područja pa će ova navedena rekonstrukcija direktno uticati na poboljšanje kvaliteta morske vode posmatranog područja. Poboljšanje morske vode grada Ulcinja u cjelini će se ostvariti izgradnjom planiranog centralnog postrojenja za prečišćavanje otpadne vode koje će opsluživati i grad i turistički kompleks Velika plaža, na lokaciji Ulcinjsko polje, zapadno od Solane.

7.2.3. ODVOĐENJE KIŠNIH VODA

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

POSTOJEĆE STANJE

Kao i u svakom gradu na Crnogorskom primorju u Ulcinju je nepotpuno riješeno odvođenje kišnih voda. Područje sjeveroistočno od samog grada pokriveno je mrežom prirodnih vodnih tokova koji mimoilaze predmetno područje i slivaju se prema rtu Đerane.

Kriteriji za dimenzionisanje

Planira se odvođenje kišnih voda sa betonskih površina i krovova u zelene površine. Eventualno se mogu izgraditi rezervoari u kojim bi se čuvala kišnica koja bi se mogla koristiti za zalivanje zelenih površina.

PLANIRANO RJEŠENJE

Kanalisanje atmosferskih voda planira se putem otvorenih rigola uz samu saobraćajnicu. Kao što je već navedeno kišne vode sa betonskih i krovnih površina bi se posredno ili neposredno upajale u okolne zelene površine. Izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode nije potrebna.

7.1.4. UPRAVLJANJE ČVRSTIM OTPADOM

Sakupljanje i odvođenje otpada i igra važnu ulogu u urbanizaciji područja i predstavlja vrlo važan i uslov za higijenu i zdrav život u pojedinim naseljenim područjima.

POSTOJEĆE STANJE

Na nivou grada Ulcinja sakupljanje i deponovanje otpada na gradsku deponiju vrši gradsko komunalno preduzeće.

Kriteriji za dimenzionisanje

Planirane količine otpada po gostu u hotelu na dan su 1,5 kg. Popunjenost hotelskih kapaciteta se planira sa koeficijentom popunjenosti od 0.6 na godišnjem nivou. U restoranu se planira 0.75kg otpada po mjestu na dan sa istim koeficijentom popunjenosti.

PLANIRANO RJEŠENJE

Na posmatranom području biće organizovano sakupljanje otpada na nivou grada. Planirana količina otpada za posmatrano područje sa navedenim količinama otpada po gostu i koeficijentom popunjenosti kapaciteta iznosi:

Tabela 2. - Proračun količine čvrstog otpada koji nastaje na posmatranom području

Naziv objekta	Broj gostiju	Proizv. otpada po gostu na dan (kg/gostu/dan)	Proizv. otpada na dan	Koef. popunjenosti	Ukupno
	1	2	3 = (1)*(2)	4	(1)*(2)*(4)* 365
Hotel "Jadran"	200	1.50	300	0.6	65700
Hotel "Holegro"	50	1.50	75	0.6	16425
Privezište			100	0.6	21900
Ukupno			550		104025

Planirana količina otpada sa navedenog područja u toku ljetnih dana iznosi 285kg/dan, odnosno 104025kg na godišnjem nivou sa procjenjenim koeficijentom popunjenosti kapaciteta od 0.6 na godišnjem nivou.

7.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na osnovu urbanističke procjene sadržaja lokacije «Stari grad Ulcinj» urađena je analiza postojećeg i pretpostavke budućeg elektroopskrbljivanja na navedenoj lokaciji.

7.3.1. POSTOJEĆE STANJE

Na prostoru u obuhvatu plana nema elektroenergetskih objekata. U bližem okruženju postoji razgranata 10KV mreža, pretežno podzemna kablovska sa nekoliko Ts 10/0,4KV napajane preko tri kb. izvoda iz ts35/10KV Grad“ instalisane snage 2x8 MVA. Položeni kb. vodovi su presjeka 3x95mm² Cu ili 3x150mm² Al, opterećeni do granica prenosnih mogućnosti u vremenu najvećih ljetnjih opterećenja, tako da ne postoji pogonska rezerva u slučaju kvara na jednom vodu i mogućnost napajanja preko drugog voda. Najveće vršno opterećenje u Ts 35/10KV «Grad» registrovano 22 jula 2007 god. iznosilo je 16,4 MVA što prelazi instalisanu snagu 16 MVA.

Slična je situacija i sa TS 10/0,4 KV u kojima nema raspoloživih kapaciteta za novu gradnju; «Na gradskom području nema slobodnih kapaciteta za proširenje», konstatuje se u analizi «Smjernice i potrebni podaci za izradu studija lokacije na području crnogorskog primorja» u dijelu koji se odnosi na Ulcinj koju je izradila stručna služba EPCG.

7.3.2. PLANIRANO RJEŠENJE

Procjena potrebne električne snage

Urbanističko rješenje predviđa izgradnju slijedećih sadržaja:

- turistički kompleks visoke kategorije na lokaciji nekadašnjeg hotela «Jadran», hotel sa 150 ležaja i 50 ležaja u depadansima sa otvorenim bazenom i pristanom,
- hotel «Holegro» sa pratećim sadržajima,
- rekonstrukciju pristana i privezišta.

U proračunu potrebne el. snage na nivou transformacije 10/04KV pošlo se od pretpostavke supstitucije el. energije sa energijom direktnog sunčevog zračenja za potrebe pripremanja tople vode za što postoje veoma dobri uslovi u Ulcinju.

Uz procjenu standarda 2000W/lež u prosjeku za hotelski smještaj sa depadansima došlo se do 500KW potrebne vršne snage na nivou TS 10/04KV.

Za potrebe privezišta pretpostavlja se mogućnost korišćenja priključka na el. mrežu za svaki plovni objekat i prateći sadržaj. Procjenjuje se potrebnih 300KW vršne snage. Ukupno potrebna el. snaga uz pretpostavku faktora snage $\cos(\phi) = 0,95$ iznosi:

- za hotelske sadržaje 526 KVA
- za sadržaje pomorskog saobraćaja 315 KVA

VN Priključak

U zoni obuhvata studije lokacije potrebno je izgraditi dvije TS 10/0,4KV: jednu instalisane snage 630KVA za hotelski kompleks na lokaciji bivšeg hotela „Jadran“ i drugu instalisane snage 400KVA za potrebe pomorskog saobraćaja pristana i privezišta.

Priključak ovih TS na mrežu 10KV uslovljen je problemom nedostatka raspoloživog kapaciteta na nivou primarnog izvora napaja transformacije 35/10KV. Problem je moguće prevazići rekonstrukcijom postojeće TS 35/10KV «Grad» kojom bi se povećala instalisana snaga na 25MVA i povećao broj priključaka na sabirnice 10KV ili izgradnjom nove TS 35/10KV «Novi Ulcinj» koju predviđa važeći GUP Ulcinja.

Priključak TS za nove hotelske kapacitete bi se izveo na sabirnice 10KV i TS 35/10KV podzemnim kb. vodom trasom usmjerenom u zavisnosti koja od dvije mogućnosti će dobiti prednost: rekonstrukcija postojeće ili gradnja nove TS 35/10KV.

Predviđa se i kb. 10KV veza sa postojećom TS 10/0,4KV «Pinješ» kojom bi se hotelski kompleks integrisao u energetskom smislu sa mrežom 10KV na užem području grada što bi rezultiralo povećanjem pogonske sigurnosti za sam hotelski kompleks, i doprinijelo rasterećenju mreže 10KV na užem području grada.

Priključak TS marine na mrežu 10KV izvest će se podzemnim kb. vodom u postojećoj TS 10/0,4KV «Stari grad 1».

