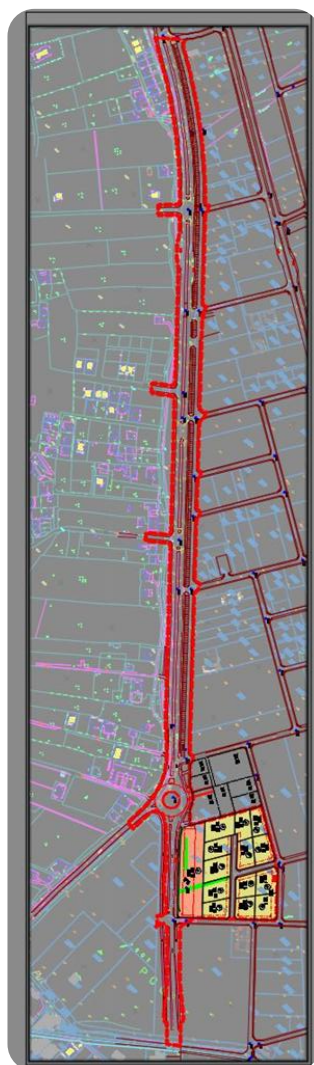


PLAN

**Izmjene i Dopune DUP-a "Ulcinjско polje",
u okviru Zone B podzone 3,7 i 9 za urbanističke parcele
br.50, 51 ,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i
kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju**



NARUČILAC :
Opština Ulcinj

OBRADJIVAČ :
"INKOPLAN"d.o.o
Podgorica

Decembar 2015.godine

Naručilac : Opština Ulcinj – Ulcinj

Br. odluke: br.01-260/5 od 16.02.2015

Br. odluke o usvajanju: br.347/16 od 26.02.2016
potpis presjednika opštine
Fatmir Gjeka

Obrađivač : "INKOPLAN"d.o.o Podgorica

**Rukovodilac rad.tima
i vodeći planer :** Arh.Nikola Drakić, dipl.ing.

Radni tim : Arh.Nikola Drakić, dipl.ing.
Edvard Spahija, dipl.ing.gradj.
Miodrag Janković, dipl.ing.gradj.
Slobodan Medenica, dipl.ing.el.
Vladimir Slavić, dipl.ing.el.
Snežana Laban, dipl.ing.gradj.
Dr.Radinko Kostić, dipl.ing.metal.

Saradnja : Arh. Jakov Lopušina, dipl. ing.
Arh. Marko Koljenšić, dipl. ing.

Rukovodilac radnog tima,

Arh. Nikola Drakić, dipl.ing.

Podgorica, Decembar 2015.god.

SADRŽAJ

A. OPŠTI DIO

- Radni tim
- Sadržaj
- Registracija ustanove
- Odluka o pristupanju izradi liD DUP-a "**Ulcinjsko polje**", u okviru Zone B podzone 7 i 9 za u.p br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovod i kanalizacija" do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju
- Odluka o dopuni odluke o pristupanju izradi liD DUP-a "**Ulcinjsko polje**", u okviru Zone B podzone 7 i 9 za u.p br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP "Vodovod i kanalizacija" do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju
- Programski zadatak
- Izmjene i dopune programskog zadatka

B. TESTUALNI PRILOZI

UVODNE NAPOMENE

1. Opšti podaci o području plana
2. Prirodni uslovi okruženja
3. Dosadašnji razvoj

PLAN

4. Programski i prostorni koncept
5. Plan uređenja prostora
6. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora
7. Mjere za urbanističko-arhitektonsko oblikovanje prostora
8. Režim zaštite kulturne baštine
9. Smjernice za zaštitu životne okoline
10. Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti
11. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti
12. Regulacija i nivelacija sa osnovama za preparcelaciju

INFRASTRUKTURA

13. Saobraćajna infrastruktura
14. Hidrotehnička infrastruktura
15. Elektroenergetska infrastruktura
16. Elektronska komunikaciona infrastruktura
17. Pejzažna arhitektura
18. Zaštita od požara i eksplozija

C. GRAFIČKI PRILOZI

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 1. | Geodetska podloga sa granicom zahvata | 1: 1000 |
| 2. | Izvod iz liD GUP-a Ulcinj iz 2008 g.
-Plan namjene površina- | 1: 10 000 |
| 2a. | Izvod iz liD GUP-a Ulcinj za lokalitete: Rt Djerane - kanal Port Milena, Djerane 2, Ulcinjsko polje, Kodre I dio Zoganja
-Plan namjene površina- | 1: 10 000 |
| 3. | Izvod iz DUP-a "Ulcinj polje" Ulcinj
-Plan namjene površina- | 1: 4000 |
| 3a. | Izvod iz liD DUP-a "Ulcinj polje" za određene urb.parcele i dio saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju
- Saobraćaj, parcelacija, reg. i nivelacija - | 1: 4000 |
| 4. | Kontaktne zone | 1: 10 000 |
| 5. | Plan namjene površina | 1: 1000 |
| 6. | Parcelacija, regulacija i nivelacija | 1: 1000 |
| 7. | Saobraćajna infrastruktura | 1: 1000 |
| 7a. | Saobraćaj - uzdužni presjek | 1: 1000 |
| 8. | Hidrotehnička infrastruktura | 1: 1000 |
| 9. | Elektroenergetska infrastruktura | 1: 1000 |
| 10. | Elektronska komunikaciona infrastruktura | 1: 1000 |
| 11. | Pejzažna arhitektura | 1: 1000 |

Na osnovu člana 31, 34 i 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Programa uređenja prostora za 2015 godinu („Sl.list CG“ br.05/2015-opštinski propisi) i člana 83 Statuta Opštine Ulcinj („Sl.list CG“ br.5/2007, 09/09 i 16/11-opštinski propisi), predsjednik Opštine Ulcinj, donio je:

O D L U K U

o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju

Član 1

Ovom Odlukom pristupa se izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju, u daljem tekstu: **Plan**.

Član 2

Površina zahvata Plana iznosi 7,43 ha, a granica zahvata određena je grafičkim prilogom i koordinatnim tačkama poligona.

Koordinatne tačke:

1. 6602510.39 4643210.74
2. 6602508.674643222.76
3. 6602523.54 4643202.23
4. 6602551.034643183.21
5. 6602567.034643171.46
6. 6602582.34 4643159.52
7. 6602597.23 4643147.42
8. 6602606.43 4643139.62
9. 6602631.47 4643117.21
10. 6602651.90 4643097.47
11. 6602670.63 4643078.15
12. 6602694.96 4643059.11
13. 6602693.79 4643060.04
14. 6602687.53 4643059.57
15. 6602673.10 4643075.51
16. 6602698.66 4643051.21
17. 6602699.48 4643045.73
18. 6602706.15 4643037.75
19. 6602714.49 4643027.81
20. 6602729.91 4643009.40
21. 6602737.19 4643000.62
22. 6602744.52 4642991.89
23. 6602747.49 4642988.14
24. 6602782.23 4642946.77
25. 6602789.08 4642947.50
26. 6602790.30 4642946.63
27. 6602792.14 4642936.89
28. 6602797.62 4642932.54
29. 6602822.37 4642898.85
30. 6602843.06 4642874.04
31. 6602856.19 4642858.41
32. 6602869.34 4642842.67
33. 6602892.68 4642829.90
34. 6602881.58 4642828.39
35. 6602896.44 4642819.40
36. 6602896.50 4642810.32
37. 6602911.24 4642792.56
38. 6602945.42 4642759.77
39. 6602939.01 4642759.33
40. 6602950.17 4642750.68
41. 6602950.92 4642745.14
42. 6602976.35 4642714.72
43. 6602981.90 4642715.06
44. 6602983.84 4642713.58
45. 6602987.34 4642706.16
46. 6602988.26 4642700.47
47. 6603016.24 4642667.11
48. 6603027.72 4642653.39
49. 6603053.82 4642635.32
50. 6603043.78 4642634.63
51. 6603058.01 4642625.01
52. 6603058.98 4642615.99
53. 6603064.55 4642609.31
54. 6603075.08 4642596.73
55. 6603085.59 4642584.14
56. 6603094.70 4642573.25
57. 6603103.86 4642562.30
58. 6603113.05 4642551.31
59. 6603136.58 4642523.17
60. 6603128.74 4642532.56
61. 6603120.88 4642541.95
62. 6603161.40 4642493.51
63. 6603164.07 4642490.32
64. 6603188.87 4642460.68
65. 6603213.90 4642439.19
66. 6603219.24 4642431.84
67. 6603278.59 4642358.38
68. 6603261.82 4642377.30
69. 6603258.83 4642386.47
70. 6603249.20 4642397.14
71. 6603240.73 4642400.93
72. 6603220.57 4642423.85
73. 6603405.44 4642400.13
74. 6603404.15 4642406.36
75. 6603373.26 4642426.74
76. 6603316.52 4642416.05
77. 6603328.74 4642434.60
78. 6603342.34 4642447.13
79. 6603338.61 4642449.60
80. 6603232.11 4642410.84
81. 6603304.69 4642398.06
82. 6603291.00 4642377.22
83. 6603293.29 4642380.72
84. 6603440.85 4642369.14
85. 6603463.90 4642341.56
86. 6603463.33 4642335.22
87. 6603442.07 4642317.45
88. 6603418.87 4642394.51
89. 6603412.00 4642393.73
90. 6603416.67 4642296.22
91. 6603382.50 4642267.68
92. 6603373.50 4642260.14
93. 6603483.73 4642106.04
94. 6603461.37 4642131.27
95. 6603420.86 4642176.00
96. 6603369.65 4642233.77
97. 6603370.53 4642245.93
98. 6602471.4041 4643192.7425
99. 6602487.6548 4643181.3317
100. 6602538.1654 4643146.8299
101. 6602587.0900 4643107.4400
102. 6602628.4255 4643068.7180

103.	6602657.4417	4643037.7369	154.	6603338.6324	4642235.5819
104.	6602658.9304	4643034.3420	155.	6603336.8527	4642232.1186
105.	6602658.3065	4643031.0260	156.	6603330.9201	4642227.1603
106.	6602637.7382	4643011.5536	157.	6603339.4200	4642217.1450
107.	6602647.2796	4642999.9482	158.	6603340.0736	4642214.8340
108.	6602666.5059	4643017.6742	159.	6603341.2883	4642212.6695
109.	6602670.0351	4643019.2453	160.	6603342.4667	4642213.5976
110.	6602675.1751	4643017.1127	161.	6603342.0726	4642221.0844
111.	6602687.6602	4643002.1871	162.	6603346.3887	4642224.7112
112.	6602690.7758	4642997.5660	163.	6603352.2005	4642224.3398
113.	6602695.1223	4642989.4133	164.	6603406.6399	4642163.3965
114.	6602697.8630	4642985.3143	165.	6603439.9639	4642118.4972
115.	6602709.7899	4642971.6015	166.	6603443.8080	4642117.3900
116.	6602722.6567	4642960.3498	167.	6603446.6650	4642118.2363
117.	6602828.9523	4642833.2765	168.	6603467.3685	4642094.8766
118.	6602830.3499	4642829.5764			
119.	6602829.1274	4642825.7967			
120.	6602804.2674	4642808.9997			
121.	6602813.8464	4642797.3484			
122.	6602838.5180	4642813.5946			
123.	6602841.7955	4642814.5922			
124.	6602845.0508	4642813.6166			
125.	6602970.5804	4642663.9640			
126.	6602971.7081	4642660.1471			
127.	6602969.6911	4642656.7159			
128.	6602944.5427	4642638.3790			
129.	6602951.6522	4642628.7116			
130.	6602977.9265	4642647.8613			
131.	6602981.3559	4642648.8050			
132.	6602984.7272	4642647.0519			
133.	6603112.1422	4642495.1790			
134.	6603152.1962	4642447.3653			
135.	6603183.4656	4642414.7526			
136.	6603193.8137	4642400.8622			
137.	6603205.4883	4642376.2477			
138.	6603211.0858	4642341.6920			
139.	6603207.7082	4642300.4838			
140.	6603219.5222	4642299.5138			
141.	6603224.1441	4642336.7458			
142.	6603229.5012	4642342.8616			
143.	6603240.0059	4642342.7617			
144.	6603251.1049	4642335.4290			
145.	6603260.7350	4642326.2674			
146.	6603295.1480	4642286.7086			
147.	6603301.3231	4642276.1745			
148.	6603304.0886	4642272.3153			
149.	6603313.4896	4642261.7083			
150.	6603316.5480	4642258.8337			
151.	6603327.1803	4642250.3940			
152.	6603329.3359	4642248.3569			
153.	6603337.3883	4642239.2714			

Član 3

Finansijska sredstva za izradu Plana obezbijediće se iz budžeta Opštine Ulcinj.

Član 4

Plan će se uraditi u roku od 120 dana, i to:

- pripremni poslovi na izradi plana - 15 dana
- izrada nacrtu plana - 30 dana
- stručna ocjena plana i pribavljanje saglasnosti od Ministarstva za održivi razvoj i turizam - 30 dana
- javna rasprava - 20 dana
- izrada Predloga Plana – 25 dana.

Član 5

Plan se donosi za period od 5 (pet) godina, od dana donošenja.

Član 6

Pripremne poslove na izradi i donošenju Plana obavljaće Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj.

Član 7

Osnovne smjernice iz planova višeg reda sadržane su u Programskom zadatku koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 8

Na prostoru za koji se izrađuje Plan, zabranjuje se gradnja do usvajanja istog, a najduže do jedne godine.

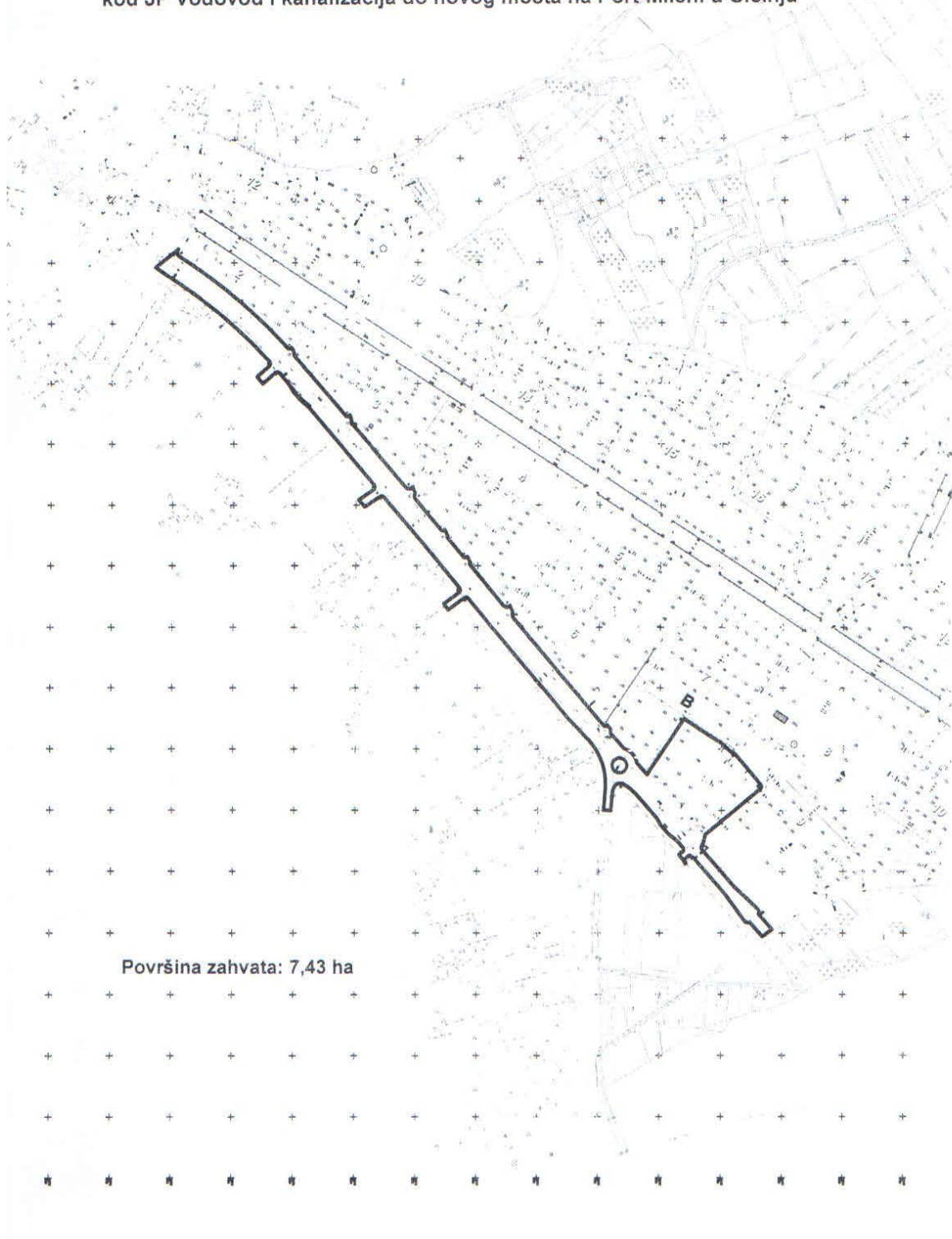
Član 9

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Sl.listu CG-opštinski propisi“.

Broj:01- 260/15
Ulcinj, 16.02.2015.god.

Opština Ulcinj
P R E D S J E D N I K,
Fatmir Gjeka

3. Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju



Na osnovu člana 31 stav. 2 i 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“,br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Programa uređenja prostora za 2015 godinu („Sl.list CG“ br.05/2015-opštinski propisi) i člana 83 stav 1 tač. 21 Statuta Opštine Ulcinj („Sl.list CG“ br.5/07, 09/09 i 16/11-opštinski propisi), predsjednik Opštine Ulcinj, donio je:

O D L U K U

o dopuni Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51 ,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju

Član 1

Ovom Odlukom pristupa se dopuni Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51 ,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju („Sl.list CG“ -opštinski propisi, br.10/15), u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10 ,11, 12, u daljem tekstu: **Dopuna Plana.**

Član 2

Površinu koju zahvata Dopuna Plana iznosi 0,29 ha, a granica zahvata određena je grafičkim prilogom i koordinatnim tačkama poligona.

Dopuna koordinatnih tačaka:

24.6602744.52 4642991.89
25.6602754.42 4643006.47
27.6602747.49 4642988.14
28.6602782.23 4642946.77
29.6602789.08 4642947.50
30.6602790.30 4642946.63
30.6602807.27 4642971.62
33.6602765.20 4643022.34
34.6602781.82 4643011.38
35.6602798.65 4643000.28
37.6602817.05 4642987.49

Član 3

Finansijska sredstva za izradu Dopuna Plana obezbijediće se iz budžeta Opštine Ulcinj.

Član 4

Plan će se uraditi u roku od 65 dana, i to:

- pripremni poslovi na izradi plana - 5 dana
- izrada nacrtu plana - 5 dana
- stručna ocjena plana i pribavljanje saglasnosti od Ministarstva za održivi razvoj i turizam - 30 dana
- javna rasprava - 15 dana
- izrada Predloga Plana – 10 dana.

Član 5

Pripremne poslove na izradi i donošenju Dopune Plana obavljaće Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj.

Član 6

Osnovne smjernice iz planova višeg reda sadržane su u Programskom zadatku i dopunu Programskog zadatka koji su sastavni dio ove Odluke.

Član 7

Na prostoru za koji se izrađuje Plan, zabranjuje se gradnja do usvajanja istog, a najduže do jedne godine.

Član 8

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Sl.listu CG-opštinski propisi“.

Broj:01- 1946/15
Ulcinj, 20.10.2015.god.

Opština Ulcinj
P R E D S J E D N I K,
Fatmir Gjeka

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Ulicinske polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10, 11, 12 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovoda i kanalizacije do novog mosta na Port-milenu u Ulicinji.

Kordinatne tačke granice zahvata bulevara Ulicinj-Velika Plaža sa lijeve strane odvojono po zonam i podzonam

Zona A podzona 2

Zona B podzona 3

Zona B podzona 4

Zona B podzona 5

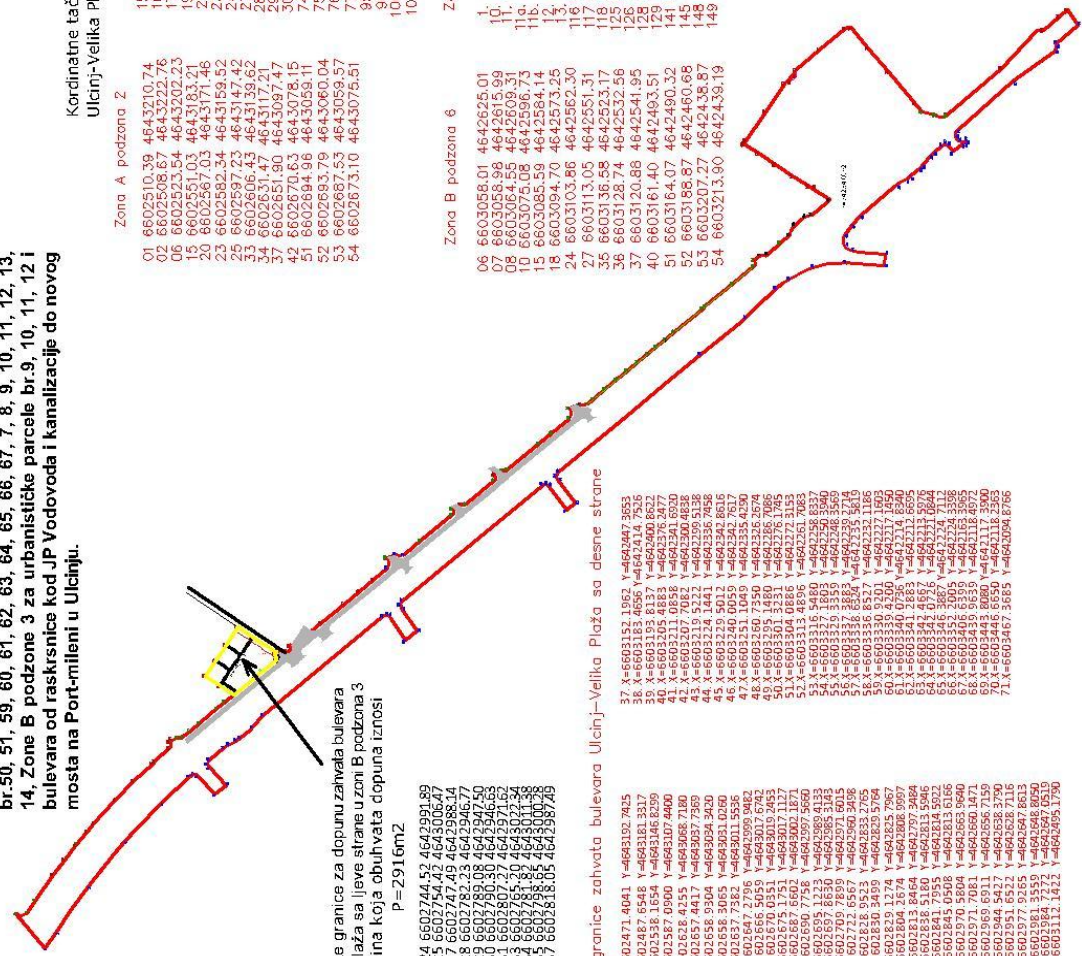
Zona B podzona 6

Zona B podzona 7

Zona B podzona 9

Kordinatne tačke granice za dopunu zahvata bulevara Ulicinj-Velika Plaža sa lijeve strane uzoni B podzona 3

Ukupna površina koja obuhvata dopuna iznosi P = 2916m²



Kordinatne tačke granice zahvata bulevara Ulicinj-Velika Plaža sa desne strane

1 X=6602471.4041 Y=4643192.7805
 2 X=6602487.6548 Y=4643181.3317
 3 X=6602538.1654 Y=4643146.8299
 4 X=6602587.0900 Y=4643107.4400
 5 X=6602628.4255 Y=4643068.7180
 6 X=6602657.4417 Y=4643037.7989
 7 X=6602688.3045 Y=4643007.3410
 8 X=6602718.3237 Y=4642977.3438
 9 X=6602748.6655 Y=4642947.2849
 10 X=6602764.7296 Y=4642909.9482
 11 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 12 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 13 X=6602765.1731 Y=4642910.1127
 14 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 15 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 16 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 17 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 18 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 19 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 20 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 21 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 22 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 23 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 24 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 25 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 26 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 27 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 28 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 29 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 30 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 31 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 32 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 33 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 34 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 35 X=6602766.9493 Y=4642910.6742
 36 X=6602766.9493 Y=4642910.6742

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju

UVODNE NAPOMENE

Programski zadatak za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju (u daljem tekstu: **Plan**) je polazna, stručna osnova za izradu Plana.

Programski zadatak urađjen je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14“).

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Programskog zadatka sadržan je u članu 31 stav 5 i 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i ovlašćenja Opštine Ulcinj iz Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list RCG", br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i "Sl.list CG", br. 88/09, 03/10 i 38/12).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi **Plana**.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje Plan ima ukupnu površinu od 7,43 ha.

Granice zahvata određene su grafičkim prilogom i definisane koordinatnim tačkama poligona.

U prilog ovog Programskog zadatka dat je i grafički prilog sa skicom zahvata Plana.

III. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prostor koji se obrađuje ovim Planom obuhvaćen je Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Ulcinj za lokalitete: Pinješ, Rt Djerane–kanal Port Milena, Djerane 2, Ulcinjско polje, Kodre i dio Zoganje u Ulcinju („S.list SRCG“ – opštinski propisi, broj 09/09).

Namjena ovog prostora po ovom planu je:

- servisi dnevnih potreba – posebne usluge (zanati, tehnički servisi i servisiranje goriva, komplementarne trgovine idr.),
- mješovita namjena, poslovanje i turizam i
- saobraćajnica (bulevar) i sekundarna saobraćajnica - Nova 32.

Prostor koji se obrađuje ovim Planom obuhvaćen je Detaljnim urbanističkom planu „Ulcinjско polje“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi, broj 14/12) i Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju („Sl.list CG“ – opštinski propisi, broj 37/14).

IV. CILJ IZRADE

Ovim planskim dokumentom treba da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potreba u okviru istog, ponude planska rješenja kojima bi se stvorili preduslovi za bezbjednu cirkulaciju i funkcionisanje saobraćaja na bulevaru Teuta i paralelne saobraćajnice i omogućiti bezbjedan pristup gore pomenutom bulevaru i za gradnju objekata kroz izmjenu u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14.

V. METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbjediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Izmjena i dopuna GUP-a za lokalitete: Pinješ, Rt Djerane–kanal Port Milena, Djerane 2, Ulcinjско polje, Kodre i dio Zoganje („S.list CG“ – opštinski propisi, broj 09/09).
- analizirati uticaj kontakt zona na ovaj prostor i obrnuto,
- poštovati Odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br.51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta,

kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG br. 24/2010),

- analiza postojećeg stanja i programskih opredjeljenja,
- sagledati, tj. detaljno analizirati iskazane zahtjeve korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta.

Prilikom odabira modela koji proističe iz metodološkog postupka i Programskog zadatka, uzeti u obzir realne osnove za realizaciju.

VI. SADRŽAJ PLANA

U skladu sa Odredbama čl. 26 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Detalni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se donosia ažurne katastarske planove u digitalnom ili analognom obliku; izvod iz prostorno – urbanističkog plana (Prostorni plan Opštine Ulcinj i Generalni urbanistički plan Opštine Ulcinj) sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora; kriterijume za primjenu energetske sfikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijena građevinska površina i dr.; gradjevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice za zaštitu životne sredine; mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenje terena; režim zaštite kulturne baštine; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Plan će biti izradjena na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi, a prezentiraće se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi, na papirnoj podlozi.

U skladu sa Odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), plan će biti uradjen na kartama razmjere 1: 1.000; 1:500 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.00 i 1:500.

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

VII. PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri planiranju, t.j. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- A. Granice planskog dokumenta i parcelaciju
- B. Sadržaj u prostoru i namjenu
- C. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
- D. Nivelaciona i regulaciona rješenja
- E. Rješenja infrastrukture
- F. Hortikulturu i pejzažnu arhitekturu
- G. Likovni izraz
- H. Faze realizacije i ocjenu troškova
- I. Ekonomsko-demografska analiza i ekološka-tržišna projekcija.

A. GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA I PARCELACIJA

Granica planskog dokumenta odredjena je grafičkim prilogom i koordinatnim tačkama poligona.

- Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na ažuriranom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcela.

- Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

B. SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA

Pri planiranju izgradnje objekte potrebno je poštovati osnovne postavke planskih dokumenata višeg reda, naročito pravila poštovanja tradicije u izgradnji objekata, a koja nalažu poseban postupak gradjenja i oblikovanja prostora u osjetljivim zonama vrijednog zelenog fonda.

Planskim dokumentom treba da se ponude planska rješenja kojima bi se stvorili preduslovi za bezbjednu cirkulaciju i funkcionisanje saobraćaja na bulevaru Teuta i paralelne saobraćajnice i omogućiti bezbjedan pristup gore pomenutom bulevaru i za gradnju objekata kroz izmjenu u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14.

Arhitektura objekata svojim gabaritima, oblicima i primjenjivim materijalima mora se maksimalno oslanjati na tradiciju. Takođe treba pratiti savremna kretanja u arhitekturi kako u oblikovnom smislu tako i u primjeni novih materijala. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takodje je potrebno poštovati tradiciju.

Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje.

C. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREDJENJE PROSTORA

Dokument plana, shodno zakonskim odredbama izmedju navedenog mora da sadrži:

- Urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata, uređenje prostora i separat UTU,
- Smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

Grafički prilog planskog dokumenta mora da sadrži:

- Jasno prikazane namjene površina
- Gradjevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i

Odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planskoj izgradnji (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele, indeks izgradjenosti i indeks zauzetosti).

- Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama.
- Mjesto i način priključenja objekata na saobraćajnice, komunalne

instalacije i kablovske distributivne sisteme moraju da budu grafički prikazni u planskom dokumentu.

D. NIVELACIJA I REGULACIJA

Plansku dokumentaciju raditi na kvalitetnim i ažuriranim podlogama kako bi se jasno definisao položaj gradjevinske linije u odnosu na regulacionu liniju.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjeđiti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

Isti mora sadržati temena planiranih saobraćajnica, podatke o praelema kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

E. RJEŠENJA INFRASTRUKTURE

Plan mora da sadrži principe energetske efikasnosti (čl.20, 21, 22, 23, 25 i 26 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata „Sl.list CG br. 51/08, 40/10 i 34/11).

Planski dokument mora da sadrži jasna odredjenja u odnosu na mjesto, način i uslove priključenja objekata na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu.

- SAOBRAĆAJ

Od početka izrade planske dokumentacije rješavati saobraćaj uz maksimalno poštovanje saobraćajnog rješenja unutar zone i u kontaktnim zonama i postojeće saobraćajne mreže.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponudjenim urbanističkim rješenjima i namjeni prostora.

U sklopu DUP „Ulcinjско polje“, ucrtan je postojeći bulevar „Teuta“ i paralelno njemu sekundarna – sabirna saobraćajnica "Nova 32" i preko koje se odvija saobraćaj unutar DUP-a paralelno sa bulevarom, poprečnog presjeka od 5,5m asfaltnog kolovoza i pješačke staze od 2,5m.

Da se na raskrsnici između ulice „Nova 33“ i „Nova 32“, na dijelu prelomnih tačaka „62“, „63“, u kontaktu sekundarne saobraćajnice sa bulevarom zatvori na taj način što će se dio kontakta između sekundarne i bulevara spojiti predviđenim parking prostorom.

Na bulevaru „Teuta“, na tački „64“ zeleni pojas bulevara treba spojiti radi bezbjednog odvijanja saobraćaja na bulevaru.

Da se na ostrvu između „Nova 32“ i postojećeg bulevara na mjestu parkinga predvidi traka za desno skretanje od bulevara prema „Novoj 32“ i Benzinskoj pumpi. Isto tako na dijelu bulevara između „Nove 32“ i bulevara do autobuskog stajališta, na mjestu parkinga predvidi traka za uključivanje na bulevar od benzinske pumpe, sekundarne saobraćajnice i „Nove 34“.

Raskrnicu između „Nove 44“ i bulevara „Teuta“, na prelomnoj tački „93“ u kontaktu sekundarne saobraćajnice sa bulevarom zatvoriti na taj način što će se dio kontakta između sekundarne i bulevara spojiti u smislu što bezbjednijeg odvijanja saobraćaja.

Sabirnu saobraćajnicu „Nova 32“ i „Nova 36“ ukloniti sa plana time što površinu ovih saobraćajnica i parking prostora uključiti u površinu urbanističkih parcela br.13, 14, 64, 65, 66 i 67 (ili jedinstnu UP umjesto UP br. 13, 14, 64, 65, 66 i 67).

Formirati novu saobraćajnicu od Nove 44 između urbanističkih parcela br. 9, 10, 11, 12, 60, 61, 62 do 59.

Obaveza je obradivača da od početka izrade saobraćajnice, planske dokumentacije radi na ažuriranim i ovjerenim geodetskim podlogama.

Obradivač plana je dužan da uzdužni profil saobraćajnica sa uzdužnim padom.

- ELEKTRO-ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Elektro energetska mrežu planirati prema savremenim tehničko-tehnološkim rješenjima shodno zakonskih propisa poštujući standarde očuvanja i zaštite životne sredine.

Kapacitet i dimenzionisanje elektro energetske mreže predvidjeti i planirati na osnovu iskazanih potreba za izgradnju svih vrsta objekata i prateće infrastrukture.

Prilikom izrade plnaskog dokumenta za elektroenergetiku uzeti u obzir i pridržavati se planova višeg reda, uvažavajući uslove, podatke i preporuke javnih i ostalih preduzeća koji gazduju instalacijama, mrežom i objektima sa opremom, vodeći računa o vezama sa kontaktnim zonama.

- TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Konceptom tehničkog rješenja potrebno je projektovati i dimenzionisati telekomunikacionu kanalizaciju i kablovsku mrežu na osnovu važećih propisa i normativa za projektovanje telekomunikacione mreže, prema standardima očuvanja životne sredine, uzevši u obzir sadašnje i buduće potrebe objekata u zoni zahvata.