Novi elektoenergetski objekti u mreži 10KV gradit će se na osnovu propisanih tipskih elemenata u već navedenim smjericama EPCG: jednožilni kablovi tipa XHE 49A presjeka 150mm² Al nivoa izolacije 20KV za podzemne kb. vodove; tip TS DTS u armirano – betonskom kućištu sa visokonaponskim blokom izolovanim SF6 gasom sa dvije kablovske i jednom trafo-ćelijom.

N.N. Mreža

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska, radijalna sa tipski odabranim elementima:

- kb. 4x120mm² Al tip PP-41 za razvodne vodove
- kb. 4x25mm² Al tip PP-41 za priključne vodove
- R04 samostojeći razvodni plastični ormar

Za zaštitu od opasnog napona dodira predviđen je sistem zaštite pomoću zaštitnog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem i dodatna zaštitna mjera pomoću strujne sklopke.

Javna rasvjeta

Postojeća javna rasvjeta duž gradske plaže do zidina Starog grada izgrađena je na ukrasnim metalnim stubovima visine 3,5m sa svjetiljkom u obliku kugle i živinim izvorom svjetlosti.

Rasvjetnu instalaciju bi trebalo zadržati jer zadovoljava tehničke i estetske zahtjeve. Na lokacijama nove gradnje izgradit će se nova rasvjeta u skladu sa zahtjevima i potrebama novih objekata.

7.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

7.4.1. POSTOJEĆE STANJE

Telekomunikaciona pristupna mreža na području Starog Grada Ulcinja rađena je prije 30 godina. U prethodnom periodu na području naselja nije bilo nikakvih investicionih ulaganja osim osnovnog održavanja, tako da je navedna TK mreža zastalela i tehnološki ograničena kada su u pitanju servisi novih generacija.

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža je rađena sa kablovima TK 10 i razvijena je jednim kablovskim pravcem koji je povezan na RSS Stara Pošta kablom sledećeg tipa i kapaciteta:

1. TK 10 35×4×0,6 potez od RSS Stara Pošta do Muzeja Starog Grada

Ovaj kabal je primarni kabal Telekom CG i svi ostali su pretplatnički kablovi i tretiraju se kao sekundarna mreža koja nije predmet ove studije. Postojeći kapaciteti primarne telekomunikacione mreže su iskorišćeni 100% i zbog zastarelosti i lošeg kvaliteta mreže ne mogu podržati širokopolasne i IP servise.

Svaka nova gradnja objekata podrazumijeva izgradnju nove telekomunikacione pristupne mreže koja može da podrži servise nove generacije ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG i IPTV.

Na predmetnom zahvatu na postoji telekomunikaciona kablovska kanalizacija.

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je identična jer nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrastrukture. Trenutno KDS operater PTT Inženjering na širem području Ulcinja izrađuje kablovsku KDS kanalizaciju. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju .

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i Prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-Tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskori će na ovaj način ove sevice realizovati i BBM i Pro Monte.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-Tel i na području Starog Grada Ulcinj imamo visokokvalitetenu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne stanice kao kao i od sistema baznih stanica (ćelija) GPRS, EGPRS ili EDGE i 3G.

Na osnovu iznijetih činjenica i uvida u lokalnu studiju Stari Grad Ulcinj jasan je zaključak da je neophodna reorganizacija, rekonstrukcija i izgradnja telekomunikacione pristupne mreže, kablovske ditribitivne mreže kao i kablovske kanalizacije.

Kontaktne zone

U blizini predmetnog DUP-a Stari Grad Ulcinj u vlasništvu Crnogorskog Telekom nalazi se telekomunikaciona centrala RRS Stara Posta koja je sa optičkim kablom povezana sa glavnim telekomunikacionim čvorom TK Centru Ulcinj.

Komutaciono čvorište RSS Stara Pošta ima 1664 PSTN priključaka, ISDN BRA, ADSL i IPTV servise i isti je povezan preko optikog linka sa glavnim komutacionim čvorištem ATC Ulcinj. Ukupno je aktivno 1159 PSTN priključaka, 96 ISDN BRA kao i veliki broj ADSL i IPTV priključaka.

Postojeća telekomunikaciona mreža, bakarni kablovi u kontaktnoj zoni predmetnog DUP-a, ima veliki stepen zauzetosti.

7.4.2. PLANIRANO RJEŠENJE

U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacioni i kablovskih operatera.

U telekomunikacionoj pristupnoj mreži, koja je predmet ovog projekta, koristiće se kablovi tipa TK 59-GM i gradiće se kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta, koji će omogućiti dugoročni razvoj telekomunikacionih servisa na ovom području. Do svakog kablovskog razdjelnika (KROS ormar) projektovana je kablovska kanalizacija sa minimalno 1×PVC Ø110mm i privodnim oknom unutrašnjih dimenzija 60×60×90 cm.

Naime, osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i Prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-Tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskoro će na ovaj način ove sevice realizovati i BBM i Pro Monte.

Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-Tel.

TK kanalizacija

Projektant se opredijelio da dimenzioniše novu tk kanalizaciju unutar zone predmetnog DUPa i odredio da ista bude povezana na TK kanalizaciju RSS Stara Pošta.

U zoni je predviđena rekonstrukcija hotela «Jadran» u hotel sa 5 zvjezdica i ukupno 200 ležaja, stanovanje sa poslovanjem, ugostiteljsko- turistički objekat.

Planirana je privodna TK kanalizacija od 8PVC cijevi Ø 110mm od kojih su šest planirane za potrebe Crnogorskog Telekom a dvije za potrebe KDS operatera i druge potrebe.

Ukupna dužina planirane TK kanalizacije sa 8PVC cijevi \varnothing 110mm iznosi oko 150m a dužina TK kanalizacije sa 4PVC cijevi \varnothing 110mm iznosi oko 900m.

Dužina planirane TK kanalizacije sa 3PVC cijevi \varnothing 110mm iznosi oko 800m a dužina TK kanalizacije sa 2PVC cijevi \varnothing 110mm iznosi oko 100m.

Planiran je privod sa optičkim kablom minimalnog kapaciteta 12 optičkih vlakana i bakarnim tk kablom TK59GM sa minimalnim kapacitetom 200x2x0,4mm za potrebe Crnogorskog Telekomu.

Uz izgradnju TK kanalizacije planirana je izrada 34 novih tk okana sa lakim poklopcima. Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara, saobraćajnica ili zelenih površina jer bi se da se okna rade u trasi saobraćajnica ili parking prostora morali ugrađivati teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana što bi bilo neekonomično.

TK kanalizacija i TK okna u okviru ovog DUP-a moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektro infrastrukture, treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izradnjom nove TK kanalizacije treba da bude omogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkaten cijevima 2X PE \varnothing 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu objekta na propisanoj visini. Na isti način planirati ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat5 4P 24AWG ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 tk priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 tk priključka. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

TK kablovski pravci i TK koncentracija

TK kablovski pravci se poklapaju sa pravcima TK kanalizacije :

1. TK59GM 200x4x0.4mm – RSS Stara Pošta - Skver
2. TK59GM 75x4x0.4mm – Skver – Hotel Jadran (duz Male Plaže)
3. TK59GM 75x4x0.4mm – Skver – Stari Grad (prema planiranom tunelu)

Na predmetnom području planirano je 14 TK kablovskih razdjelnika (KROS ormar) sa procjenjenim kapacitetima u skladu sa planiranim stanjem. Takođe je ostavljena mogućnost provlačenja optičkih kablova do svake stambene, odnosno poslovne jedinice FTTX i FFTB.