Na osnovu namjene i definisanih potreba za tk srevisima dimenzionisati kapacitet i lokaciju slobodnih tk priključaka za planirane objekte u zoni zahvata.

Prilikom projektovanja tk infrastrukture, potrebno je poštovati tehničke uslove i podatke te planske dokumente preduzeća koji trenutno pružaju servis telekomunikacija (Crngorskom Telekomu) u zoni zahvata i kontaktnim zonama.

- HIDRO INFRASTRUKTURA

Mogućnost napajanja naznačenog lokaliteta sa hidrotehničkom infrastrukturom je:

- Vodovod: Prilikom izrade Plana voditi računa o granici niske i visoke zone sistema

vodosnabdjevanja Ulcinja.

- Kanalizacija: Prilikom planiranja, planirati gravitaciono odvodnu fekalnu kanalizaciju.

- Atmosferske vode: Prilikom planiranja, atmosferske vode usmjeriti prema najbližem recipijentu.

F. HORTIKULTURA I PEJSAŽNA ARHITEKTURA

Oblikovati ukupan prostor u horizontalnom tj. pejzažnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju potrebno je poštovati tradiciju.

Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje.

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

G. LIKOVNI IZRAZ

Prilikom oblikovanja prostora treba voditi računa o ukupnoj vizuelnoj slici i materijalizaciji prostora koji zahvata predmetna lokacija sa veoma dobrim ambijentalnim parametrima i sa malo većim ulaganjem kroz izgradnju, savjetujemo strategiju visoke vrednosti za predloženi plan.

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjivim materijalima mora se maksimalno oslanjati na tradiciju.

H. FAZE REALIZACIJE I OCJENA TROŠKOVA

Izradom planske dokumentacije potrebno je sagledati faze realizacije iste pri čemu naročito treba voditi računa, da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Eventualno predložene faze realizacije plana obavezno bazarati i na ekonomskim pokazateljima.

I. EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA ANALIZA I EKONOMSKA – TRŽIŠNA PROJEKCIJA

Planski dokument mora da sadrži „ekonomsko-demografsku analizu i ekonomsko-tržišnu projekciju“.

VIII. OBAVEZE OBRADJIVAČA

Obradivač planskog dokumenta je u obavezi da planski dokument uradi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14). U fazi Nacrta i Predlog dostavi organu lokalne uprave, koji je nosilac pripremnih poslova, grafički i tekstualni dio sa svim potrebnim priložima, u analognom i digitalnom obliku.

Obradivač će po završetku posla dostaviti planski dokument u šest primjeraka u analognom obliku i deset primjeraka u digitalnom obliku.

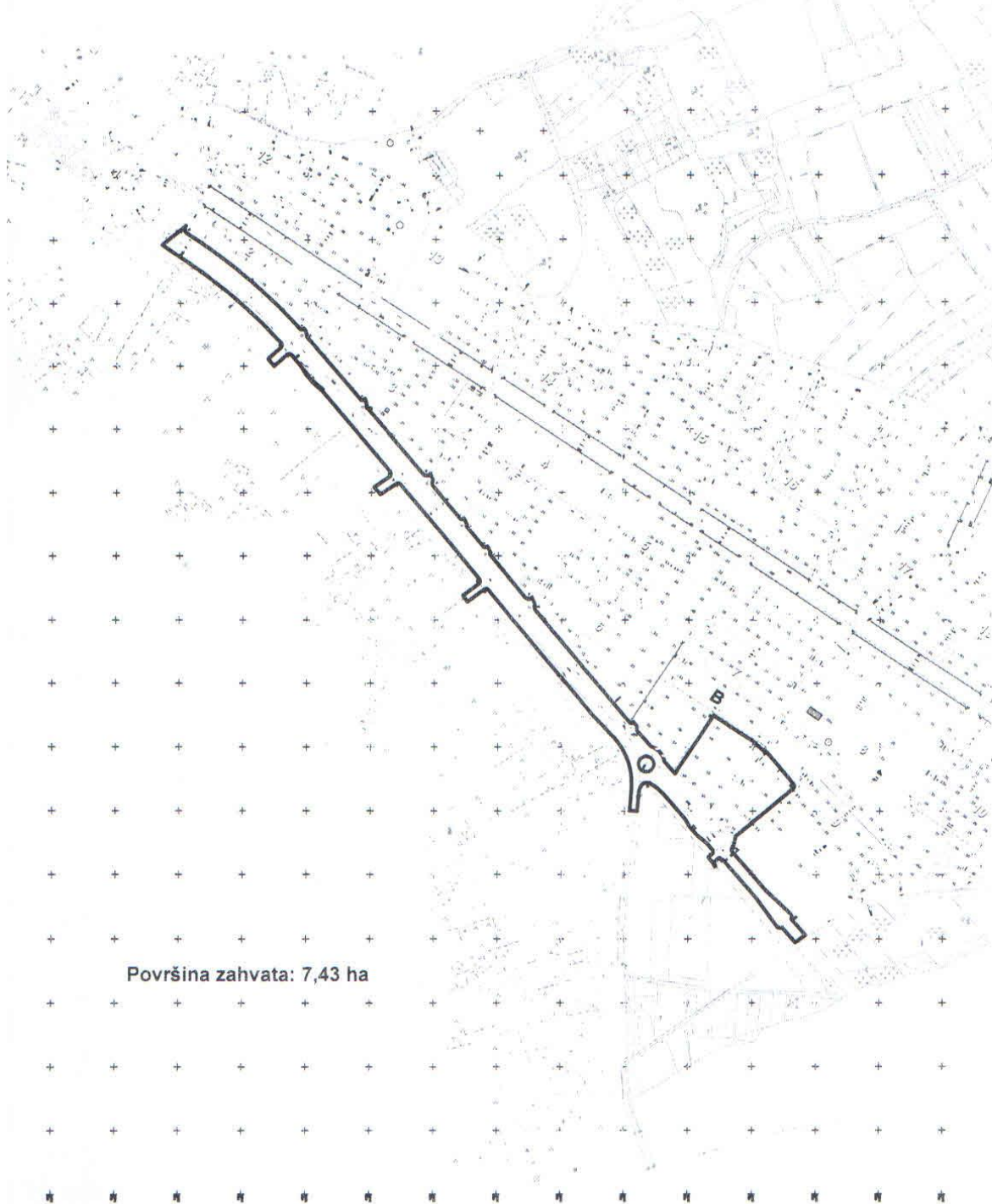
Planski dokument u digitalnom obliku se izrađuje u osam primjeraka PDF formatu i dva primjerka u Word, Auto CAD i ArsGIS formatu.

Sve primjerke planskog dokumenta u analognom obliku potpisuje ovlašćeno lice privrednog društva koje je izradilo planski dokument i odgovorni planer.

Br. 01- 260/2-15
Ulcinj, 16.02.2015.god.

Opština Ulcinj,
P r e d s j e d n i k,
Fatmir Gjeka

3. Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju



DOPUNA PROGRAMSKOG ZADATKA

za izradu Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju

UVODNE NAPOMENE

Dopuna Programskog zadatka za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele br.9, 10, 11, 12 (u daljem tekstu: **Plan**) je polazna, stručna osnova za izradu Plana.

Dopuna Programskog zadatka urađena je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

J. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Dopunu Programskog zadatka sadržan je u članu 83 stav 1 tač. 21 Statuta Opštine Ulcinj („Sl.list CG“ br.5/07, 09/09 i 16/11-opštinski propisi), člana 31 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51/08, 40/10,34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i ovlaštenja Opštine Ulcinj iz Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list RCG", br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i "Sl.list CG", br. 88/09, 03/10 i 38/12).

Dopuna Programskog zadatka je sastavni dio Odluke o izradi **Plana**.

IV. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje dopuna Plana ima ukupnu površinu od 0,29 ha. Granice zahvata dopune Plana određene su grafičkim prilogom i definisane koordinatnim tačkama poligona.

U prilog ove dopune Programskog zadatka dat je i grafički prilog sa skicom zahvata Plana.

V. CILJ IZRADE

U Zonu B podzonu 3 spajanjem urbanističkih parcela br. 9, 10, 11, 12 u jednu urbanističku parcelu stvorili bi se uslovi za izgradnju tržnog centra koje će omogućiti zapošljavanje više od 50 radnika.

VI. PROSTORNI MODEL

B. SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA

U Zonu B podzonu 3 spajanjem urbanističkih parcela br. 9, 10, 11, 12 u jednu urbanističku parcelu stvorili bi se uslovi za izgradnju tržnog centra koje će omogućiti zapošljavanje više od 50 radnika. Za stvaranje mogućnosti izgradnje tržnog centra spratnosti P+1 (prizemlje i jedan sprat) treba povećati indeks zauzetosti sa 0,3 odnosno 0,35 na 0,60 na uštrb spratnosti, date indeksom izgrađenosti DUP-om "Ulcinjско polje".

Br. 01- 1946/1-15
Ulcinj, 20.10.2015.god.

Opština Ulcinj,
P r e d s j e d n i k,
Fatmir Gjeka

Uvodne napomene

Pravni osnov za pristupanje izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (*Sl.ist broj 33/14*) i zakonima o lokalnoj upravi, Programskom zadatku od 16.02.2015.godine, dopuni Programskog zadatka od 20.10.2015 godine, Odluci o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinsko Polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju br. 01-260/15, od 16.02.2015. godine kao i Odluci o dopuni odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinsko Polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju br. 01-1946/15, od 20.10.2015. godine.

Izradi predmetne izmjene i dopune DUP-a se prišlo na bazi Ugovora sklopljenog između Opštine Ulcinj i INKOPLANA, d.o.o. iz Podgorice.

Razlog za izmjenu i dopunu jeste naknadna promjena sistema funkcionisanja saobraćaja na dijelu bulevara prema Velikoj plaži, na mjestu gdje se bulevar ukršta pod uglom od 45° sa saobraćajnicom koja ide na postojeći most Port Milene i to na taj način što se umjesto postojećeg ukrštanja ovaj saobraćajni čvor riješen kružnim tokom.

Detaljnou analizom DUP-a "Ulcinj polje", tj. zone zahvata izmjene i dopune DUP-a, u prvom redu su rješavani kontakti sekundarnih saobraćajnica sa čvorištem kružnog toka, kao i saobraćajni priključci i raskršća duž bulevara na bitnim tačkama u zoni zahvata liD DUP-a.

Zbog projektovanog modela kružnog toka, koji obezbjeđuje optimalno funkcionisanje saobraćaja neophodne su bile prateće intervencije u zoni liD DUP-a „Ulcinjsko polje“, a odnose se na otvaranje novog priključka (*isključne trake za lijevo skretanje za objekat benziske stanice*) u zoni Ulcinjskog polja na osovini bulevara, ukidanje postojećeg sjeverozapadnog priključka (*raskršće Nova 33 i Nova 32 sa bulevarom*), prekid kontinuiteta servisne saobraćajnice „Nova 32“ na dijelu ispod kružnog toka, formiranje Nove 44a kao i nužna preparcelacija i formiranje novih urbanističkih parcela sa oznakama UP 7, UP 8, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12, UP 50, UP 51, UP 59, UP 60, UP 61, UP 62, UP 63 i UP 64.

Dopunskim programskim zadatkom tražilo se proširenje granice zahvata na sjeverozapadnoj strani zahvata plana, Zona B, podzona 3, urb.parcele 9,10,11 i 12 DUP "Ulcinj polje" gdje je traženo da se navedene urbanističke parcele spoje u jednu urbanističku parcelu gdje bi se stvorile mogućnosti za izgradnju tržnog centra spratnosti Pv+1 (*visoko prizemlje i jedan sprat*) gdje treba povećati indeks zauzetosti sa 0,3 odnosno 0,35 na 0,60, na uštrb spratnosti date indeksom izgrađenosti DUP-om "Ulcinjsko polje".

Izrada izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjsko Polje“ u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele br.50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju inicirana je postavkama i smjernicama datim u Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj za lokalitete: Rt Đerane-kanal Port Milena, Đerane 2, Ulcinjsko Polje i dio Zoganje, iz 2013 godine kao i važećim DUP-om "Ulcinj polje".

Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj kao i DUP-a "Ulcinj polje" date su osnovne smjernice za izradu ovih izmena i dopuna Plana, definisane osnovne namjene površina, dati okvirni kapaciteti i program realizacije u skladu sa tim, i definisani potrebni infrastrukturni kapaciteti za šire područje.

U tom smislu kroz ciljeve plana se insistira na visokom nivou stanovanja sa turizmom i servisima i kroz doslednost u dosadašnjem planskom formiranju kvalitetne urbane matrice primjerene ovoj namjeni stvaraju se uslovu za dalji održivi razvoj ovog prostora.

– OCJENA STANJA - PROBLEMI I OGRANIČENJA

Za područje zahvaćeno liD DUP-a, u fazi pripreme pa sve do danas evidentni su bili sledeći nedostaci :

1. Obradivač nije dobio ažurne katastarsko- geodetske karte, što je vrlo značajno, pa se morao poslužiti podacima koji su mu bili dostupni iz postojećeg DUP-a "Ulcinj polje" Nakon zahtjeva od strane obradivača, predmetne podloge su dopune izvedenim stanjem bulevara (*od strane licencirane geodetske firme*) , jer je utvrđeno da se izvedeno stanje ne podudara u cijelosti sa saobraćajnim rješenjem iz usvojenog DUP-a "Ulcinj polje" .

– ZAKLJUČCI

I pored evidentnih nedostataka u dokumentacionoj osnovi za izradu Predloga Plana, i nedostupnosti nekih važnih podataka o lokaciji, Obradivač je na osnovu svih dostupnih podataka ipak uspio da napravi kvalitetan Predlog na osnovu postavki planova višeg reda (*Izmjena i dopuna GUP-a*), prethodnog planskog dokumenta koji je tretirao ovaj prostor (*DUP "Ulcinj polje" Ulcinj i liD DUP-a "Ulcinj polje" u okviru određenih urb.parcela i planirane saobraćajnice - bulevara u Ulcinju koje je ovaj obradivač radio*) i dostavljenog Programskog zadatka i dopune Programskog zadatka.

Jedan od principa bio je formiranje urbane matrice saobraćaja i parcelacije maksimalno prilagođene postojećoj vlasničkoj strukturi i postojećim rješenjem saobraćaja koji nije tretirao i uvažio predmetne parcele koje se obraduju ovim planom (*prvenstveno parcele uz novoformirani kružni tok kod novog mosta*), što je i bio jedan od zahtjeva Investitora – opštine Ulcinj i zainteresovanih korisnika prostora.

Sagledavajući realno stanje na terenu, gde je u kontaktnim zonama započelo formiranje urbanog tkiva budućeg naselja uglavnom samo u naznakama, potreba za novom izgradnjom, a prije svega za opremanjem građevinskog zemljišta tehničkom infrastrukturom, značajne su kao imperativne mogućnosti da se ovaj prostor urbano afirmiše prema zadatim planskim odrednicama. Odluka i dopuna odluke o pristupanju izradi liD Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Polje“ u okviru Zone B, podzone 3, 7 i 9 za određene urb.parcele i bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju u skladu sa tim i u potpunosti je opravdana.

I pored mnogih problema i konflikata u prostoru, a koji su primarno nastali zbog nepostojanja kvalitetne urbane dokumentacije i nepoštovanja urbanističkih zahtjeva - odrednica, koji su definisani planovima višeg reda i prvenstveno postojećeg plana DUP-a "Ulcinj polje", prostor lokaliteta Ulcinjskog polja, tretirajući i uvažavajući uslove iz kontaktnih zona kroz nekoliko bitnih intervencija može se privesti osnovnoj namjeni kao mjesto kvalitetnog urbanog naselja, kroz nekoliko značajnih intervencija :

- Izrada kvalitetnog nivelaciono-regulacionog rješenja
- Kvalitetno rješenje otpadnih i površinskih voda
- Izrada kvalitetne saobraćajne mreže
- Uređenje zona javnog korišćenja

Najvažniju polaznu osnovu što se realizovanog urbanog prostora tiče čini bulevar ka Velikoj plaži sa obostranom orijentacijom izgradnje struktura za namjene najkvalitetnijih turističkih hotelskih sadržaja prema moru, i mješovitih sadržaja turističkog i stalne gradske populacije na osovini između postojećeg gradskog centra u korijenu Starog grada i Male plaže i budućeg velikog centra na ušću kanala Port Milene na kontaktu sa turističkom zonom Velike plaže i Ade Bojane.

1. OPŠTI PODACI O PODRUČJU PLANA

1.1 Lokacija

Lokaciju prostora za izradu izmjena i dopuna DUP-a čini dio prostora Ulcinjskog polja, odnosno nekadašnjeg oglednog poljoprivrednog dobra, i postojeće saobraćajnice - bulevara raskrsnice kod JP "Vodovod i kanalizacija" do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju. U najvećem dijelu lokacija je sa zasadima agruma i maslina, potpuno neizgrađena.

Položaj lokacije je takav da ravnomjerno gravitira postojećoj zoni grada Ulcinja, i turističkoj zoni Velike plaže. Planirani zahvat tangira zonu gradskih sadržaja sa namjenom, prema GUP-u, mješovito stanovanje i zonu sa centralnim funkcijama, dok se na sjevernoj strani naslanja na kontaktnu zonu poljoprivrednog zemljišta, napadnutu po obodu stanovanjem i u manjem procentu poslovnim objektima.

Saobraćajna povezanost ovog lokaliteta je dobra sa svim djelovima grada i šire, obzirom da se nalazi između glavnih gradskih tokova saobraćaja.

1.2 Granice i površina zahvata

Granica zahvata data je na grafičkim priložima, (*a definisana koordinatnim tačkama poligona*) i ona ide postojećom obodnom saobraćajnicom - bulevarom, odnosno prati „magistralu“ i „Solanski put“ sa obuhvatanjem dijela zone B, podzona 3, 7 i 9 iz važećeg DUP-a "Ulcinj polje" i liD DUP-a "Ulcinj polje" a u dijelu sadašnjeg kružnog toka.

Odlukom o pristupu, planirano je da granicom bude obuhvaćeno područje od 7,43 ha, dok je dopunom odluke granica zahvata proširena na ukupno 7,72 ha.

2. PRIRODNI USLOVI OKRUŽENJA

2.1 Topografija područja

Topografiju područja plana čine uglavnom ravni tereni, maksimalno oko 9.0 mm u zoni komunalnog kompleksa, u blagom padu (ispod 0.5 %) ka centralnom dijelu polja i padu terena ka solani, tako da su najniže kote od oko 1.0 mm na parceli neposredno uz ulaz u kompleks Solane.

Zemljište je inače zbog dosadašnje namjene – agrokompleksa (voćnjaka i maslinjaka) bilo regulisano i nivelisano tako da se podzemne i površinske vode slivaju ka centralnom kanalu za odvodnjavanje, a kompletna lokacija je ispresjecana drenažnim podzemnim kanalima-cijevima koje vode ka centralnom otvorenom kanalu. Nažalost ovaj sistem za odvodnjavanje je prilično devastiran, tako da se ne može uključiti u regulaciju atmosferskih i podzemnih voda u planiranoj matrici sadržaja.

Zbog svoga položaja i relativno male nadmorske visine, odnosno visine u odnosu na terene u okruženju, zahvat je ugožen slivanjem površinskih voda sa poljoprivrednih terena na sjevero-istočnoj kontaktnoj zoni i plavljenjem Bratice i Port Milene.

2.2. Karakteristike prirodnih uslova

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

Temperatura vazduha :SMT° 15,6° C. Broj mraznih dana oko 8, broj dana sa snijegom iznosi oko 2 dana

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

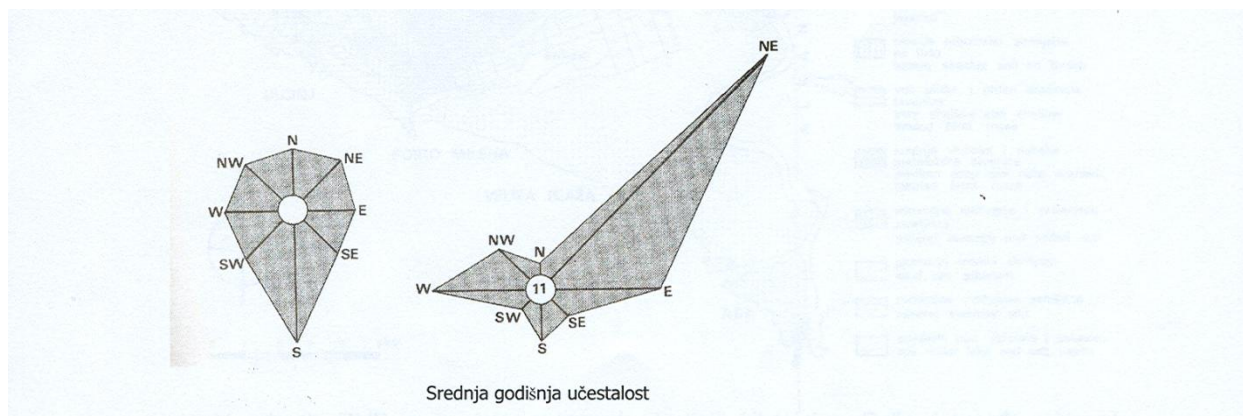
Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu GUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

Padavine: na teritoriji Ulcinja padne oko 1383 mm vodenog taloga.

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

Vjetar :jaki vjetrovi ne prelaze u prosjeku jedan dan ljeti,a broj dana sa jakim vjetrom je najveći u januaru, februaru, novembru, decembru i martu.



2.3. Inženjersko-geoloske karakteristike

Lokalitet zahvata liD DUP-a "Ulcinj polja" nalazi se u seizmičkoj zoni 9 prema MCS skali odnosno podzoni 9b (*tereni sa srednjim uslovima podobnosti*) i seizmičkim koeficijentom $k_s = 0,1$.

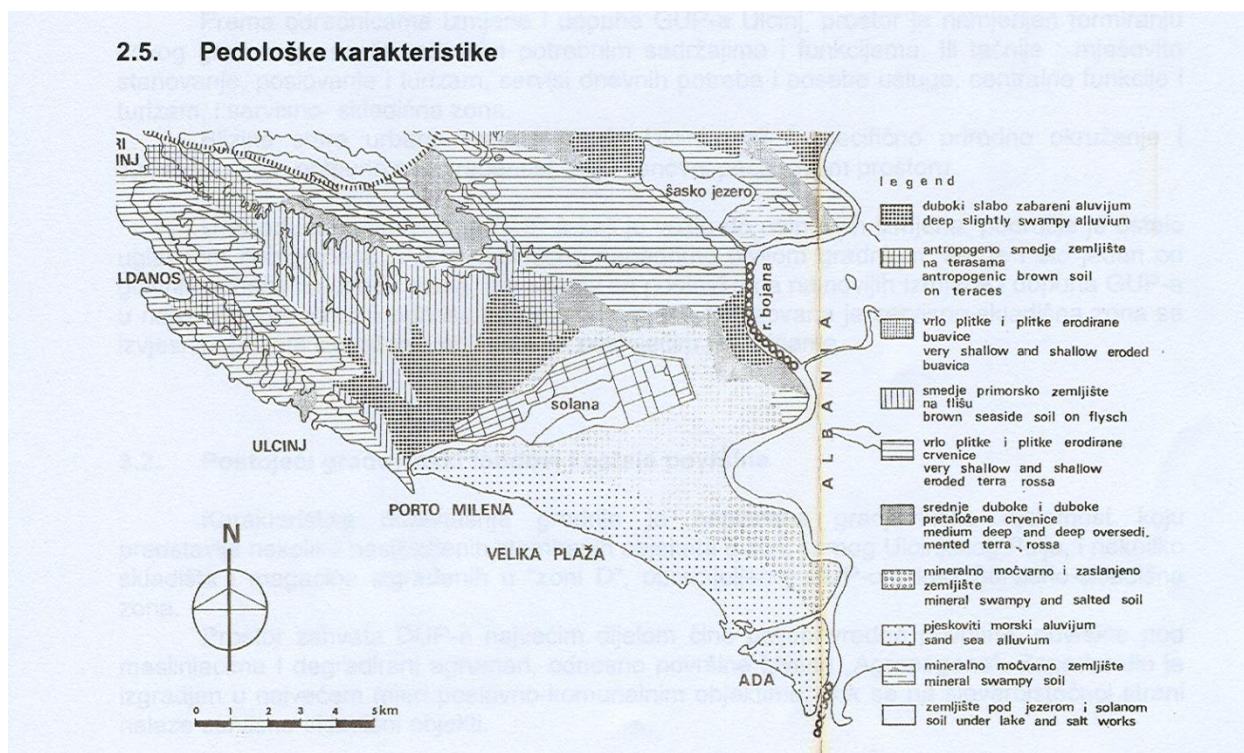
Takodje ovaj lokalitet pripada "zoni N – seizmicki nestabilni tereni", uzan pojas oboda krečnjackih stijena pored morske obale, mjestimično nestabilne padine, flišnih glinovitih sedimenata.

Obaveza je naručioca ili investitora da, prije pristupanja izradi konačnog Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju objekata, uradi i elaborira potrebna inženjersko – geološka istraživanja.

2.4. Hidrogeološke karakteristike

Sadašnji zahvat liD DUP se trenutno koriste kao poljoprivredne površine. Te površine su okružene drenažnim kanalima, a cio prostor zahvata čini: "aluvijalna ravnica (*Ulcinjско polje*) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (*zaslanjenih*) voda i izlivanjem rijeke Bratice. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80m". - Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj-jul 2008.god.

2.5. Pedološke karakteristike



U zahvatu liD DUP- a je slabo zabareni, aluvijum Ulcinjskog Polja, i smeđe primorsko zemljište na flišu.

2.6. Seizmičke karakteristike

Seizmološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX° MKS. Prema karti Podobnosti terena za gradnju iz GUP-a Ulcinj, ovaj prostor spada u „uslovno povoljne terene“.

3. DOSADAŠNJI RAZVOJ

3.1. Postavke i rješenja GUP-a Ulcinj, Izmjena i dopuna GUP-a Ulcinj za lokalitete rt Djerane - kanal Port Milena, Djerane 2, Ulcinjsko polje, Kodre i dio Zoganja u Ulcinju, DUP-a "Ulcinj polje" i Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinjso polje" u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćanice (*bulevara*) u Ulcinju

Prioritetan planski dokumenat za područje Ulcinj Polja je Izmjena i dopuna GUP-a Ulcinj za prostor koji obuhvata lokalitete: Pinješ, Rt Đerane-kanal Port Milena, Đerane 2, Ulcinjsko Polje i dio Zoganje, iz 2009. godine, dok je sam GUP usvojen još 1985.

Prema odrednicama Izmjena i dopuna GUP-a Ulcinj, prostor je namjenjen formiranju novog gradskog naselja, sa svim potrebnim sadržajima i funkcijama. Ili tačnije: mješovito stanovanje, poslovanje i turizam, servisi dnevnih potreba i posebne usluge, centralne funkcije i turizam i servisno-skladišna zona.

Blizina stare urbane sredine grada Ulcinja, ali i specifično prirodno okruženje i sadašnja skoro potpuna neizgrađenost, daju osnovni pečat ovom prostoru.

U skladu sa postavkama GUP-a koji je važio do najnovijih izmjena, područje je ostalo uglavnom neizgrađeno, mada djelimično u kontaktu načeto divljom gradnjom, što je i bio i jedan od glavnih razloga za izradu DUP-a, a u skladu sa postavkama najnovijih Izmjena i dopuna GUP-a.

Predmetne izmjene i dopune DUP-a se u najvećem dijelu oslanjaju na podatke i urbanističke parametre iz važećeg DUP-a "Ulcinj polje".

3.2. Postojeći građevinski fondovi i ostale površine

Karakteristika dosadašnje gradnje je neplanska građevinska djelatnost koju predstavlja nekoliko naslijedjenih stambenih objekata u kontaktnoj zoni samog Ulcinjskog Polja.

Prostor zahvata liD DUP-a najvećim dijelom čine poljoprivredne površine i degradirani agrumari u privatnom vlasništvu. Kontaktni zapadni dio je izgrađen u najvećem mjeri poslovno-komunalnim objektima, dok se na sjeveroistočnoj strani nalaze servisno-skladišni objekti.

3.3. Kontaktne zone, među uticaji

Planirani zahvat tangira zonu gradskih sadržaja sa namjenom mješovitog stanovanja i zonu sa centralnim funkcijama, dok se na sjevernoj strani naslanja na zonu poljoprivrednog zemljišta, napadnutu po obodu stanovanjem i u manjem procentu poslovnim objektima.

Novi gradski blok koji će se izgraditi u zahvatu ovog Plana predstavlja logični nastavak koncepta DUP-a "Ulcinj polje" tj. širenja gradskog naselja koje se formira sa obje strane magistralnog puta u zaleđu morske obale.

Međutim posebno negativan uticaj mogu imati kontaktne zone; solane i poljoprivrednih površina sa kojih se formira velika količina atmosferskih i podzemnih voda koje gravitiraju ka našem zahvatu i Port Mileni, pa je njihovo rješavanje urgentno, zbog čega obrađivač i predlaže izradu posebne Studije koja bi obuhvatila ovu tematiku.

Medjusobni uticaj prostora koji se obrađuje i prostora Morskog dobra (*nisu u neposrednom kontaktu što se vidi u grafičkom prilogu*) a kroz funkciju, namjenu i strukturu tretirani su na osnovu planova višeg reda GUP-a Ulcinj iz 2008. godine kao i prethodnog DUP-a "Ulcinj polja" iz 2012. godine i predstavljaju segment (cca. 14%) od cijeline urbanizovanog zahvata u Ulcinj polja i dijela Djerana. U jednom dijelu može se reći da su u funkciji linearnih centralnih djelatnosti koje su rasporedjene uz magistralu do jezgra novog centra Ulcinja - Port Mileni i rtu Djerane.

URBANISTIČKI POKAZATELJI - POSTOJEĆE STANJE TABELA 1

površina zahvata liD DUP-a 7,72 ha

- izgrađene BRP 0 m²

- koeficijent izgrađenosti 0,0

POGLAVLJE II - PLAN

4. PROGRAMSKI I PROSTORNI KONCEPT

4.1. Urbanističko planski ciljevi

Zahtjevi Programskog zadatka kao i dopuna Programskog zadatka, izvršena prostorna i programska analiza postojećih uslova na lokaciji Plana, korištena anketa korisnika iz prethodnog DUP-a, opredijelili su izbor i kvalitet ciljeva za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru zone B, podzone 3, 7 i 9, i postojeće saobraćajnice - bulevara raskrsnice kod JP "Vodovod i kanalizacija" do novog mosta na Port-Mileni u Ulcinju.

- Formiranje kvalitetne urbane matrice za uređenje prostora u zahvatu u skladu sa postavkama iz važeće Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj, DUP-a "Ulcinj polje" i izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj polje" u okviru određenih urbanističkih parcela i planirane saobraćajnice - bulevara kao i Programskim zadatkom I izmjenama Programskog zadatka, čime se stvaraju preduslovi za izgradnju raznovrsnih kapaciteta u skladu sa programom.
- Racionalno planiranje koje zastupa traženi nivo izgrađenosti kroz različite mješovite strukture - stanovanje u kolektivnim objektima, sa obezbjeđenjem prostora za prateće sadržaje u službi budućih stanovnika i korisnika ovog prostora (*poslovanje, trgovina I sl.*).
- Prioritetno obezbjeđenje uslova za realizaciju infrastrukturnih sistema - putevi, kanalizacija, voda, struja, koji će obezbijediti i usloviti regulativu gradnje i unaprijediti urbanu sliku.
- Razmještaj potrebnih funkcija servisa javne potrošnje.
- Obezbeđenje internog sistema javnih i zelenih površina.
- Stvaranje ravnopravnih uslova za stanovanje i život na cijeloj i dijelu teritorije naselja.
- Zaštita, očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.
- Kroz afirmaciju pobrojanih ciljeva logično je ostvarivanje dobrih uslova za aktivnu zaštitu i unapređenje čovjekove okoline.

4.2. Karakteristike prostornog i funkcionalnog modela

Prostor zahvata plana čine neizgrađene površine, sa katastarskim parcelama uglavnom u privatnom vlasništvu i naslijedjenom matricom parcelacije iz prethodnog DUP-a koja je ispoštovana u najvećoj mjeri, i na kojoj je postojeća saobraćajna matrica - kružni tok - ispoštovana tako da su primjenjeni tehnički propisi i obezbeđeni kvalitetni koloski prilazi svim novoformiranim urbanističkim parcelama u zahvatu, a vodilo se računa i o kontaktnim zonama (*urbanističkim parcelama*) koje tangiraju saobraćajnice koje su pretrpjele intervencije.

Izuzimanje dijelova postojećih katastarskih parcela za formiranje javnih površina saobraćajnica planirano je tako da se ono izvrši u najmanjoj mogućoj ali neophodnoj mjeri i što ravnomjernije.

Lokacija plana nalazi se na jednom od glavnih pravaca razvoja i širenja grada, i oslanja se na glavni saobraćajni pravac - "centralni bulevar", koji je tangira i koji predstavlja okosnicu prostora istovremeno dijeleći cjelinu Ulcinj polja na dvije kategorije: južnu, uz magistralu gušće naseljenu i izgrađenu i drugu, sjevernu, pretežno parkovskog uređenja sa slobodnostojećim vilama.

Planom je prostor zahvata tretiran u cijelosti, bez podjela na zone, a u skladu sa planiranim namjenama površina odnosno Programom za izradu plana. Zona zahvata obuhvata prostor nekadašnjih - sada zapuštenih agruma i veći dio postojećeg bulevara od JP "Vodovoda i kanalizacije" do novog mosta na Port Mileni. Ovim izmjenama plana, a u skladu sa GUP-om i prethodnim DUP-om, prostor se transformiše u zemljište za gradnju sa dvije

komplementarne namjene: i to pojas zahvata koji se prostire neposredno uz bulevar prema Velikoj plaži planira se za namjenu centralne djelatnosti CD, a preostali (*najveći dio*) za zonu mješovite namjene MN.