8. PEJZAŽNO UREĐENJE

8.1. POSTOJEĆE STANJE

U Ulcinju, kao i na cijelom Crnogorskom primorju nekada su dominirale šume crnike (*Quercus ilex*), koje su degradirane u niske razbijene šumske formacije i makiju. Makija sa ostacima prvobitnih šuma se prostire od same morske obale, pa do 300mnm. Oko Ulcinja se osim crnike nalaze i fragmenti hrasta prnara sa listopadnim elementima, koji zauzimaju relativno mali prostor od 5 – 10% površine u odnosu na šume crnike sa crnim jasenom.

Širi prostor Ulcinja pripada eumediteranskom tipu pejzaža, koji je opet sastavljen od više podtipova, kao što su pejzaž hidrofilnih šuma i šikara karakterističan za poplavne zone, močvarni pejzaž, pejzaž dina, a za obuhvat plana dominantan je pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala itd.

U analizi postojećeg stanja, prepoznaje se zelenilo unutar starog grada koje se formira u okviru privatnih kuća, zelenilo gusto izgrađene čaršije koja ne daje prostora za formiranje većih zelenih površina, zatim zelenilo na mjestu bivšeg hotela Jadran i zelenilo priobalnih stijena. Značajnije veće zelene površine u obuhvatu i kontaktnoj zoni plana su maslinjak uz crkvu i parkovna površina uz šetalište.

8.2. PLANIRANO RJEŠENJE

Usled velike zauzetosti objektima, zelenih površina je sve manje, tako da je njihovo očuvanje i revitalizacija od velikog značaja za grad zbog svojih funkcija koje zelenilo ima kao što su poboljšanje mikroklimе, zaštita od buke, snižavanje temperature itd.

Lokacija budućeg turističkog kompleksa (hotel sa vilama) je smještena na zaravnjenom djelu grebena koji svojim prirodnim vrijednostima daje karakterističnu sliku tog dijela grada. Preporučuje se da se uradi snimak postojećeg stanja, kako bi se tačno pozicionirala postojeća stabla. Ovaj snimak bi omogućio da se prilikom projektovanja hotela i vila zadrže zdrava stabla, a budući hotel se uklopi u postojeći ambijent primorskih pinija. Ukupnim prostorom rta Kraljevske skalice treba da preovladava zelenilo i da graditeljska struktura bude maksimalno zaklonjena zelenilom. Parterno rješiti ulazne djelove hotela, a ukupan prostor oplemeniti parkovnim mobilijarom (kandelabri, klupe, kante za otpatke itd.). U okviru hotela je predviđena izgradnja bazena otvorenog i zatvorenog. Imajući u vidu da turistički kompleks čini hotel sa vilama, prostorno izdvojenim, to je od posebnog značaja da se uspostave dobre komunikacije među objektima. Upravo ovaj element je prepoznat kao ključan u pejzažnom uređenju kompleksa. Naime, pješačke staze svojom pozicijom, prohodnošću i nivoom uređenosti predstavljaju značajnu nadopunu urbanističkom arhitektonskom rješenju buduće cjeline. Smještene u djelimično parkovskom zelenilu, orjentisane prema moru, predstavljaju prostore relaksacije i uživanja. Na vilama je predviđeno formiranje krovnih vrtova. Svojom funkcijom i dekorativnošću predstavljaju nadopunu zelenih površina. Ekološke prednosti zelenih krovova i vertikalnog ozelenjavanja su:

efekti proizvodnje i isparavanja vode poboljšavaju mikroklimu: isparavanje vode kontroliše temperatura vazduha, dok kiseonik prečišćava zagađeni vazduh
biljke zadržavaju prašinu
predstavljaju ugodan, umirujući prizor i izazivaju osjećaj prijatnosti, omekšavaju izgled pojedinih građevina i uljepšavaju gradski pejzaž
obezbjeđuje se dodatni životni prostor biljkama i životinjama
proširuju se mogućnosti odmora i rekreacije stanovništva

Uz gradsku šetnicu, značajnija zelena površina je uređena parkovna površina (pored hotela „Holegro“), koju treba sačuvati i revitalizovati. Predviđena je rekonstrukcija gradske šetnice postavljenjem klupa koje će biti naizmjenično orjentisane prema moru i prema šetnici u pravcu istok – zapad. Takođe je predviđena sadnja stabala na šetnici, koja će imati funkciju oplemenjivanja prostora u estetsko – dekorativnom i funkcionalnom smislu. Na ovom potezu moguće je postavljanje žardinjera, pergola i formiranje vertikalnog zelenila.

Zelenilo grebena zajedno sa kamenom i morem čini jedinstvenu sliku prirode koja daje osjećaj netaknute i divlje prirode uz gusto izgrađeno tkivo grada. Posebnost ovog pejzaža se ogleda u skladu vazdazelene vegetacije, sivih stjenovitih grebena i plavog mora.

Posebnu kategoriju zelenila čini zelenilo lungo mare. Lungo mare ili promenadni park predstavlja šetnicu uz more. Služi za rekreaciju, šetnju i uživanje u ljepoti pejzaža. U centralnom djelu lungo mare prerasta u gradsku šetnicu. Na pojedinim djelovima se mogu formirati manja odmorišta tipa vidikovca sa klupama. Zelenilo koje prati lungo mare, mora biti otporno na posolicu. Uz samu šetnicu promenadnog parka može se saditi niže rastinje kako se ne bi zatvorio pogled ka pučini, dok na odmorištima, ako to prostor dozvoljava moguća su stabla.

Četinari visoki i niski:

- *Cupressus arizonica* »Fastigiata«
- *Pinus exelsa*
- *Pinus pinea*
- *Pinus halepensis*
- *Pinus pinaster*
- *Juniperus horizontalis* »Glauc«
- *Juniperus sabina* »Tamaricifolia«
- *Juniperus chinensis* »Pfit.aurea«
- *Juniperus shinensis* »Glauc«
- *Juniperus communis* »Repanda«
- *Juniperus phoenicea*

Visoki lišćari:

- *Eucalyptus cinereo*
- *Cytisus laburnum*
- *Acer negundo* »Flamingo«
- *Carpinus betulus* »Piramidalis«
- *Paulownia tomentosa*
- *Quercus ilex*
- *Albizzia julibrissin*

Lišćari niski (žbunje)

- *Callistemon citrinus*
- *Cotinus coggigria* »Royal Purple«
- *Buddleia davidii* »Charming«
- *Deutzia gracilis*
- *Erica mediteranea*
- *Forsythia* »Linwood gold«
- *Atriplex hallimus*
- *Calycanthus floridus*
- *Chaenomeles jap.* »Falconnet charlet«
- *Feioja sellowiana*
- *Lavandula angustifolia*
- *Pittosporum tobira* »nana«
- *Photonia fraseri* »Red robin«
- *Pieris andromeda* »Forest flame«
- *Weigelia* »New port red«

Penjačice:

- *Bougainvillea* »Barbara Carst«
- *Bougainvillea* »California gold«
- *Bougainvillea* »Brilliant«
- *Bougainvillea* »Sandreiana«
- *Bougainvillea* »Jamaica White«
- *Clematis* »Ville de Lyon«
- *Clematis* »Rouge Cardinal«
- *Clematis* »Docteur Ruppel«
- *Wisteria chinensis* »Alba«
- *Wisteria chinensis* »Rosea«
- *Partenocissus tric.* »Weitchii«

Perene:

- *Gazania repens*
- *Santolina viridis*
- *Santolina chamaecypariss*
- *Ferstuca glauca*
- *Arundo donax*
- *Canna indica*
- *Iris germanica*
- *Helichrysum bracteatum*
- *Rossmarinus officinalis*
- *Cineraria maritima*
- *Lavandula officinalis*
- *Verbena hybrida*
- *Mesebrianthemum edule*
- *Iberis sempervirens*
- *Armeria maritima*
- *Cerastium bilbersteianum*
- *Lippia citriodora*
- *Phlox paniculata*
- *Vinca minor*
- *Alyssum saxatile*
- *Lobelia erinus*
- *Portulaca grandiflora*
- *Hemerocallis flava*

9. PRIMJERI UREĐENJA PRIOBALNE ŠETNICE



GRAFIČKI PRILOZI STUDIJE LOKACIJE «STARI GRAD ULCINJ»

01	Izvod iz PPPPN Morsko dobro	1 : 5000
02	Izvod iz GUP-a - namjena površina	
03	Generalni koncept namjene i zaštite prirodno i kulturno-istorijskog nasleđa	1 : 2500
04	Primarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem – saobraćaj	1 : 2500
05	Geodetska podloga sa granicom zahvata plana	1 : 2500
06	Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom intervencija	1 : 2500
07	Plan namjene površina	1 : 2500
08	Plan parcelacije, nivelacije, regulacije	1 : 1000
09	Plan saobraćaja	1 : 1000
10	Plan hidrotehničke infrastrukture	1 : 2500
11	Plan elektroenergetike	1 : 2500
12	Plana telekomunikacije	1 : 2500
13	Plan pejzažnog uređenja	1 : 2500

ANEKS:

**MODELI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA
ZA URBANISTIČKE PARCELE - UP 1 – UP 6**

CRNA GORA
Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine

Broj:
Podgorica, god.

Na osnovu člana 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08) Ministerstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izgradnju objekata hotelsko-turističke djelatnosti na urbanističkoj parceli UP 1
koja se sastoji od katastarskih parcela: dio 3565, 3566/2, dio 3568, 3570, 3571, 3572,
3573 izuzev dio uz mandrač površine 150m², 3574, 3620, 3622 sve K.O. Ulcinj

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE PLANIRANIH OBJEKATA

U okviru urbanističke parcele UP 1 projektovati objekte hotelsko-turističke djelatnosti isključivo visoke kategorije (ne manje od 4 zvjezdica).

- Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.List RCG, br. 23/2005).

Preporučuje se izgradnja specijalizovanog hotela sa depadansima - vilama, čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter hotela omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

Predstavlja jak turistički punkt koji sadrži veoma širok spektar turističke ponude sa smještajnim kapacitetima. Prateća ponuda može biti iz domena: usluga, trgovine, kulture, zabave, sporta, kao što su restorani različitog tipa, barovi, noćni klubovi, spa i velnes sadržaji, kockarnice, disko i muzički klubovi, bazeni, bioskopi, skvoš tereni itd.

Hotelski dio je dimenzionisan prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju a prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem „suit“-ova.

Hotelski kapaciteti su dimezionisani na osnovu sljedećih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici iznosi 100m²
- Prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2,2

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Stjenovita obala, prostor očuvane obalne linije označen je urbanističkom parcelom UP O i zahvata katastarske parcele dio 3565, 3566/2, 3569, 3570, 3571, 3572, dio 3573, 3620, 3622, 20005. Definisana je koordinatama tačaka od 83 do 380, koje se čitaju u grafičkom prilogu 02 - *plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Turistički kompleks se formira na mjestu nekadašnjeg hotela „Jadran“, na urbanističkoj parceli UP 1, koja zahvata katastarske parcele dio 3568, dio 3573, 3574.

Površina urbanističke parcele UP 1 iznosi **12.068m²**, i definisana je koordinatama tačaka od 1 do 82, koje se čitaju u grafičkom prilogu 02 - *plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Turistički kompleks „Jadran“ (UP 1), sadrži: centralni hotel, depadans sa vilama zatvorenog tipa, slobodne zelene površine i površine za sport i rekreaciju na kopnu i vodi.

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP 1	turistički kom. „Jadran“	12.068	6.000	(G)+P+4 vile P+1	30.000	IZ 0,50	II 2,50

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti manje.

Hotelski dio je dimenzionisan prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju a prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem „suit“-ova.

- U grafičkom prilogu br. 02 „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“ su definisane građevinske linije za objekat hotela i depadans vila. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene;
- spratnost i površina objekta mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora;
- površina podzemnih etaža može biti veća od površine prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama;
- fizičke i kvalitativne karakteristike određuje kategoriju svakog objekta u zvjezdicama, koja ne smije biti niža od **** (četiri) zvjezdice;
- ostvarivanje funkcionalne organizacije biće u skladu sa iskazanim potrebama u Projektnom zadatku odnosno potrebama budućih investitora;
- parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru turističkih kapaciteta;
- kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.

TURISTIČKI KOMPLEKS

Predstavlja jak turistički punkt koji sadrži veoma širok spektar turističke ponude sa smeštajnim kapacitetima. Prateća ponuda može biti iz domena: usluga, trgovine, kulture, zabave, sporta, kao što su restorani različitog tipa, barovi, noćni klubovi, spa i velnes sadržaji, kockarnice, disko i muzički klubovi, bazeni, bioskopi, skvoš tereni itd.

Planirani kapaciteti

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP 1	12.068	6.000	(G)P+4	30.000	115	250

Površina gabarita podrazumjeva glavni hotel i vile sa svim pratećim sadržajima.

BRGP podrazumjeva sabrane sve korisne površine objekta. U obračuna ne ulaze površine plažnih sadržaja i pristana.

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup hotelu je sa raskrsnice druge serpentine priobalne saobraćajnice, sa kote S3 28,00mnv , koja se odvaja sa glavnog prilaznog puta - prema zapadu ka Pristanu, istoku ka Pinješ u i prema sjeveru ka novom gradskom dijelu. Pristup je ostvaren preko prostranog pristupnog trga.

Ekonomski pristup je sa iste saobraćajnice, rješen u denivelaciji.

Na parceli uz saobraćajnicu a u pozadini objekta formira se mini parking prostor za potrebe korisnika kompleksa. Potrebno je obezbjediti max 30 otvorenih parking mjesta (cilj je maksimalno očuvati vrijedno zemljište tako da se što veći broj sadržaja smjesti u izrađenoj strukturi hotela i to podzemnim etažama).

Obodom kompleksa, uz izohipsu srednje visinske kote, predviđena je izgradnja šetališta – lungo mare sa platoima - vidikovcima u dva nivoa.

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

Specifičnost hotela na strmom terenu nalaže da se sve površine namjenjene sportu, rekreaciji, zabavi i druženju organizuju kaskadno na terasama kao sastavni dio zgrade hotela.

Slobodni prostor parcele hotela urediti sa minimalnim intervencijama u prirodnom ambijentu. Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje terasa, kao tradicionalnog načina formiranja površina za određene aktivnosti u parteru.

Na nivou parcele, postignuti su sljedeći urbanistički pokazatelji: KZ=0,30 i KI=1,50.

Za potrebe hotelskog kompleksa potrebno je obezbijediti min 120 PM u podzemnim etažama garaže hotela i to: min 30 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe), za posjetioce min 60PM kao i zaposlene min 30PM).

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost hotela postići parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila, gdje su zone neprohodne makije najsigurnija zaštita.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Turistički kompleks spada u specifičnu, programsku turističku ponudu koja je vezana za uživanje u prirodi, tišini i izuzetnih vizura.