4.3. Programski elementi

U skladu sa Programskim zadatkom o izmjenama i dopunama kao i urgentnim potrebama uređenja zemljišta, odnosno stvaranja uslova za regulisanu i racionalnu gradnju, planirane su fizičke strukture u nekoliko međuzavisnih nivoa :

- Formiranje saobraćajne matrice (*kolske i pješačke*) koja se oslanja na postojeći centralni bulevar ka Velikoj plaži.
- Formiranje mreže infrastrukture - vodovod, kanalizacija, elektrika itd.
- Plan namjene površina zahvata Plana.
- Regulisana gradnja sa utvrđivanjem građevinskih linija i regulacionih linija, a naročito na obodnim bulevarima gdje se planira izgradnja objekata u bloku, u nizu ili slobodnostojećih sa ukрупnjenim gabaritima, kako bi se formirala adekvatna slika ulične fasade.

Uslovljen prostornim konceptom i programskim zadatkom ova izmjena i dopuna Plana pokušava da uskladi i uravnoteži naslijeđe postojećih zapuštenih agrarnih površina sa novim intervencijama koje se uklapaju u ideju unapređenja odnosno podizanja višeg nivoa ukupnog korišćenja prostora ovog dragocjenog dijela grada.

5. PLAN UREĐENJA PROSTORA

5.1. OSNOVNI PROGRAMSKI PODACI I POKAZATELJI

PLANSKI POKAZATELJI

TABELA 2

Ukupno planski pokazatelji zahvata

- površina zahvata DUP-a	7,72 ha
- BRP ukupna	36 459 m ²
- površina za stanovanje	16 407 m ²
- površina za poslovanje	7 812 m ²
- površina za turizam	12 239 m ²
- broj stalnih stanovnika	365
- broj domaćinstava - stamb. jedinica	192 / stanovanje + turizam
- broj turista u hotelima i pansionima	306
- indeks izgrađenosti	0, 47
- gustina naseljenosti u sezoni (stan.+ turis.) ukupno	87 kor./ha

5.2. STANOVANJE

U skladu sa planiranom namjenom prostora stanovanje je distribuirano u objektima porodičnog i u jednom dijelu višeporodičnog stanovanja tzv. kolektivnog stanovanja.

Obzirom na planirane kapacitete i potrebe Ulcinja kao turističkog centra, značajni dio kapaciteta biće namjenjen za takozvano turističko stanovanje koje može biti u različitim kategorijama smještaja, počev od soba u domaćoj radinosti pa do blok vila i apartmana u posebnim objektima.

Gustina naseljenosti planirana je u skladu sa postavkama GUP-a Ulcinj, odnosno Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj za prostor koji obuhvata lokalitete: Pinješ, Rt Đerane-kanal Port Milena, Đerane 2, Ulcinjsko Polje i dio Zoganje, i ide od 100 korisnika/ha za zonu individualnog stanovanja do 320 korisnika/ha za zone mješovitog stanovanja. Planirane gustine računane su u odnosu na ukupan broj korisnika, odnosno stanovnika i turista u sezoni.

5.3. SERVISNE DJELATNOSTI, POSLOVANJE I DRUGI SADRŽAJI

U sklopu stambenih objekata distribuirani su sadržaji servisa dnevnih potreba (*usluge, trgovina i sl...*), a oni se mogu organizovati i u posebnim objektima, uz poštovanje zadatih koeficijenata.

Posebno je naglašena potreba formiranja ovih sadržaja neposredno uz bulevar ka Velikoj plaži, gde će se formirati prostori za zanate, trgovine, servise, komplementarne trgovine i slično.

Dozvoljeno je formiranje poslovnih-uslužnih sadržaja u djelovima višeporodičnih stambenih objekata ali isključivo kao usluge uz osnovnu stambenu namjenu i turističke kapacitete.

5.4. CENTRALNE DJELATNOSTI

- spratnost do Pv+5 sa (li) 2,20

Urbanistički indikatori su nasliedjeni iz važećeg DUP-a "Ulcinj Polje"
Obzirom na planiranu izgrađenost treba projektovati objekte u nizu sa dilatacionim fugama i pasažima u granicama urbanističkih parcela.

5.5. MJEŠOVITA NAMJENA

- spratnost od Pv+1 do P+4 sa (li) 1,5

Urbanistički indikatori su nasliedjeni iz važećeg DUP-a "Ulcinj Polje"
Indeks izgrađenosti omogućava i gradnju slobodnostojećih objekata u najvećem dijelu urbanističkih parcela. Urbanističke parcele čiji su frontovi prema ulici manji od 15m zahtijevaju gradnju objekata u kontinualnom nizu ili dvojnih objekata.
Kod slobodnostojećih objekata udaljenost objekta od susjedne parcele je min. 3,0m'.

6. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Osnovne smjernice za formiranje urbanističko tehničkih uslova date su u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG", broj 33/14), "Prviličnikom o bližoj formi I sadržaju planskog dokumenta", Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj, važećeg DUP-a "Ulcinj Polje" kao i Programskim zadatkom I dopunama Programskog zadatka a na osnovu elemenata koji su dati u tekstualnim i grafičkim priložima ovog elaborata.

Opšta pravila regulacije za porodično stanovanje (*stanovanje, usluge i turizam*) objekte

- građevinska linija ka ulici definisana je ovim elaboratom
- vertikalna regulacija do P+4
- međusobna udaljenost objekata ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, iznosi polovinu visine višeg objekta (*mjereno do strehe*), ali ne manje od 6.0m
- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu, ili dvojne objekte
- nije dozvoljena gradnja na međi osim u posebnim slučajevima kada se grade dvojni objekti ili objekti u nizu.
- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 0.80m iznad kote nivelete.
- prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli a u skladu sa normativima za osnovne grupe gradskih sadržaja iz "Pravilnika o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta":
stanovanje = 15PM na 1000m², uz korekcionni faktor 0.4, što iznosi 6 parking mjesta na 1000m²

Opšta pravila regulacije za višeporodično stanovanje, stambeno-poslovne, poslovne i trgovačke objekte

- građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom.
- vertikalna regulacija od Pv+1 do Pv+5
- međusobna udaljenost objekata min 6.0m, odnosno polovina visine višeg objekta (mereno do strehe), ukoliko bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje
- za parcele uže od 15.0 m formirati objekte u nizu ili dvojne objekte tj. u zoni slobodnostojećih objekata
- minimalno udaljenje objekta od međe (*bočnih i zadnjih strana parcele*) je 3.0m, u svim slučajevima kada bočni zidovi sadrže otvore za dnevno osvetljenje, odnosno 1.5m ukoliko su na toj fasadi planirani samo otvori sa visokim parapetom (*za pomoćne prostorije i stepeništa*)

- visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena.
- što se vertikalne regulacije tiče, ulaze u objekte planirati sa prizemne etaže čija kota mora biti min 0.30m iznad kote nivelete javnog ili pristupnog puta, a max 1,5 m iznad kote nivelete.
- u slučajevima kada je u prizemnoj etaži objekta sadržaj nestambene namjene (*poslovanje i servisi dnevnih potreba*) uz bulevar ka Velikoj plaži, denivelacija u odnosu na trotoar savladava se unutar objekta
- prostor za parkiranje vozila obezbjediti na urbanističkoj parceli a u skladu sa normativima za osnovne grupe gradskih sadržaja iz "Pravilnika o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta":
 - stanovanje = 15PM na 1000m², uz korekcionni faktor 0.4, što iznosi **6** parking mjesta na 1000m²
 - poslovanje = 30 PM na 1000m², uz korekcionni faktor 0.4, što iznosi **12** parking mjesta na 1000m².
 - trgovina = 55 PM na 1000m², uz korekcionni faktor 0.4, što iznosi **22** parking mjesta na 1000m².

Parkirališta objekata namijenjenih poslovanju, institucijama, proizvodnji, distribuciji i servisima koja služe zaposlenima se planiraju se u okviru urbanističke parcele, a u posebnim uslovima utvrđenim planom i na zemljištu u opštoj upotrebi, tj.u kontaktnim zonama.

Formiranje podrumskih ili suterenskih prostorija je moguće ukoliko lokalni uslovi to dozvoljavaju, odnosno ukoliko se suterenske ili podrumске etaže planiraju za obezbjedjivanje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele ili pak kao servisni prostori koje služe za funkcionisanje podzemne garaže ili tehnički sistemi objekata, tada se oni ne obračunavaju u bruto razvijenu građevinsku površinu objekata.

U slučajevima da kada se suterenske ili podrumске etaže koriste u poslovne ili druge svrhe, ulaze u obračun BGRP.

Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje GL0 i ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele.

Postavljanje objekata na parceli

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom saobraćajnom matricom i osnovnim tipovima objekata (*definisanim kroz kartu parcelacije, regulacije i nivelacije*) a uz poštovanje osnovnih parametara i koeficijenta datih za svaku zonu i podzonu.

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju kvalitetne insolacije, koristeći maksimalno postojeću morfologiju terena, uz uslov da se većini objekata obezbedi kolski prilaz, odnosno kolski prilaz parceli, i da se međusobnim rastojanjem ne ugroze uslovi za kvalitetnu insolaciju objekta na susjednoj parceli.

Postojeći padovi terena i neopterećenost lokacije izgrađenim objektima pružaju dobre uslove za ostvarivanje kvalitetnih vizura sa slobodnostojećim objektima i objektima u prekinutim nizovima uz uklapanje u datu saobraćajnu matricu.

Materijalizacija objekata

Materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom poštujući tradiciju građenja a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale, kamen, drvo itd.

U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.

Prilikom odabira materijala za obradu fasada voditi računa o ekološkim principima gradnje uz odabir materijala koji imaju dobra termoizolaciona svojstva radi uštede energije za grijanje i vjetrenje objekata.

Krovovi mogu biti ravni ili dvovodni sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji. Ukoliko se upotrebljavaju ravni krovovi, predvidjeti mogućnost izlaska na krovne terase.

Konstrukcija objekata

Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (*max 9_o MKS*) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.

Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.

Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.

Za potrebe projektovanja (*glavne i izvođačke projekte*) izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji će definisati inženjersko-geološke, hidrološke i seizmičke karakteristike terena u skladu sa propisima.

Saobraćajne površine (*kolske i pješačke staze i platoe*) kao i ostale površine projektovati uz maksimalno poštovanje date saobraćajne matrice sa konstrukcijom koja može da primi lako i srednje teško opterećenje.

Nivelete saobraćajnica unutar naselja dignute su iznad postojećeg terena minimum 50 cm, kako bi se dobili odgovarajući padovi na mreži odvodnjavanja atmosferskih voda.

Urbanističko-tehničkim uslovima se zahtijeva da kote prizemlja objekata budu najmanje 15 cm iznad kote najbližih saobraćajnica.

Ostali opšti uslovi

- na parceli mogu biti stambeni, turistički i javni i komplementarni objekti niske i srednje gustine, u skladu sa parametrima datim u tabeli.

7. MJERE ZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Posebnu pažnju posvetiti zoni uz glavnu saobraćajnicu – bulevar, koje će odrediti dominantni vizuelni identitet prostora u kojemu treba formirati naglašen ulični front fasada i zona “kružnog toka”.

Insistirće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savladjivanje svih visinskih prepreka.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa :

- a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao što su :
 - klupe za sjedenje,
 - česme i fontane,
 - kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjetljenja,
 - korpe za otpatke,
 - nadstrešnice za autobuske stanice,
 - kiosci,
 - oprema parkovskih terena itd.
- b) Umjetnička djela kao što su skulpture u slobodnom prostoru, slobodnim i zelenim prostorima oko javnih objekata.

Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

8. REŽIM ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

U zoni zahvata plana nijesu evidentirani objekti od značaja za kulturnu baštinu Ulcinja, tako da što se ovog aspekta tiče nema ograničenja u formiranju vizuelnog identiteta prostora.

8.1. SLUČAJNA OTKRIĆA

Ukoliko se prilikom građevinskih radova nađje na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a sve u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list 49/10) član 87 i 88.

Ove mjere se sprovode za sve faze građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova.

9. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE OKOLINE

U skladu sa principima održivog razvoja kroz planiranje i smjernice za sprovođenje plana treba respektovati osnovne mjere zaštite životne sredine i to:

- Zaštita i unaprjeđenje prirodne sredine,
- Zaštita i unaprjeđenje čovjekove okoline,
- Zaštita od trusnih udara,
- Smjernice za primjenu principa energetske efikasnosti,
- Mjere zaštite od elementarnih nepogoda.

Opšti cilj je podizanje ekoloških kriterijuma na viši nivo, kako u pogledu kvaliteta voda, vazduha i zemljišta, tako i očuvanja prirodnih vrijednosti i prepoznatljivog identiteta prostora, a sistem i praksa zaštite životne sredine treba da se zasnivaju na principu prevencije (*sprečavanja*) zagađivanja.

Program integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore (CAMP CG) u saradnji Ministarstva održivog razvoja i turizma i Mediteranskog akcionog plana Programa za životnu sredinu Ujedinjenih nacija (UNEP MAP)

Zahvat plana nalazi se u području predviđenom za razvoj naselja, te je u skladu sa programom i ciljevima IUOP-a da kada je potrebno povećati, tj. proširiti građevinska područja gradova i naselja smještenih u obalnom području, uz morsku obalu, to treba činiti po pravilu na prostorima udaljenijim od obala, izuzetno uz obalu i to tako da se izbjegne stvaranje neprekinute zone građenja.

Kako se prema analizama CAMP-a obuhvat plana nalazi u području niske i veoma niske predione ranjivosti - *područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja, urbanizovana područja sa zelenim površinama,- potrebno je aktivnom zemljišnom politikom stimulisati (*plansku*) gradnju, koja, za razliku od individualne gradnje, omogućava uključivanje cjelovitih predionih (*pejzažno arhitektonskih*) rješenja.

Potrebno je da urbanistička regulacija definiše obavezu najmanjeg dozvoljenog udjela zelenih površina na urbanističkoj parceli.

Sanacijom zagađenja s ciljem unaprjeđenja bezbjednog uređenja, revitalizacije i rekultivacije prostora i ozelenjavanjem ekonomije povećati kapacitete za održivi razvoj područja:

- Uspostaviti ekološki optimalan sistem upravljanja otpadom i otpadnim vodama.
- Saobraćajna i energetska infrastruktura zadovoljavaju kriterijume održivosti, naročito u kontekstu poštovanja ekoloških i prostornih ograničenja i uticaja prirodnih hazarda. S obzirom da porijeklo

zagađenja vazduha nije uzrokovano industrijskim zagađenjem, već uglavnom efektima sagorijevanja fosilnih goriva iz saobraćajnih sredstava, nema direktnih mjera sanacije.

Prostorno-urbanističkom dokumentacijom je planirana infrastruktura u skladu sa utvrđenim seizmičkim rizikom, rizikom od uticaja erozije zemljišta.

Treba podsticati realizaciju projekata zelene infrastrukture koja se primjenjuje na prirodnim ili polu-prirodnim (*zelene ili plave tj. vodene*) površinama radi očuvanju kvaliteta životne sredine i zdravlja ekosistema.

Obezbeđivanje podrške "ozelenjavanju" obalnog razvoja pored prethodno navedenih mjera, platformu za očuvanje resursa obalnog područja i diverzifikaciju obalne ekonomije čine i mjere od značaja za obezbeđivanje podrške „ozelenjavanju“ obalnog razvoja kroz podršku razvoju zelenog preduzetništva - jačanje lokalne preduzetničke infrastrukture, obezbeđivanje stimulativnih programa finansiranja i poboljšanje kvaliteta proizvoda.

Akt o davanju ekološke saglasnosti na osnovu izvršene procjene uticaja na životnu sredinu sadrži propisane mjere zaštite životne sredine.

U skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu (*"Sl. list RCG", broj 80/05*), za sve projekte koji se planiraju ili izvode na predmetnom prostoru, nosilac projekta je u obavezi da od nadležnog organa za poslove životne sredine dobije saglasnost na procjenu uticaja odnosno odluku o potrebi procjene uticaja, ukoliko nadležni organ propiše obavezu njene izrade.

U skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (*"Sl. list RCG", broj 80/05*), za određene planove i programe koji će se donositi za predmetno područje nije potrebno uraditi stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

Odluku o izradi strateške procjene donosi organ nadležan za pripremu plana ili programa, po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine, organa nadležnog za poslove zdravlja i drugih zainteresovanih organa i organizacija.

9. 1. OTPAD

Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom.

Problem zaštite područja zahvaćenog liD DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerzagadjivanje. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti :

- Zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.).
- Zaštita tla od zagadjivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- Zaštitu vazduha od zagadjivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagadjuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

O otpadu se stara preduzeće za komunalne djelatnosti. Suspenzija otpada iz objekata se vrši prema komunalnim propisima, na lokacijama koje su propisane planom za kontejnere kojima je omogućen nesmetan prilaz vozilima za skupljanje i transport otpada (*prvenstveno uz sekundarne saobraćajnice duž Bulevara*) a u skladu sa

"Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada (Sl.list br. 50/12)

Evakuacija otpada vršitiće se na punktovima gdje će se preradjivati i reciklirati u skladu sa odrednicama Zakona o upravljanju otpadom otpada (Sl.list br. 64/11)

Kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina. To se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, zaštitom koridora kod većih saobraćajnica, kanalizacije i drugo koje se obezbjeđuju iz više pravaca.

Planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava :

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (*zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha*).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (*drvoredi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste podneblja*).
- Pored zaštite od uticaja saobraćajnica vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetima lociranja mirujućeg saobraćaja.
- U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- Velikim brojem nadstrešnica, koje su važni sastavni djelovi samih objekata, i uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi potrebnog zasjenčenja i zaštite od padavina.

10. KRITERIJUMI ZA PRIMJENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente :

- Maksimalna primjena pasivne energije (*energija sunca i energija vode*) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.
- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.
- U odabiru materijala za izgradnju i spoljnu obradu objekata voditi računa o principima uštede anergije kroz primjenu savremenih tehnologija gradnje i odgovarajućih materijala.

11. USLOVI ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

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

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

Projektovanje i izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih objekata vršiti na način kojim se licima smanjene pokretljivosti obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.

12. REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Regulacija i nivelacija

Osnovni regulacioni elementi koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu dati su u grafičkim priložima saobraćaja, regulacije i nivelacije kao i u tekstualnom i grafičkom prilogu Urbanističko-tehničkih uslova .

Njima su obuhvaćene građevinske linije, koordinate osnovne parcelacije, regulacija ulica sa koordinatama i niveletama osovina, visinske kote i sl...

Gabariti objekata definisani su datim linijama gradnje (*građevinskim linijama*) i propisanim koeficijentima za svaku urbanističku parcelu a njihova dispozicija će se definisati uz poštovanje građevinske linije prema ulici i osnovnih UTU uslova za konkretnu lokaciju.

Vertikalna regulacija objekata data je u prilogu UTU-a, grafički i tekstualno, sa kotama prizemlja koje su uslovno date u odnosu na niveletu ulice.

Parcelacija

Planom je definisan predlog parcelacije u skladu sa postojećim vlasništvom, planovima korisnika prostora-vlasnika parcela i urbanističkim pravilima.

Prostor plana podjeljen je na urbanističke parcele koje su numerisane.

Plan parcelacije dat je uslovno u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom, a dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više urbanističkih u skladu sa programima eventualnih investitora, ali uz poštovanje zadatih parametara i propisanih koeficijenata.

Koordinate formirane parcelacije date su u grafičkom prilogu Regulacija, nivelacija i UTU, na kojem su prikazane granice novoformiranih urbanističkih parcela. Granicu parcele ka ulici formira ulična regulacija - ivica trotoara ili ulični ivičnjak ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta date su detaljne smjernice o tretmanu i definisanju podzemnih i nadzemnih etaža. Sve odrednice iz pravilnika se mogu primijeniti na plan, u varijantama, zavisno od obezbjeđivanja relativno jednakih vizura za sve nizove objekata.

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji gabarit ne smije nadvisiti kotu terena 0.00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje GL0, a ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteren (Su) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Kod suterena na ravnom terenu, vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m, dok su suterenske etaže na denivelisanom terenu sa tri strane ukopane u teren s tim što se kota poda na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena za max.visinu od 1m.Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u

zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Potkrovlje ili završena etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzitka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

13. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

13.1. SAOBRAĆAJ

Primarnu saobraćajnicu u okviru zahvata čini postojeći bulevar ka Velikoj plaži sa kružnim tokom. Uz bulevar se formira servisna saobraćajnica "Nova 32" i zone za parkiranje.

Sekundarne saobraćajnice uglavnom su planirane u poprečnom smjeru u odnosu na Bulevar, dok su tercijalne unutarblokofske ulice, koje su planirane za prilaz svakoj pojedinačnoj urbanističkoj parceli, mjestimično planirane i kao jednosmjerne ili čak dvosmjerne ulice sa vezom na sekundarnu saobraćajnu mrežu preko spuštenih ivičnjaka.

Saobraćajna mreža planirana je tako da se obezbjedi kolski prilaz svim planiranim urbanističkim parcelama, uz maksimalno poštovanje postojeće vlasničke strukture definisane kroz katastarsku parcelaciju.

Elementi situacionog plana

Koordinate tjemena i ostali elementi situacionog plana dati su tabelarno u grafičkom prilogu Plan regulacije. Za definisanje osovina saobraćajnica upotrebljeni su pravci i horizontalne krivine.

Prilikom izrade saobraćajnica potrebno je odgovarajućom projektnom dokumentacijom definisati javnu rasvjetu i horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju. Takođe je neophodno definisati sve potrebne ulične instalacije i izvesti ih prije izvođenja radova na izgradnji saobraćajnica.

Elementi nivelacionog plana

Uzdružni profil urađen je za primarnu saobraćajnicu i na njemu su prikazani nagibi nivelete i kote nivelete.

Zaobljenja preloma nivelete potrebno je izvesti vertikalnim krivinama, prema propisima.

Poprečni nagibi saobraćajnica kreću se u granicama od $i_p = 2.00 - 4.00\%$.

Rezultujući nagib kolovoza mora obezbjediti efikasno površinsko odvodnjavanje. Prelaz sa jednog na drugi poprečni nagib ostvaruje se vitoperenjem kolovoza oko osovine. U slučaju otežanog vitoperenja, moguće je kolovoz uraditi sa „kontra“ nagibom, ali u skladu sa propisima za projektovanje gradskih saobraćajnica.

Odvodnjavanje odnosno regulaciju atmosferskih voda u poprečnom pravcu kod bulevarskih ulica voditi ka centru, zbog ekonomičnosti instalacija.

Kolovozna konstrukcija

Kolovoznu konstrukciju potrebno je dimenzionisati za odvijanje lakog do srednje teškog saobraćaja.

Pješački saobraćaj i uslovi za kretanje invalidnih lica

Kolske saobraćajnice planirane su i za pješačka kretanja.

Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.

Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.

14. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Plan za hidrotehničku infrastrukturu je izrađen na osnovu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" od 2009. godine i Glavnog projekta odvojenih kanalizacionih sistema za prikupljanje i odvođenje fekalnih i atmosferskih otpadnih voda u naseljima Kodra, Totoši, Bijela Gora i Donja Bratica u Opštini Ulcinj, urađen od strane "ING INVEST" D.O.O. Danilovgrad.

POSTOJEĆE STANJE

I. SNABDIJEVANJE VODOM

Urbani sistem Ulcinja ima sedam različitih izvorišta snabdijevanja:

- Izvorište Lisna Bori
- Izvorište Mide
- Kaliman izvorišta 1 i 2
- Crpna stanica Klezna
- Crpna stanica Gač
- Izvorište Sač
- Regionalni vodovodni sistem

Na teritoriji zahvata postoji postoji izgrađena vodovodna mreža. Distributivna mreža pripada uglavnom niskoj zoni snabdijevanja, ispod kote oko 54 mnm.

Južnom granicom zahvata vodi cjevovod AC Ø450 i AC Ø125. Na vod AC Ø450 se nadovezuje cjevovod Ø 250.

II. OTPADNE VODE

Sistem za sakupljanje i odvođenje otpadnih voda u Ulcinju je podijeljen na dva slivna područja, na zapadni i istočni sistem.

Teritorija zahvata pripada istočnom slivnom sistemu. Kanalizaciona mreža istočnog sistema se završava kod crpne stanice Đerane i pumpanjem se odvodi na oko 1.500 m dug podmorski ispušni Velika Plaža.

Na teritoriji zahvata ne postoji izgrađena fekalna kanalizacija.

III. ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA

Na prostoru zahvata ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža za prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda.

PLANIRANO STANJE

I. SNABDIJEVANJE VODOM

Potrebe za vodom:

Na prostoru zahvata biće potrebno obezbjediti vodu za ukupno 361 stalnih stanovnika i 314 turista.

Da bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti potrošnje.

Na osnovu preporuka iz Vodoprivredne osnove RCG (za stanovništvo jadranskog sliva do 2020.godine) za domaćinstva se usvaja specifična potrošnja 230 l/st/dan, za turizam 450 l/tur/dan.

- Dio koji obuhvata urbanističke parcele br. 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

Namjena	potrošači	norma potrošnje [l/kor.dan]	potrošnja [m ³ /dan]
Stanovanje	307	230	70,61
Turizam	262	450	117,90
Ukupno:			188,51

U odnosu na tip naselja i na osnovu mjerenja protoka (podaci iz Studije izvodljivosti) usvojeni su koeficijenti dnevne i satne neravnomjernosti: $k_d=1,4$ i $k_h=2,6$.

Prema tome:

- srednja dnevna potrošnja
 $Q_{sr} = 188,51 \text{ m}^3/\text{dan} = \underline{\underline{2,18 \text{ l/s}}}$
- max. dnevna potrošnja
 $Q_{maxd} = Q_{sr} * 1,4 = 2,18 * 1,4 = \underline{\underline{3,05 \text{ l/s}}}$
- max. časovna potrošnja
 $Q_{maxh} = Q_{maxd} * 1,6 = 3,05 * 1,6 = \underline{\underline{7,94 \text{ l/s}}}$
- Dio koji obuhvata urbanističku parcelu br. 6

Namjena	potrošači	norma potrošnje [l/kor.dan]	potrošnja [m ³ /dan]
Stanovanje	58	230	13,34
Turizam	44	450	19,80
Ukupno:			33,14

U odnosu na tip naselja i na osnovu mjerenja protoka (podaci iz Studije izvodljivosti) usvojeni su koeficijenti dnevne i satne neravnomjernosti: $k_d=1,4$ i $k_h=2,6$.

Prema tome:

- srednja dnevna potrošnja

$$Q_{sr} = 33,14 \text{ m}^3/\text{dan} = \underline{\underline{0,38 \text{ l/s}}}$$
- max. dnevna potrošnja

$$Q_{maxd} = Q_{sr} * 1,4 = 0,38 * 1,4 = \underline{\underline{0,54 \text{ l/s}}}$$
- max. časovna potrošnja

$$Q_{maxh} = Q_{maxd} * 1,6 = 0,54 * 1,6 = \underline{\underline{1,40 \text{ l/s}}}$$

Potrošnja vode za gašenje požara:

Za naseljenu zonu ovog tipa treba obezbijediti protivpožarni proticaj za rad dva hidranta po 5.0 l/s, tj. ukupno 10.0 l/s.

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Cijela vodovodna mreža se dopunjava za nove vodove, tako da do svakog korisnika, tj. parcele bude doveden vodovod.

Predlaže se zamjena postojećih cjevovoda od AC cijevi novim cjevovodima od PEHD cijevi klase PE 100 i duktila, za radne pritiske do 10 bara. Minimalni prečnici cijevi ne bi trebali biti ispod Ø 100 mm.

Za izradu čvorova liveno gvozdeni fazonski komadi i armature. Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom (*J.P "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj*). Prilikom svake rekonstrukcije saobraćajnica se preporučuje revizija vodovodne mreže i eventualna zamjena dotrajalih instalacija.

Predloženi sistem prati novoplaniranu mrežu saobraćajnica. Ulični cjevovodi su planirani da se grade duž trotoara planiranih saobraćajnica.

Na svim čvorovima predvidjeti šahtove. Na uličnoj mreži projektovati potrebni broj hidranata u propisanom rastojanju. Kod ukrštanja sa kanalizacijom vodovodna mreža treba da vodi iznad fekalne kanalizacije, odvojena zaštitnim slojem.

Prilikom projektovanja i izgradnje vodovodne mreže neophodno je konsultovati subjekat, koji gazduje postojećom mrežom: JP "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj.

II. OTPADNE VODE

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije.

Procjena količine otpadnih voda

Prosječno dnevno oticanje otpadnih voda sa predmetnog prostora se može izvesti iz dnevne potrošnje vode uz pretpostavku, da se otpadne vode generišu od 80% korišćene vode.

- Dio koji obuhvata urbanisticke parcele br. 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

$$188,51 \times 0,8 = 150,81 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Za dati tip naselja usvaja se koeficijent dnevne neravnomjernosti u vrijednosti 3,4.

$$150,81 / 86,4 \times 3,4 = 5,93 \text{ l/s}$$

Maksimalno časovno oticanje fekalnih voda sa razmatranog zahvata biće 6,00 l/s.

- Dio koji obuhvata urbanisticku parcelu br. 6

$$33,14 \times 0,8 = 26,511 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Za dati tip naselja usvaja se koeficijent dnevne neravnomjernosti u vrijednosti 3,4.

$$26,51 / 86,4 \times 3,4 = 1,04 \text{ l/s}$$

Maksimalno časovno oticanje fekalnih voda sa razmatranog zahvata biće 1,05 l/s.

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Studijom izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj predviđeno je da se otpadne vode iz zapadnog i istočnog slivnog područja usmjere prema planiranom uređaju za prečišćavanje otpadnih voda u Ulcinjskom polju.

Planirana mreža fekalne kanalizacije nadovezuje se na postojeće vodove.

Predviđeno je da se mreža fekalne kanalizacije izvede od PVC, PEHD R i sl.cijevi za uličnu kanalizaciju. *(Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom JP "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj).*

Obradivač se trudio da obezbjedi gravitaciono slivanje otpadnih voda u kompletnom sistemu, i da predvidi ugradnju cjevovoda u trupu saobraćajnica. Novoizgrađeni cjevovodi vode ispod kolovoza i prate osovine saobraćajnice. *(Na detaljnijem nivou projektovanja može se obrazložiti i drugačiji raspored.)*

Cijevi se ukopavaju ispod terena na dubini minimalno 0.8 m od tjemena. Pad cijevi potrebno je odrediti prema važećim tehničkim propisima.

Na svakom lomu, kaskadi ili spojnom mjestu, potrebno je izvesti šaht. Reviziona okna su potrebna i na pravim dionicama na svakih 50 m. Svaki od šahtova mora imati pristup za interventno vozilo. Ovi objekti trebaju imati poklopce od livenog gvožđa za odgovarajući intenzitet saobraćaja i propisne penjalice.

Za eventualne ugostiteljske objekte s većim kuhinjama potrebno je definisati obavezu postavljanja separatora masti prije ispuštanja u gradsku kanalizaciju.

Upotrebijene vode sa garaža i benzinskih stanica, ako se ulivaju u mrežu kanalizacije, moraju se prethodno tretirati u separatorima ulja i benzina.

Prilikom projektovanja i izgradnje kanalizacione mreže neophodno je konsultovati subjekat, koji gazduje postojećom mrežom: J.P "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj.

III. ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA

Odvođenje atmosferskih voda sa područja plana planirano je sistemom zatvorenih kanala.

Sve novoplanirane saobraćajnice, koje će biti sa jedne ili obje strane oivičene trotoarom, potrebno je opremiti kolektorom za odvodnju atmosferskih voda.

Dimenzionisanje je vršeno unošenjem konkretnih vodonepropusnih površina (prosječni koeficijent 0,60). Intenzitet padavina u trajanju 15 minuta povratnog perioda dvije godina za dati prostor ima računsku vrijednost $q = 180$ l/sha (na osnovu podataka iz Vodoprivredne osnove Crne Gore o 10-to i 20-to minutnim pljuskovima povratnog perioda 2 godine).

- Količina oticanja sa prostora DUP-a koji obuhvata urbanisticke parcele br. 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 iznosi (bez Bulevara):

$$Q = F \times \psi \times q \times k_{rs}$$

Q – količina oticanja (l/s)

F – ukupna površina

ψ - koeficijent oticanja

q – usvojeni intenzitet padavina 180 (l/sha)

Ukupno F = 2,813 ha

Koeficijent oticanja $\psi = 0,60$

Koeficijent retardacije sliva $k_{rs} = 1/F^{1/n}$

n = 4 za mali pad sliva

$k_{rs} = 0,77$

$$Q = 234 \text{ (l/s)}$$

Usvaja se prečnik $\varnothing 500$ koji za pad 0,60% i punjenje 0,7 D može da propusti 236 l/s pri brzini 1,61 m/s.

- Količina oticanja sa prostora DUP-a koji obuhvata urbanisticku parcelu br. 6 iznosi (bez Bulevara):

Ukupno F = 0,8225 ha
 Koeficijent oticanja $\psi = 0,60$
 Koeficijent retardacije sliva $k_{rs} = 1/F^{1/n}$
 $n = 4$ za mali pad sliva
 $k_{rs} = 1,05$

$$Q = 93,28 \text{ (l/s)}$$

Usvaja se prečnik $\varnothing 400$ koji za pad 0,25% i punjenje 0,8 D može da propusti 95,55 l/s pri brzini 0,89 m/s.

Na osnovu navedenih vrijednosti, a za odgovarajuće površine i predviđene padove, izvršeno je preliminarno dimenzionisanje planiranih kanala. U grafičkom prilogu naznačene su dimenzije vodova. Minimalni prečnik cjevovoda atmosfere kanalizacije je $\varnothing 300$.

Gdje god je moguće, voda sa betonskih površina i krovova treba da se odvodi u zelene površine.

Atmoferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

Kanali atmosfere kanalizacije planirani su od PVC ili PEHD korugovanih cijevi, klase prema dubini ukopavanja. (Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Ulcinj). Na vodovima projektovati potrebni broj slivnika s odgovarajućim rešetkama za odgovarajuće saobraćajno opterećenje.

Vode sa saobraćajnica i sl., koje sadrže masti, ulja i naftne derivate, prije ispuštanja provesti kroz odgovarajuće separatore.

PROCJENA TROŠKOVA ZA IZGRADNJU HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

- sa prostora DUP-a koji obuhvata urbanističke parcele br. 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14:

VODOVOD

Izgradnja vodovoda od materijala DUCTILA i PEHD PE100, PN10 sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

Ø 100	m'	520	x	90,00 =	46.800 €
Ø 450	m'	1550	x	160,00 =	248.000 €
Ukupno:					294.800 €

FEKALNA KANALIZACIJA

Izgradnja vodova fekalne kanalizacije od materijala PVC, PEHD R za vanjsku kanalizaciju sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

Ø 200	m'	125	x	100,00 =	12.500 €
Ø 250	m'	300	x	150,00 =	45.000 €
Ø 400	m'	60	x	240,00 =	14.400 €
Ukupno:					71.900 €

Potisni cjevovod PEHD

Ø 100	m'	95	x	100,00 =	9.500 €
Ukupno:					9.500 €

Prepumpna stanica

kom	1	x	15.000,00 =	15.000 €	
Ukupno:					15.000 €

Ukupno: 96.400 €

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Izgradnja odvodnog cjevovoda za atmosferske vode od materijala PVC ili PEHD R sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

Ø 300	m'	265	x	220,00 =	58.300 €
Ø 400	m'	235	x	240,00 =	56.400 €
Ø 500	m'	76	x	260,00 =	19.760 €
Ukupno:					134.460 €

UKUPNI TROŠKOVI:

525.660 €

"Inkoplan"liD DUP-a "Ulcinjско polje", u okviru zone B, podzone 7 i 9 za određene urbanističke parcele u Ulcinju

- sa prostora DUP-a koji obuhvata urbanističku parcelu br. 06:

VODOVOD

Izgradnja vodovoda od materijala DUCTILA i PEHD PE100, PN10 sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

$$\begin{array}{r} \text{Ø 100} \quad \text{m}' \quad \underline{\quad 80 \quad} \quad \times \quad \underline{\quad 90,00 \quad} = \quad \underline{\quad 7.200 \quad} \text{€} \\ \text{Ukupno:} \quad \underline{\quad 7.200 \quad} \text{€} \end{array}$$

FEKALNA KANALIZACIJA

Izgradnja vodova fekalne kanalizacije od materijala PVC, PEHD R za vanjsku kanalizaciju sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

$$\begin{array}{r} \text{Ø 250} \quad \text{m}' \quad \underline{\quad 40 \quad} \quad \times \quad \underline{\quad 150,00 \quad} = \quad \underline{\quad 6.000 \quad} \text{€} \\ \text{Ukupno:} \quad \underline{\quad 6.000 \quad} \text{€} \end{array}$$

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Izgradnja odvodnog cjevovoda za atmosferske vode od materijala PVC ili PEHD R sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

$$\begin{array}{r} \text{Ø 300} \quad \text{m}' \quad \underline{\quad 29 \quad} \quad \times \quad \underline{\quad 220,00 \quad} = \quad \underline{\quad 6.380 \quad} \text{€} \\ \text{Ø 400} \quad \text{m}' \quad \underline{\quad 22 \quad} \quad \times \quad \underline{\quad 240,00 \quad} = \quad \underline{\quad 5.280 \quad} \text{€} \\ \text{Ø 500} \quad \text{m}' \quad \underline{\quad 40 \quad} \quad \times \quad \underline{\quad 260,00 \quad} = \quad \underline{\quad 10.400 \quad} \text{€} \\ \text{Ukupno:} \quad \underline{\quad 22.060 \quad} \text{€} \end{array}$$

UKUPNI TROŠKOVI: 35.260 €

UKUPNI TROŠKOVI ZA HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU: 560.920 €

15. ELEKTROENERGETIKA

Ovim planom određene su izmjene potreba područja, definisanog zahvatom izmjena Dup-a „Ulcinjско polje“ zona B, podzona 3, 7 i 9 za energijom u odnosu na prethodni plan, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja stanova (domaćinstava) koristi se analitička metoda bazirana na standardnoj elektrifikaciji stana.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja poslovanja koristi se metoda specifične proračunske aktivne električne snage (snage po jedinici prostora aktivne površine –W/m²).

U tabeli 1 dat je prikaz planiranih kapaciteta prema namjenama prethodnog plana I prema izmjenama u zahvatu DUP-a „Ulcinjско polje“ zona B, podzona 7 i 9.

oznakanamjene	namjena zone	Prethodni plan		Izmjene Plana		Razlika	
		Broj domaćinstava	Površina za poslovanje m ²	Broj domaćinstava	Površina za Poslovanje m ²	Broj domaćinstava	Površina za Poslovanje m ²
CD	centralnedijlatnosti(poslovnisadržaji, turističkiobjekti, stambeniobjekti, komunalno -servisniobjekti, benzinskepumpeidr.)	10	2.221	53	2.608,90	+43	+387,90.
MN	mješovitanaamjena(stanovanje, smještajturista u hotelima i pansion, poslovnisadržaji, garaže i dr....)	56	5.601	139	5.209,20	+83	-391,80
	ukupno	66	7.821	192	7.818,10	+126	-3,90

Tabela 1. Uporedni prikaz planskih pokazatelja

IZMJENE VRŠNOG OPTEREĆENJA STANOVA (DOMAĆINSTAVA)

Kod dimenzionisanja elektroenergetskih kapaciteta za napajanje stanova polazni problem je kako odrediti očekivano vršno opterećenje skupine domaćinstava (stambenih jedinica). To opterećenje iznosi :

$$P_n = f_p \cdot f_n \cdot n \cdot P_{i1}$$

odnosno, specifično opterećenje domaćinstva kao prosječno učešće jednog domaćinstva u vršnom opterećenju grupe :

gdje su :

$$P_s = \frac{P_n}{n}$$

- P_n - vršno opterećenje grupe od n stambenih jedinica,
 P_{i1} - prosječna instalisana snaga jednog stana
 f_p - faktor potražnje
 f_n - faktor jednovremenosti opterećenja skupine od n stanova

Faktor jednovremenosti u praksi se obično određuje preko Rusck-ovog obrazca:

$$f_n = f_\infty + \frac{1 - f_\infty}{\sqrt{n}}$$

- f_∞ - faktor jednovremenosti zavisan od vršnog opterećenja pojedinačne stambene jedinice (kreće se od 0,15 do 0,35).

Podaci o standardu elektrificiranosti stana (domaćinstva) dati u Tabeli 2 i faktor jednovremenosti $f_\infty=0,186$ su isti kao u prethodnom planu.

“Inkoplan “liid DUP-a "Ulcinjско polje", u okviru zone B, podzone 7 i 9 za određene urbanističke parcele u Ulcinjju

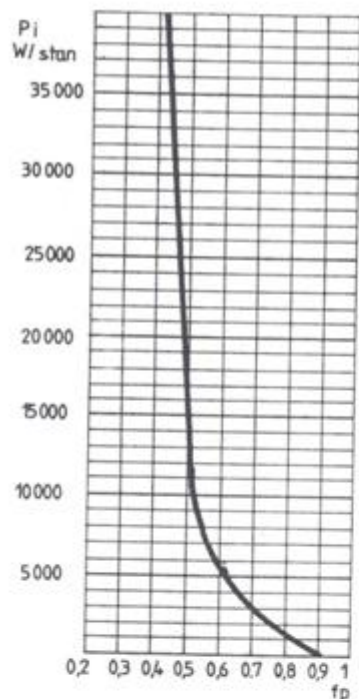
Potrošač	Snaga (kW)
Rasvjeta	1,5
Grijanje	4
Klima uređaj	1,5
Električni štednjak	7
Bojler u kupatilu	2
Bojler u kuhinji	1,5
Mašina za pranje veša	2
Mašina za pranje suđa	2
Grijalica u kupatilu	1,5
Hladnjak	0,15
Zamrzivač	1,5
RTV	0,35
Utičnice opšte namjene	7
Ukupno (P_i)	32

Tabela 2. Struktura potrošača i instalisana snaga u domaćinstvu P_i (kW)

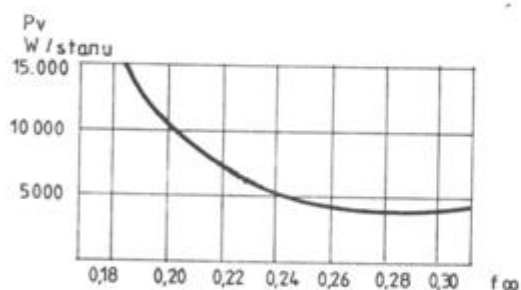
Na osnovu dijagrama, koji slijede, proizilazi da je faktor potražnje je : $f_p = 0,44$.

Vršna električna snaga stana se određuje po obrascu :

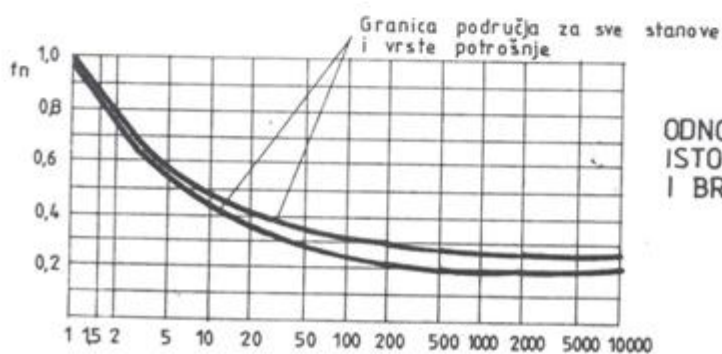
$$P_{vs} = f_p \cdot P_{i1} = 0,44 \cdot 32kW = 14,08kW$$



ODNOS INSTALISANE SNAGE PO STANU I FAKTORA POTRAZNIJE



ODNOS FAKTORA BESKONAČNOSTI I VRŠNOG OPTEREĆENJA



ODNOS FAKTORA ISTOVREMENOSTI (f_n) I BROJA STANOVA

Prema tabeli 1 broj domaćinstava izmjenama DUP-a „Ulcinjско polje“ u zahvatu zone B podzone 7 i 9 je povećan za 126, a time i vršno opterećenje za je povećano.

Pošto je $n=126$, to je:

$$f_n = f_\infty + \frac{1-f_\infty}{\sqrt{n}} = 0,186 + \frac{1-0,186}{\sqrt{126}} = 0,258$$

$$P_n = f_n \cdot n \cdot P_{Vs} = 0,258 \cdot 126 \cdot 14.080 = 457.712,64(W)$$

„Inkoplan“liđ DUP-a „Ulcinjско polje“, u okviru zone B, podzone 7 i 9 za određene urbanističke parcele u Ulcinju

IZMJENE VRŠNOG OPTEREĆENJA ADMINISTRATIVNO-POSLOVNOG PROSTORA

Kako u okviru zahvata izmjena DUP-a „Ulcinjско polje”, zona B, podzone 7 i 9 postoje administrativno-poslovni objekti namijenjeni za obavljanje djelatnosti, kao što su turizam, ugostiteljstvo, zanati, trgovina, privredni objekti, administracija, to će se isti zasebno razmatrati.

Vršno opterećenje raznih (*opštih*) djelatnosti i usluga određuje se na osnovu površine prostora (*površine objekta predmetne djelatnosti*) i specifičnog vršnog opterećenja (po jedinici površine). Specifično vršno opterećenje podrazumijeva utrošak električne energije za opšte potrebe, grijanje/hlađenje prostora, ventilaciju, pripremu tople vode, osvjetljenje.

Za određivanje učešća pratećeg sadržaja u vršnom opterećenju konzuma predlaže se (u skladu sa navedenom literaturom) sledeći normativ za vršno opterećenje – za sektor “ostala potrošnja” prognoza vršne snage može da se izvrši direktnim postupkom pomoću usvojenog specifičnog opterećenja po jedinici aktivne površine objekta koje je u prethodnom važećem DUP-a „Ulcinjско polje” iznosilo $p_v=50W/m^2$.

Prema tome površina za poslovanje prema izmjenama DUP-a „Ulcinjско polje”, u zahvatu zone B, podzone 7 i 9 je smanjena prema tabeli 1 za $1.965,8m^2$ u odnosu na važeći plan u istom zahvatu.

Stoga je vršno opterećenje poslovanja u zahvatu izmjena plana smanjeno u odnosu na prethodni važeći plan u zahvatu zone B podzona 7 i 9 smanjeno za:

$$P_p = p_v \cdot S = 50 \cdot 3,90 = 195(W)$$

IZMJENE VRŠNOG OPTEREĆENJA STANOVANJA I POSLOVANJA

Kako je izmjenama DUP-a „Ulcinjско polje” u zahvatu zone B podzona 7 i 9 vršno opterećenje stanovanja (domaćinstava) povećano za $457.712,64W$, a vršno opterećenje poslovanja smanjeno za $195W$, u odnosu na važeći plan to je vršno opterećenje stanovanja i poslovanja u navedenom zahvatu povećano za:

$$\Delta P_1 = P_s - P_p = 457.712,64 - 195 = 457.517,64(W)$$

IZMJENE VRŠNOG OPTEREĆENJA JAVNE RASVJETE

Udio vršnog opterećenja javne rasvjete (P_{vjr}) u sumarnom vršnom opterećenju, kreće se od 2,5% do 5%, od ukupnog vršnog opterećenja. Za konkretan slučaj, izmjene DUP-a „Ulcinjско polje”, u zahvatu zone B, podzone 7 i 9 je usvojen je procenat opterećenja u iznosu od 2,5% kao što je u važećem planu.

Povećanje vršnog opterećenja javne rasvjete usled izmjena DUP-a „Ulcinjско polje”, u zahvatu zone B, podzone 7 i 9 u odnosu na važeći plan je:

$$\Delta P_{vjr} = 0,025 \cdot \Delta P_1 = 0,025 \cdot 457.517,64 = 11.437,94(W)$$

IZMJENE UKUPNOG VRŠNOG OPTEREĆENJASTANOVANJA, POSLOVANJA I JAVNE RASVJETE

Na osnovu prethodnoga, vršno opterećenje svih potrošača na području izmjena DUP-a „Ulcinjско polje”, zona B, podzona 7 i 9 je povećano za :

$$\Delta P = \Delta P_1 + \Delta P_{vjr} = 457.517,64 + 11.437,94 = 468.955,58(W)$$

Vrijednost povećanog ukupnog vršnog opterećenja na području DUP-a „Ulcinjско polje”, usled izmjena u zoni B, podzona 7 i 9 se dobija kada se ΔP pomnoži sa međuzonskim faktorom jednovremenosti od 0,85 i rezervom i gubicima (10%), uz faktor snage 0,98, kao što je usvojeno u važećem planu, pa iznosi:

$$\Delta P_u = 0,85 \cdot 1,1 \cdot \Delta P = 0,85 \cdot 1,1 \cdot 468.955,58 / 0,98 = 447.421,91(VA)$$

Ukupno planirano opterećenje zone B je 8.804 kVA po vazećem planu.

Po izmjena u zoni B, podzona 7 i 9 planirano vršno opterećenje se povećava za 447kVA, pa ukupno vršno opterećenje zone B sa izmjenama u zoni B, podzona 7 i 9 je:

$$P_{VB} = 8.804 + \Delta P_u = 8.804 + 447 = 9.251(kVA)$$

Prema zahtjevu u dopisu EPCG Distribucija region 4 Ulcinj br.40-04-6958 od 30.09.2015.godine planira se unutar urbanističke parcele UP 64 trafostanica NDTs 10/0,4kV snage 2x1000kVA, a unutar urbanističke parcele UP 06 trafostanica NDTs 10/0,4kV snage 1x1000kVA a sve radi efektivnije realizacije plana u predmetnoj zoni B, na planu označene kao "nova br.1" i "nova voli".

Novoplanirane TS će se izgraditi kao slobodnostojeće montažno betonska ili u sklopu planiranog objekta na posebnim urbanističkim parcela UP TS i UP TS1. Objekti TS 10/0,4 kV će biti tako izvedeni da ispunjavaju sve uslove neposrednog isporučioaca i distribucije električne energije, odnosno nadležne ED Ulcinj. Projektovanje i izgradnje trafostanice će biti usklađeni sa tehničkom preporukom TP-1b JEP EPCG Nikšić.

Planirane TS 10/0,4 kV, treba priključiti na elektroenergetsku 10kV mrežu kablovskim putem, a u svemu prema uslovima nadležne E.D Ulcinj. Kablovske veze između trafostanica formirati tako da iste budu povezane u prsten, odnosno da imaju dvostrano napajanje.

Planirane TS treba biti sa više izvodnih polja (NDTS), izrađene u SF6 tehnologiji. Takođe moraju imati potreban broj izvoda na NN strani (8 - 16) kao i polje javne rasvjete.

Elektroenergetsku 1kV mrežu formirati tako da zadovoljava sve zahtjeve koji se tiču kontinuiteta i kvaliteta snadbijevanja potrošača električnom energijom.

Za snadbijevanje električnom energijom predviđena je kablovska radijalna mreža. Za kablovske izvode 0,4 kV iz TS 10/0,4kV koristiti kablove PP00-A 4x150mm² u svemu prema uslovima nadležne E.D Ulcinj. Obezbjediti sigurnost u napajanju svakog od razvodnih uličnih ormara (RUO). Za napajanje grupa objekata treba koristiti kablovske vodove manjeg presjeka, a prema propisima i uslovima nadležne E.D Ulcinj.