Centralni hotel je lociran uz mini kružnu raskrnicu a saobraćajnicom A6 pristupa se urbanističkoj parceli UP 1, koja zahvata veći broj katastarskih parcela. Hotel je objekat za pružanje usluga smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim sadržajem. Pored "smještajnog" dijela, svaka vila mora biti opremljena velikom terasom sa pogledom na more. U zavisnosti od potreba, vile mogu imati bazen i prostorije za poslugu.

Planirana kategorija hotela (kao i cijelog kompleksa) je minimum »četiri zvijezdice«, a shopdno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.List RCG, br. 23/2005) urbanističkim parametrima ovog Plana planiran je za kategoriju »pet zvijezdica«.

Glavni ulaz u hotel je sa pristupnog trga;

Spratnost hotela je P+4 (četiri vidne etaže od strane mora) i kreće se od prizemlja koje predstavlja javni – ulazni prostor, na više.

Spratnost vila je P+1.

Vertikalna organizacija hotela, zbog eksponiranosti lokacije i konfiguracije terena, mora biti kaskadnog tipa, sa povlačenjem etaža paralelno nagibu terena.

Sve sobe hotela moraju biti orjentisane prema moru a sadržaji tipa otvoreni sportski tereni, bazeni, terase, se kaskadno organizuju po terenu prema moru.

Arhitektura hotela i vila (eksterijer i enterijer) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent a budući da zauzima veoma osjetljivu poziciju u panorami grada mora biti „lokalna atrakcija“.

Sa ciljem postizanja cjelovitog i jedinstvenog doživljaja autentičnosti mjesta, precizno definisane smjernice urbanističkog oblikovanja iziskuju i precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje. Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na oblikovanje i materijalizaciju, ne samo u smislu finalne fasadne obrade već na cjelinu. Traže se inovativna rješenja sa mogućnošću transponovanja elemenata iz tradicionalne graditeljske logike. Preporučuje se upotreba savremenih materijala a ukoliko se koristi kamen, svesti ga na nivo dekoracije (načinom i nivoom obrade). Materijalizaciju hotela prilagoditi arhitektonskom konceptu, što više koristiti prirodne materijale i uz upotrebu transponovanih karakterističnih elemenata tradicionalne gradnje.

Krov je ravan sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama.

Moguće je formirati bazen u nivou krova.

Za krovni pokrivač predvidjeti lomljen kamen i travnate pokrivače.

Posebnu pažnju posvetiti uspostavljanju veze hotela sa prirodnim okruženjem, kako bi se postigao utisak izrastanja građevine iz tla.

Hotel predstavlja tehnološku, graditeljsku i turističku cjelinu i nije moguća njegova fazna izgradnja. Eventualno je više moguće formirati kao drugu fazu. Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zone za izgradnju koju definišu građevinske linije. Gabariti objekta u grafičkim priložima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

3. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

4. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Prilikom dalje projektantske razrade koja će biti rađena na osnovu ovih uslova, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog prostora, prožetog zelenilom.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću, kvalitetom obrade i izrade.

Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene u pastelnim svijetlim tonovima. Takođe, posebnu pažnju posvetiti primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta – tzv „krovni vijenac”, „kordon vijenac”, „balkoni”, „zupci”, „uši” i dr. U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«.

Krovove predvidjeti ravne sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama. Moguće je formirati bazen u nivou krova. Za krovni pokrivač predvidjeti lomljen kamen i/ili travnate pokrivače.

Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati na otvorenom i u planiranoj garaži u okviru urbanističke parcele, a prema sledećim normativima:

za hotele na 3 sobe po 1PM, za vile po 1PM

Raspored garažnih mjesta nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije gabarita garaže koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže). Neophodno je da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32m².

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološku kultivaciju tla ozelenjavanjem.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uredjenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

Investitor je obavezan da obezbijedi prilaz i upotrebu objekata licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 11 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list RCG", br.55/00). Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji. Uređenje zelenih površina vršiti autohtonim vrstama, a kupališnog prostora i pješačkih staza sa potrebnim urbanim mobilijarom

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnovati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojejonizacijom terena za GUP Ulcinja".

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

7. OSTALI USLOVI

Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima datim u Studiji lokacije, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća

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

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Izgradnju svih objekata na parceli moguće je realizovati u cjelini, kao jednu fazu, takođe i na način da svaki objekat na parceli predstavlja jednu fazu realizacije. Nije dozvoljena izgradnja pojedinačnih objekata u više faza.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko – tehnički uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektne zadatke za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

S obzirom na vrijednosti i značaj lokacije u širem ambijentu (vizura ka istoku - Stari grad Ulcinj sa Malom plažom, ka zapadu brdo Pinješ) i prirodni fenomen "klifova" u pojasu obale, prilikom planiranja posebno obazrivo se treba odnositi prema okruženju kao i terenu. Na osnovu navedenog, a prema parametrima plana, za rješavanja predmetne lokacije turističkog kompleksa plana neophodno je raspisivanje javnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko rješenje. Sastavni dio Programskog zadatka za konkurs čine prethodno navedeni urbanističko-tehnički uslovi.

CRNA GORA

Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine

Broj:

Podgorica, god.

Na osnovu člana 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08) Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izgradnju objekta hotela na urbanističkoj parceli UP 2
koja se sastoji od katastarske parcele 3581 K.O. Ulcinj

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE PLANIRANIH OBJEKATA

U okviru urbanističke parcele UP 2 projektovati objekat hotelsko-turističke djelatnosti isključivo visoke kategorije (ne manje od 4 zvjezdica).

- Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.List RCG, br. 23/2005).

Preporučuje se izgradnja specijalizovanog hotela sa depadansima - vilama, čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter hotela omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

Hotelski dio je dimenzionisan prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju a prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem „suit“-ova.

Hotelski kapaciteti su dimezionisani na osnovu sljedećih parametara:

- Ukupna Bruto razvijena površina po smještajnoj jedinici iznosi 100m²
- Prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2,2

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 2 iznosi **1.915m²**, i definisana je koordinatama tačaka od 381 do 394, koje se čitaju u grafičkom prilogu 02 - plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP 2	hotel „Holegro“	parcela 1.915	osnova 950	spratnost P+4	BGP 4.750	IŽ 0,50	II 2,50

Sve vrijednosti navedene u tabeli su maksimalne, i u zavisnosti od potrebe investitora mogu biti manje.

Hotelski dio je dimenzionisan prema uobičajenim standardima za hotele sa punim hotelskim programom za najvišu kategoriju a prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem „suit“-ova.

U grafičkom prilogu br. 02 „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“ su definisane građevinske linije za objekte hotela. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene;

spratnost i površina objekta mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora;

površina podzemnih etaža može biti veća od površine prizemlja, do potpune zauzetosti urbanističke parcele, pod uslovom da se na taj način ne ugrožava stabilnost objekata na susjednim parcelama;

fizičke i kvalitativne karakteristike određuje kategoriju svakog objekta u zvjezdicama, koja ne smije biti niža od **** (četiri) zvjezdice;

ostvarivanje funkcionalne organizacije biće u skladu sa iskazanim potrebama u Projektnom zadatku odnosno potrebama budućih investitora;
parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garažama u okviru turističkih kapaciteta;
kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama.

GRADSKI HOTEL

Gradski hotel se formira na mjestu sadašnjeg hotela „Holegro“, na urbanističkoj parceli UP 2, koja zahvata katastarsku parcelu 3581 K.O. Ulcinj.

Planirani kapaciteti

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	broj soba (kom)	broj kreveta (kom)
UP 2	1915	950	P+4	4750	45	100

Površina gabarita podrazumjeva hotel i sve ostale sadržaje na parceli.
BRGP podrazumjeva sabrane sve korisne površine objekta.

PRAVILA ZA UREĐENJE PARCELE

Glavni kolski pristup hotelu je sa saobraćajnice iza zelene površine, sa kote B2 (cca 3,0m_{nv}), koja se odvaja sa glavnog priobalnog puta - prema istoku.
Ekonomski pristup je sa iste saobraćajnice u istom nivou ali rješen na različitim pozicijama uz objekat.

Uz saobraćajnicu a u pozadini objekta formira se mini parking prostor za potrebe korisnika hotela. Potrebno je obezbjediti max 15 otvorenih parking mjesta (cilj je maksimalno očuvati slobodno neizgrađeno zemljište tako da se što veći broj parking prostora treba obezbjedi u izrađenoj strukturi hotela i to podzemnoj etaži).

Uz priobalnu saobraćajnicu, obodom parcele hotela sa jugozapadne i jugoistočne, postojeće šetalište se unapređuje sadržajno i opremom.

Pri uređenju parcele hotela, posebnu pažnju obratiti na zatečenu zelenu površinu u neposrednom okruženju.

Slobodni prostor parcele hotela urediti sa minimalnim intervencijama u prirodnom ambijentu. Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje otvorenih bašti, kao tradicionalnog načina formiranja površina za određene aktivnosti u parteru.

Specifičnost gradskog hotela nalaže da se sve površine namjenjene sportu, rekreaciji, zabavi i druženju organizuju kao sastavni dio zgrade hotela.

Na nivou parcele, postignuti su sljedeći urbanistički pokazatelji: IZ=0,30 i II=1,50.

Za potrebe hotela potrebno je obezbjediti 45 PM u podzemnoj etaži garaže hotela i to: 15 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe), za posjetioce min 20 PM i zaposlene 10 PM.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Intimnost i zaštićenost hotela postići parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Hotel je lociran uz priobalnu saobraćajnicu a pristup je obezbjeđen sa zadnje strane objekta sa saobraćajnice iza zelene površine. Hotel je objekat za pružanje usluga smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

Planirana kategorija hotela je minimum »četiri zvjezdice«, a shopdno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.List RCG, br. 23/2005).

Glavni ulaz u hotel je sa priobalne saobraćajnice – šetnice, od strane mora. Spratnost hotela je P+4 (četiri vidne etaže od strane mora) i kreće se od prizemlja koje predstavlja javni – ulazni prostor, na više.

Vertikalna organizacija hotela, zbog ekspanziranosti lokacije i konfiguracije terena, mora biti kaskadnog tipa prateći nagib terena, sa povlačenjem etaža prema jugoistoku i sjeveroistoku tj. ka saobraćajnici.

Nastojati da sobe hotela imaju orijentaciju prema moru a ostali zajednički sadržaji tipa sauna, gim, sala za sastanke i dr. da se organizuju prema zadnjem dijelu objekta.

Arhitektura hotela (eksterijer i enterijer) mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent a budući da zauzima veoma osjetljivu poziciju u panorami grada mora biti atraktivna.

Sa ciljem postizanja cjelovitog i jedinstvenog doživljaja autentičnosti mjesta, precizno definisane smjernice urbanističkog oblikovanja iziskuju i precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje. Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na oblikovanje i materijalizaciju, ne samo u smislu finalne fasadne obrade već na cjelinu. Traže se inovativna rješenja sa mogućnošću transponovanja elemenata iz tradicionalne graditeljske logike. Preporučuje se upotreba savremenih materijala a ukoliko se koristi kamen, svesti ga na nivo dekoracije (načinom i nivoom obrade). Materijalizaciju hotela prilagoditi arhitektonskom konceptu, što više koristiti prirodne materijale i uz upotrebu transponovanih karakterističnih elemenata tradicionalne gradnje.

Krov je ravan sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama.

Moguće je formirati bazen u nivou krova.

Za krovni pokrivač predvidjeti lomljen kamen i travnate pokrivače.

Posebnu pažnju posvetiti uspostavljanju veze hotela sa prirodnim okruženjem, kako bi se u najvećoj mjeri postigao utisak srastanja građevine s tlom.

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

Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zone za izgradnju koju definišu građevinske linije.

Gabariti objekata u grafičkim prilogima su samo orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

3. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

4. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Prilikom dalje projektantske razrade koja će biti rađena na osnovu ovih uslova, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da predmetna lokacija treba da predstavlja dio jedinstvenog i prepoznatljivog priobalnog prostora grada Ulcinja.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću, kvalitetom obrade i izrade.

Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene u pastelnim svijetlim tonovima. Takođe, posebnu pažnju posvetiti

primjeni tradicionalnih elemenata okvira otvora prozora i vrata i mjeri upotrebe autentičnog dekorativnog kamenog ornamenta – tzv »krovni vijenac«, »kordon vijenac«, »krovni vijenci«, »balkoni«, »zupci«, »uši« i dr. U tretmanu fasada bitan element predstavlja stolarija pa je treba predvidjeti po uzoru na tradicionalna rješenja tj. dvokrilna, sa podjelom na polja i zaštitu »škurima«.

Krovove predvidjeti ravne sa mogućnošću denivelacije prema funkcionalnim cjelinama. Moguće je formirati bazen u nivou krova. Za krovni pokrivač predvidjeti lomljen kamen i/ili travnate pokrivače.

Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Za potrebe hotela potrebno je obezbjediti 45 PM u podzemnoj etaži garaže hotela i to: 15 parking mjesta za potrebe hotelskog kompleksa (1PM na 3 sobe), za posjetioce min 20 PM i zaposlene 10 PM.

Raspored garažnih mjesta nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije gabarita garaže koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže). Neophodno je da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32m².

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtjevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 metra), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološku kultivaciju tla ozelenjavanjem.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

Investitor je obavezan da obezbijedi prilaz i upotrebu objekata licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 11 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list RCG", br.55/00). Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji. Uređenje zelenih površina vršiti autohtonim vrstama.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnovati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za GUP Ulcinja".

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

7. OSTALI USLOVI

Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima datim u Studiji lokacije, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

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

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Izgradnju objekta na parceli moguće je realizovati u cjelini, kao jednu fazu.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko – tehnički uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

CRNA GORA

Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine

Broj:

Podgorica,

god.

Na osnovu člana 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08) Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izgradnju poslovno – stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 3
koja se sastoji od katastarske parcele 3577 i 3576 K.O. Ulcinj

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

U okviru urbanističke parcele UP 3 projektovati stambeni objekat sa djelatnostima.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 3 iznosi **852m²**, i definisana je koordinatama tačaka od 395 do 418, koje se čitaju u grafičkom prilogu *02 - plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Urbanistički parametri

Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranog objekta ove namjene date su u tabelama i na grafičkim priložima;

Planirani kapaciteti

Urbanistička parcela	P parcele (m ²)	P gabarita (m ²)	spratnost	BRGP (m ²)	stanovanje (m ²)	djelatnosti (m ²)
UP 3	852	245	P+4	1225	368	857

- Gradjevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog ili prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije.
- Svi objekti koji zalaze u planiranu regulaciju, na osnovu ovog plana, zadržavaju se u postojećim gabaritima do njihove zamjene novim prema urbanističkim parametrima.
- Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije bloka se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljene spratnosti.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti uz mogućnost redizajniranja arhitekture.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija, a u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti, prema potrebi investitora.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

- Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Etaže ispod kote prizemlja namjenjene su isključivo smještanju neophodne infrastrukture, pomoćnih prostorija ili

garažiranju a tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

- U grafičkom prilogu br. 08. „Plan parcelacije, nivelacije i regulacije“ su definisane građevinske linije za objekat ove namjene. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita; građevinska linija vidih etaža od drugog sprata je smaknuta – prati liniju terena.
- Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 3,0 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.).
- Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).
- Parkiranje vozila rješavati u okviru planiranog površinskog parkinga na susjednoj parceli ili, po potrebi investitora, u podzemnoj garaži na urbanističkoj parceli, a prema normativu datom u poglavlju „Saobraćaj“.
- Princip uređenja zelenila u okviru ovih parcela je dat u poglavlju „Plan ozelenjavanja“, a detaljna razrada je ostavljena korisnicima prostora.
- Objekti mogu imati do maksimalno 70% površine djelatnosti u okviru planirane BRGP.
- Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.
- Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.
- Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.
- Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.
- Ukoliko su u prizemlju predviđene djelatnosti koje zahtjevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Objekat se završava ravnom prohodnom terasom ili za krovni pokrivač može biti planiran lomljen kamen ili travnati pokrivač.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan nivo za djelatnosti i komfor stanovanju.
- Na parcelama stanovanja sa djelatnostima ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- stanovanje	1 stan	1,2 PM
- djelatnosti	na 50m ² BRGP	1 PM

Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.

Na parcelama namjenjenim stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji. Uređenje zelenih površina vršiti autohtonim vrstama.

Nije predviđeno ograđivanje parcela stanovanja sa djelatnostima.

5. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

6. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za GUP Ulcinja".

7. OSTALI USLOVI

Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima datim u Studiji lokacije, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

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

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.

Izgradnju objekta na parceli moguće je realizovati u cjelini, kao jednu fazu.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko – tehnički uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

CRNA GORA

Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine

Broj:

Podgorica,

god.

Na osnovu člana 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08) Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine izdaje

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izgradnju javnog sanitarnog objekta na urbanističkoj parceli UP 4
koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela 3573 i 3575 K.O. Ulcinj**

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

U okviru urbanističke parcele UP 4 projektovati javni sanitarni blok.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 4 iznosi **225m²**, i definisana je koordinatama tačaka od 419 do 449, koje se čitaju u grafičkom prilogu 02 - plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

U istočnom dijelu plana, u neposrednom okruženju gradskog kupališta i šetnice a u podnožju klifovske stijene, planirano je formiranje javnog sanitarnog bloka;

U okviru urbanističke parcele UP 4 dozvoljena je izgradnja prizemnog objekta u kojem će biti smješten javni sanitarni blok.

Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranog objekta ove namjene data je u tabelama i na grafičkim prilozima

Planirani kapaciteti

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP 4	javni WC	225	55	P	55	0,40	0,40

3. USLOVI ZA IZGRADNJU, ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I UREĐENJE PARCELE

- Pristupni dio ovom prostoru treba biti zaklonjen od direktnog pogleda tako da se preporučuje njegovo zaklanjanje npr. zelenilom, panoom, zidom ili dr.vrstom pregrede.
- Pristup objektu treba da je lak, tj. kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Potrebno je omogućiti pristup i korišćenje min jedne jedinice za lica sa posebnim potrebama.
- Objekat predvidjeti ravnog krova a za krovni pokrivač može biti planiran lomljen kamen ili travnati pokrivač.

Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji. Uređenje zelenih površina vršiti autohtonim vrstama.

Nije predviđeno ograđivanje parcele.

4. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonezicijom terena za GUP Ulcinja".

5. OSTALI USLOVI

Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima datim u Studiji lokacije, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

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

Izgradnju objekta na parceli moguće je realizovati u cjelini, kao jednu fazu.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko – tehnički uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

CRNA GORA
Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine

Broj:
Podgorica, god.

Na osnovu člana 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08) Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine izdaje

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izgradnju objekta pratećih sadržaja Male plaže na urbanističkoj parceli UP 5
koja se sastoji od dijela katastarske parcele 3589 K.O. Ulcinj**

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA

U okviru urbanističke parcele UP 5 projektovati objekat pratećih sadržaja Male plaže.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina urbanističke parcele UP 5 iznosi **314m²**, i definisana je koordinatama tačaka od 450 do 457, koje se čitaju u garfičkom prilogu 02 - plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Urbanistički parametri

U zapadnom dijelu Male plaže, planirano je održavanje i uređenje kupališta prema Pravilniku koji donosi nadležno ministarstvo;
U okviru urbanističke parcele UP 5 na Maloj plaži dozvoljena je izgradnja prizemnog objekata sa pristupom od nivoa plaže.
Maksimalna spratnost i maksimalna bruto građevinska površina planiranih objekata ove namjene data je u tabelama i na grafičkim prilozima

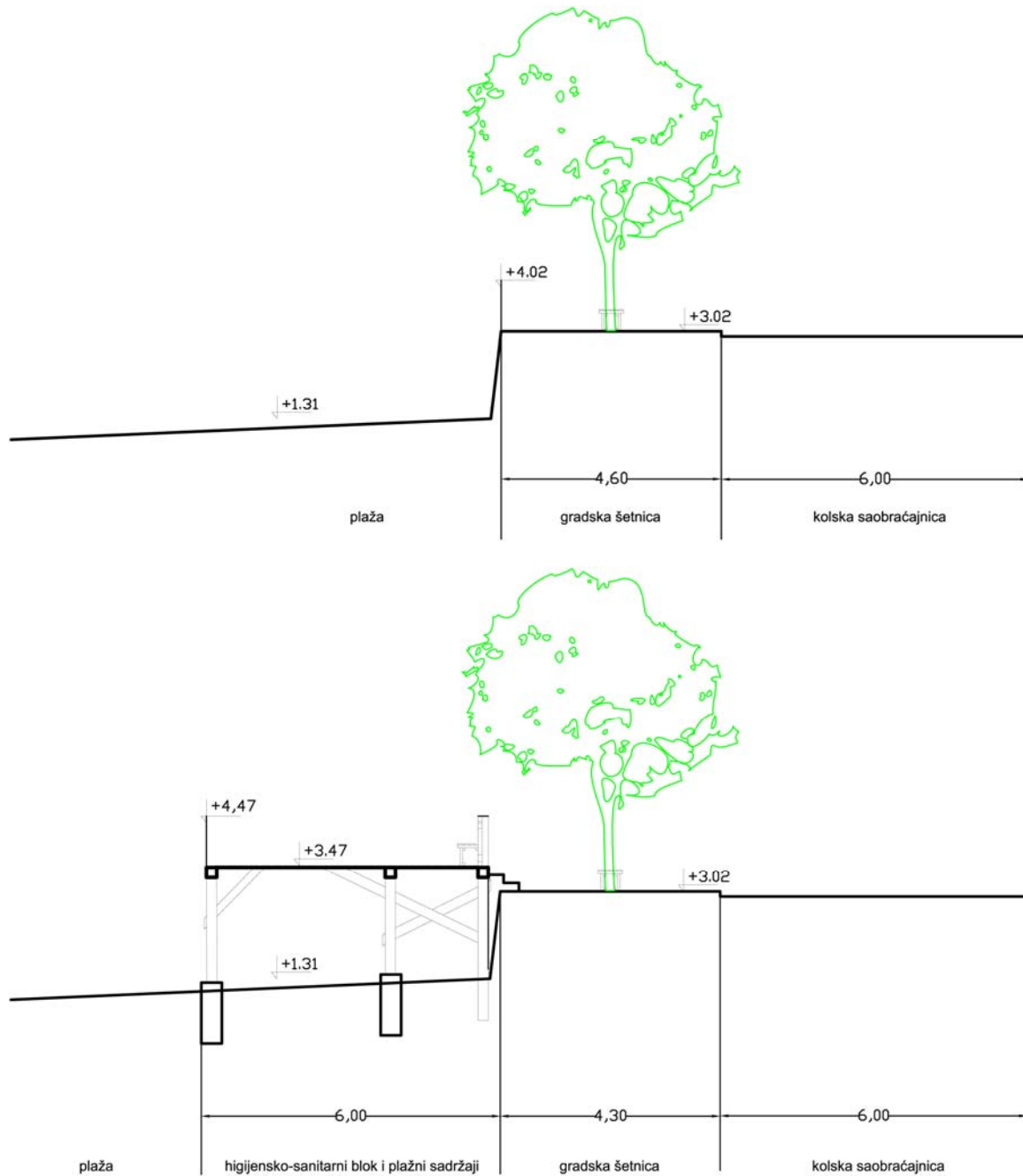
urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP 5	gradsko kupalište	314	314	P	314	1,00	1,00

3. USLOVI ZA IZGRADNJU, ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I UREĐENJE PARCELE

Pravila za izgradnju objekata

- Objekat se formira u okviru potpornog - ogradnog zida plaže i planiranog proširenja gradske šetnice, širine trakata max 6,0m.
- Pristup objektu treba da je lak, tj. kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Objekat je ravnog krova tj. krov ovog objekta je jednovremeno proširenje gradske šetnice.
- Objekat planirati od kvalitetnih reverzibilnih materijala.
- U pogledu arhitektonskog rješenja rukovoditi se osnovnim ciljem za savremenim funkcionalnim objektima, od lakomontažnih kvalitetnih materijala (otporni na agresivnu sredinu isparenja mora, izloženi korišćenju velikog broja posjetilaca i dr.
- U objektu mogu biti smješteni prateći sadržaji, kao što su: higijensko-sanitarni blok, svlačionice, ostava za sportsku opremu, i sl.;
- Pristupni dio ovom prostoru treba biti zaklonjen od direktnog pogleda tako da se preporučuje njegovo zaklanjanje npr. panoom ili dr.vrstom pregrede.
- Vrstu sportskih sadržaja i sportskih rekvizita u okviru planiranog objekta uskladiti sa potrebama korisnika i prostornim mogućnostima.
- Nije predviđeno ograđivanje parcele.

Sastavni dio projektne dokumentacije je formiranje proširenja gradske šetnice.



4. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za GUP Ulcinja".

5. OSTALI USLOVI

Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima datim u Studiji lokacije, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

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

Izgradnju objekta na parceli moguće je realizovati u cjelini, kao jednu fazu.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko – tehnički uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

CRNA GORA

Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine

Broj:
Podgorica, god.

Na osnovu člana 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08) Ministarstvo uređenja prostora i zaštitu životne sredine izdaje

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izgradnju lučice „Kacema“ na urbanističkoj parceli UP 6
koja se sastoji od katastarskih parcela 3604, 3598 i dijela 3597 K.O. Ulcinj****1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE OBJEKTA**

U okviru urbanističke parcele UP 6 projektovati lučicu „Kacema“.

2. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETIPovršina urbanističke parcele UP 6 iznosi **1.320m²**, i definisana je koordinatama tačaka od 458 do 489, koje se čitaju u garfičkom prilogu 02 - plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

maksimalna bruto građevinska površina lučice „Kaceme“ sa planiranim lukobranom data je u tabeli i na grafičkim prilogima;

urbanistička parcela	namjena	P parcele	P osnove	spratnost	BGPm ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP 6	lučica	1.320	1.320	-	-	-	-

- ovim planom uz postojeći Pristan predviđena je dogradnja lukobrana na lučici Kacema, u pravcu sjevera ka Maloj plaži;
- lukobran predvidjeti na šipovima sa zavjesom i plutajućim dokom za zaštitu i privez plovila kako bi se maksimalno očuvala cirkulacija vode;
- ostvariti kolsku (kolsko-pješačku) vezu - pristup do glavnog Pristana zbog servisnog i interventnog saobraćaja;
- pristanište i privezište je izgrađeni dio obale koji obezbjeđuje uslove za vez izletničkih i nautičkih plovila odnosno ukrcaja i iskrcaja putnika;
- dubina gaza mora biti takva da, plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem položaju;
- mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena i označena međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru;
- objekti nisko i hidro - gradnje obuhvataju sve građevine koje služe za formiranje komplementarnih objekata (privezišta, pristani, lukobrani, rampe ...);
- sve vezove snabdjeti vodovodnim i elektro-priključcima;
- sve sanitarne i tehnološke otpadne vode iz privezišta na obali prikupiti u zajednički kolektor i evakuisati ih u kanalizacioni sistem;
- atmosfere vode sa zaprljanih radnih površina prikupiti u zajednički kolektor i preko separatora masti i ulja i taložnika suspendovanih materija odvesti u kanalizacioni sistem.

3. USLOVI ZA IZGRADNJU, ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I UREĐENJE PARCELE

Lučica se nalazi sa istočne strane Starog grada i djelimično je zaštićena „Pristanom“ od talasa i vjetrova.

Radi uspostavljanja bezbjednosti lučice „Kacema“, zaštićena od vjetrova i talasa i bila sigurno mjesto za čamce, intervencije obuhvataju sljedeće:

Izgradju lukobrana sa stazom za pristup čamcima, vezovima i valobranima.

Izgradnju morskog zida i uređenje operativne obale kao i određeno produbljenje postojećeg pristana na sjevernoj strani.

Izgradnju rigidne komunikacije s vezovima, između lukobrana i operativne obale.

S tim u vezi planirane intervencije obuhvataju sljedeće:

- Izgradnju lukobrana od Pristana ka Maloj plaži u dužini 25-30m. Novoizgrađeni lukobran treba da ima omogućenu pristupačnost svoje gornje površine u vidu ograničene operativnosti.
- Izgradnju valobrana kako na dijelu postojećeg pristana koji zatvara lučicu, tako i na novoizgrađenom lukobranu. Valobran će zaštititi lučicu od talasa koji u ekstremnim vremenskim uslovima danas prebacuju pristan.
- Izgradnju pristupa čamcima, duž lukobrana i pristana sa unutrašnje strane, visine 1m. Prilaz treba da bude opremljen alkama za vezivanje čamaca.
- Izgradnju operativnog platoa za smještaj čamaca (za intervencije manjeg obima) na dijelu lučice „Kacema“, ispod prilaznog puta za Pristan. Formirana operativna obala treba da bude povezana rampama, kako do mora (za izvlačenje čamaca) tako i do saobraćajnice Pristan - Mala plaža.
- Iskop materijala sa morskog dna tako da dubina u lučici „Kacema“ dostigne 2m.

Potrebno je primjeniti sva poznata inženjersko-tehnička rješenja koja će obezbijediti potpunu stabilnost projektovanog i postojećeg objekta (glavnog pristaništa) u svim uslovima, vodeći računa da projektovana rješenja budu racionalna i realno moguća za izvođenje.

4. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za GUP Ulcinja".

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

5. OSTALI USLOVI

Instalacione mreže u objektima i van njih projektovati u skladu sa uslovima datim u Studiji lokacije, a priključke instalacija na infrastrukturne objekte prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

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

Izgradnju objekta na parceli moguće je realizovati u cjelini, kao jednu fazu.

Osnov za izradu tehničke dokumentacije su ovi urbanističko – tehnički uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.