Priključenje objekata na kablovsku mrežu izvesti preko tipskih kablovskih priključnih ormara (KPO) postavljenih na fasadi objekata. Trasa elektroenergetske 1 kV mreže je određena konfiguracijom terena kao i rasporedom objekata. Poželjno je da, u osnovi prati regulacionu liniju kolovozne i pješačke komunikacije. Ovo zbog budućeg lakšeg razvoja i održavanja. Osim toga, 1kV mreža mora biti usklađena i sa ostalim objektima tehničke infrastrukture (instalacije vodovoda i kanalizacije, i sl.).

Sve postojeće i planirane saobraćajnice, parkirališta i pješačke staze, u zoni zahvata plana, trebaju biti opremljene instalacijama javne rasvjete.

Planirane saobraćajnicet treba osvijetliti pogodnim svjetiljkama sa pravilno odabranim izvorima odgovarajuće snage (natrijumovim sijalicama 250W ili slično). Svjetiljke postaviti na metalnim stubovima visine 8 – 11m, zavisno od podataka dobijenih fotometrijskim proračunom.

Pješačke staze i druge manje javne površine osvijetliti, takođe, koristeći pogodne svjetiljke sa pravilno odabranim izvorima svjetlosti (metal-halogene sijalice snage 70W ili slično) na metalnim stubovima visine (3,5 - 4)m, zavisno od fotometrijskog proračuna.

Povezivanje stubova javne rasvjete sa izvorom električne energije izvesti podzemnim kablom PP00 4x16(25) mm².

Izvor snadbijevanja električnom energijom javne rasvjete biće polja rasvjete u planiranoj TS 10/0,4 kV. Na mreži spoljnje rasvjete treba ugraditi mjere zaštite od preopterećenja, kratkog spoja i previsokog napona dodira.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ELEKTROENERGETSKA POSTROJENJA I MREŽU

cilju obezbijeđenja kvalitetnog i sigurnog napajanja potrošača, u zoni zahvata plana, potrebno je izgraditi odgovarajuću elektroenergetsku mrežu i postrojenja, primjenjujući slijedeće:

- Izgraditi novu NDTS 10/0,4 kV 2x1000kVA na planu označena kao nova br.1;
- Transformatorsku stanicu izgraditi kao slobodnostojeće montažno-betonske ili u sklopu planiranih građevinskih objekata. Prostorija stanica treba biti prostrana i zračna kako bi se omogućio pravilan smještaj odgovarajuće opreme (transformatora, razvodnih postrojenja i sl.) kao i njen nesmetan rad. Raspored opreme mora biti takav da obezbijedi nesmetano rukovanje, ugradnju i zamjenu blokova ili elemenata kao i što efokasniju zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom;
- Trafostanica da bude u SF6 tehnici i 2 ili 3 puta prolazne na strani VN. Opremu u transformatorskoj stanici predvidjeti prema dokumentu „Tehnička preporuka TP-1b: *Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0,4 kV*;
- Izgraditi adekvatne prilazne puteve do TS-a, širine 3m i nosivosti najmanje 5T, od najbliže javne saobraćajnice;
- Okolni teren i pristupni put treba tako isplanirati kako bi se onemogućio prodor atmosferskih padavina u prostorije za smještaj TS;
- Električnu mrežu naponskog nivoa 10 kV treba izgraditi kao podzemnu sa kablovima čiji će presjek odrediti nadležna ED Ulcinj;
- Električnu mrežu naponskog nivoa 1kV izgraditi kao podzemnu;
- Podzemne naponske vodove polagati u rovu propisanih dimenzija. Ako trase kablova prolaze ispod saobraćajnica ili mogu biti na drugi način ugrožene, položiti ih u odgovarajuću kablovsku kanalizaciju;
- Pri paralelnom polaganju različitih vrsta kablova voditi računa o međusobnom rastojanju. Takođe voditi računa o propisnom rastojanju od drugih vrsta instalacija prilikom paralelnog polaganja i/ili ukrštanja sa istim;
- Uz sve planirane saobraćajnice i druge javne površine (parkirališta, pješačke staze) izgraditi instalacije javne rasvjete. Napajanje sistema javnog osvijetljenja vršiće se iz razvodnog polja javne rasvjete u pripadajućoj TS i/ili iz ormara javnog osvijetljenja.

Izdavanje UTU-a i građevinske dozvole za izgradnju objekata na urbanističkim parcelama preko kojih prolazi postojeća elektroenergetska infrastruktura, moći će se realizovati nakon izmještanja iste.

Pošto je razvoj 10kV mreže vezan i za dinamiku izrade saobraćajnica, u planu napisati i konstataciju da se trase 10kV kablova mogu definisati i saglasno predlogu elektrodistribucije, kako bi se otvorila mogućnost da Sekretarijat za urbanize, može dati saglasnost na istu.

Prilikom realizacije planskog dokumenta trase energetskih kablova se mogu definisati i saglasno predlogu elektrodistribucije u skladu sa dinamikom i potrebama razvoja energetske mreže.

APROKSIMATIVNI TROŠKOVI REALIZACIJE – ELEKTROENERGETIKA

POZ.	OPIS RADOVA	JED. MJERE	KOL.	JEDIN. CIJENA	UKUPNO (EUR)
1.	Priprema terena, isporuka i montaža nove NDTS 2x1000kVA	kom.	1	80.000,0	80.000,00
2.	Priprema terena, isporuka i montaža nove NDTS 1x1000kVA	kom.	1	40.000,0	40.000,0
3.	Izrada novih kablovskih 10kV dionica i izvoda na području plana	m	200	40,00	8.000,00
UKUPNO					128.000,00

ZAKLJUČAK

Na osnovu prethodnog ukupno vršno opterećenje u zahvatu izmjena DUP-a „Ulcinjско polje”, zone B, podzona 3, 7 i 9 je povećano u odnosu na važeći plan, ali planirano stanje elektroenergetike na nivou čitavog važećeg plana neće se mijanjati, pošto u zoni B opterećenje planiranih trafostanica zadovoljava potrebe za el.energijom i sa izmjenama u podzonama 7 i 9, jer se smanjio koeficijent opterećenja trafo stanica sa 0,8 na samo 0,65.

16. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje elektronske komunikacione infrastrukture

Na području obuhvaćenom ovim Detaljnim urbanističkim planom, izmjene i dopune, postoji izgrađena elektronska komunikaciona infrastruktura, kako je prikazano u grafičkom prilogu. Planom je, kao najvažniji komunikacioni objekti, navedeni istureni pretplatnički stupnjevi RSS Velika Plaža i RSS Komunalno-Kodre sa izgrađenom pristupnim mrežama. U sklopu mreže postoji izgrađena kablovska kanalizacija duž bulevara Nova 6, kroz koju je provučen je optički kabal za povezivanje RSS Velika Plaža i RSS Štoj kao i mrežni kablovi za potrebe pristupne mreže. Uklapanja sa postojećom infrastrukturom predviđen su na početku trase u oknima 13 i 14 kao i dijelu trase prema starom mostu u oknu 189.1, a kako je prikazano u grafičkom prilogu.

Imajući u vidu samu poziciju i namjenu urbanističke lokacije, kao optimalno rješenje predviđena je elektronska komunikaciona infrastruktura duž glavne i pristupnih saobraćajnica u cilju što je moguće pouzdanijeg povezivanje korisnika. Projektno rješenje potrebno je uskladiti sa detaljnim informacijama o mogućnostima povezivanja sa elektronskim komunikacionim operaterima, koje je neophodno obezbijediti u granicama predmetnog planskog područja.

U dijelu koji se odnosi na fiksnu telefoniju, Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Ulcinj u deset digitalnih komunikacionih čvorišta raspolaže sa aktivnih 2984 PSTN (*Public Switched Telephone Network*) priključaka, 139 ISDN (*Integrated Services Digital Network*) priključaka, 3183 IMS (*IP Multimedia Subsystem*) priključaka i 4 ruralna priključaka. U dijelu širokopolasnog pristupa Internetu (putem kabla) CT u funkciji ima ukupno 10 ADSL čvorova sa ukupno aktivnih 3565 ADSL (*Asymetric Digital Subscriber Line*) priključaka i 3 aktivna priključaka u FTTH (*Fiber To The Home*) tehnologiji. Mtel, kao drugi značajni operater ima instalisana 2 aktivna fiksna telefonska priključaka putem WiMAX (*Worldwide Interoperability for Microwave Access*) tehnologije. Usluge javnih telefonskih govornica svojim korisnicima pruža Pošta Crne Gore u ukupno 9 PSTN govornica i 4 VoIP govornica.

Usluge fiksnog-bežičnog širokopolasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Ulcinj pružaju:

- WIMAX Montenegro ima u funkciji 37 aktivnih priključaka,
- Mtel ima u funkciji 13 aktivnih priključaka,
- Crnogorski Telekom ovu vrstu usluga pruža putem WiFi (*Wireless-Fidelity*) tehnologije,
- MNNNews ovu vrstu usluga pruža putem WiFi (*Wireless-Fidelity*) tehnologije.

Na teritoriji opštine Ulcinj usluge mobilne telefonije pružaju:

- Telenor sa ukupno 20451 aktivnih SIM kartica,
- T-Mobile sa ukupno 2585 aktivnih SIM kartica,
- M:tel sa ukupno 2795 aktivnih SIM kartica.

Usluge AVM sadržaja na teritoriji opštine Ulcinj pružaju 3 operatera i to:

- Crnogorski Telekom posredstvom IPTV (*Internet Protocol Television*) tehnologije ima ukupno 1696 korisnika,
- Total TV Montenegro posredstvom DTH (*Direct To Home*) tehnologije ukupno ima 878 korisnika,
- Telemach posredstvom MMDS (*Multichannel Multipoint Distribution Service*) tehnologije ukupno ima 173 korisnika.

Prema podacima Monstata i Preporukama Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost od 31.12.2014. godine opština Ulcinj sa 19921 stanovnika i 5812 domaćinstava ima sledeću penetraciju elektronskih komunikacionih servisa:

- fiksne telefonije 31,69%,
- širokopolasnog pristupa 18,16%,
- mobilne telefonije 129,67%.

Međutim, ako se primijeni metodologija koja uzima u obzir distribuciju navedenih elektronskih servisa na nivou domaćinstva, i ako se zna da prosječno domaćinstvo u opštini Ulcinj ima 3 člana dolazi se do sledećih podataka:

"Inkoplan"liD DUP-a "Ulcinjско polje", u okviru zone B, podzone 7 i 9 za određene urbanističke parcele u Ulcinju

- penetracija fiksne telefonije 97,40%, što je značajno iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa 58,05%, što je značajno iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija broja priključaka usluga distribucije AVM sadržaja 47,26%, što je ispod prosjeka u Crnoj Gori.

U tabeli je prikazana penetracija servisa za Crnu Goru na nivou domaćinstava, po podacima dobijenim od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost i podacima dobijenim od 31.12.2014. godine:

Penetracija fiksne telefonije u CG na nivou domaćinstava	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG na nivou domaćinstava	Penetracija distribucije AVM sadržaja u CG na nivou domaćinstava
73,85%	43,69%	79,01%

Za lokaciju obuhvaćenu ovim Urbanističkim projektom značajno je navesti da su navedeni najbliži komunikacioni objekti RSS Velika Plaža i RSS Komunalno-Kodre ujedno i ADSL čvorišta što omogućava efikasno i pouzdano priključivanje korisnika. U tom smislu potrebno je navesti da u skladu sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016., upravo treba dati prioritet razvoju širokopojasnih pristupnih mreža.

Po zvanično dobijenim podacima od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, najbliži emisioni objekti odnosno antenski stubovi, locirani su na sledećim kotama:

Lokacija	Operater	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
Hotel Lido	MTEL	19°14'36.62"E	41°54'40.00"N	0m

Lokacije radio baznih stanica mobilne telefonije koje su najbliže predmetnoj lokaciji su:

Lokacija	Operator	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
Hotel Olimpik	CT	19°14'42.59"E	41°54'42.36"N	1m
Hotel Lido	MTEL	19°14'38.39"E	41°54'39.15"N	1m
Lido Ulcinj	TELENOR	19°14'56.64"E	41°54'38.22"N	

Osim prikupljenih autentičnih podataka o aktuelnom stanju i planovima razvoja elektronskih komunikacija, korišćeni su i podaci iz Prostornog plana Crne Gore do 2020., Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, Generalnog urbanističkog plana opštine Ulcinj iz 2008. godine, Detaljnog urbanističkog plana Ulcinj polje iz 2012. godine i Mišljenja na Nacrt izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinjско polje" od 12.11.2015. godine.

Planirano stanje elektronske komunikacione infrastrukture

U skladu sa opisom iz Postojećeg stanja, usvojenim rješenjem iz DUP-a Ulcinj polje, a vodeći računa o Strategiji razvoja informacionog društva 2012-2016 koja prioritet daje razvoju širokopojasnih pristupnih mreža, u sklopu planske dokumentacije za DUP Ulcinj polje, izmjene i dopune, predložena je izgradnja priključne kablovske kanalizacije sa 6(šest), 4(četiri) i 3(tri) PVC cijevi.

Predloženo rješenje obezbjeđuje planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja može odgovoriti na zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima prostora ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. Takođe, u projektovanoj infrastrukturi ostavljena je mogućnost izgradnje optičke mreže za potrebe lokalne samouprave u cilju povezivanja organa lokalne samouprave, za video nadzor, za telemetrijske tačke, za povezivanje informativnih turističkih punktova i slično.

Projektovani kapacitet kablovske kanalizacije obezbjeđuje jednostavnu izgradnju i održavanje savremenih pristupnih elektronskih komunikacionih mreža kablovskih operatera (KDS), pri čemu se vodilo računa o liberalizaciji telekomunikacionog tržišta i strogim zakonskim propisima iz Zakona o elektronskim komunikacijama. Osim toga, predloženi kapacitet telekomunikacione kanalizacije omogućava i proširenja građevinskih površina i eventualna povećanja stambenih kapaciteta

Projektovan je kapacitet kablovske kanalizacije od 6(šest), 4(četiri) i 3(tri) PVC cijevi Ø 110mm kako je dato u Prilogu na situacionoj karti. Prikazano rješenje je maksimalno fleksibilno i može odgovoriti na složenije zahtjeve Investitora u pogledu telekomunikacija. Ukupna dužina planirane kablovske kanalizacije sa 6xPVC cijevi iznosi 34 metra, 4xPVC cijevi 2.874 metara i sa 3xPVC cijevi 490 metara. Planom je predviđeno ukupno 53 kablovska okna unutrašnjih dimenzija 1,50x1,10x1,00m.

Kablovska kanalizacija u zahvatu DUP Ulcinj polje, izmjene i dopune, u opštini Ulcinj planirana je uz glavne saobraćajnice u zavisnosti od planiranih sadržaja a u cilju efikasnog rješavanja komunikacionih priključaka svih vrsta za sve korisnike. U skladu sa navedenim je i preciziran broj i lokacija kablovskih okana.

Trasu planirane kablovske kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim i ojačana okna, što bi bilo neekonomično.

Projektovano rješenje za kablovsku kanalizaciju u okviru predmetne zone, urađeno je u svemu u skladu sa važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti, važećim zakonskim propisima u RCG i planovima viseg reda.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP-a Ulcinj polje, izmjene i dopune, jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog DUP i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući komunikacioni operateri, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih telekomunikacionih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

U slučaju da se trasa kablovske kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladi.

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih naznaka:

- Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;
- Da se elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatera;
- Da se prilikom planiranja budućih saobraćajnica predvide i kapaciteti za elektronsku komunikacionu mrežu, elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu;
- Da se potencira prednost korišćenja optičkih kablova u pristupnim mrežama kako bi se omogućilo korišćenje naprednih servisa;
- Da se prilikom planiranja kablovske telekomunikacione kanalizacije i kućnih instalacija predvide i kapaciteti za promjenu modernih telekomunikacionih mreža u FTTH-a (*Fiber To The Home*) tehnologiji bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova;
- Da se planirani kapaciteti (objekti, kablovska kanalizacija i antenski stubovi) predvide za mogućnost korišćenja od strane više operatera i time promovise prioritet zajedničkog korišćenja kapaciteta.

Takođe, u fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih propisa koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i to:

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

Pristupna mreža

Savremene telekomunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Imajući u vidu turistički značaj lokacije, opredjelili smo se za savremeno telekomunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (*Fiber To The Home*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa namjerama Crnogorskog Telekom, kao dominantnog telekomunikacionog operatera, i dugoročnim rješenjima sa optičkim pristupnim mrežama.

Orjentacioni troškovi izgradnje planirane telekomunikacione infrastrukture u zahvatu plana

I/ GRAĐEVINSKI RADOVI					
Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Isporuka PVC cijevi Φ 110 mm	kom	2.420	14,90	36.058,00
2	Isporuka lakog TT poklopca sa ramom	kom	53	135,00	7.155,00
				Ukupno:	43.213,00
Br.	B/ RADOVI	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 6xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,50x0,85 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 6xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	34	19,90	676,60
2	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 4xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,60x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 4xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	2.875	17,50	50.312,50

3	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 3xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,60x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 3xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	490	16,50	8.085,00
4	Izrada A-B kablovskog TT okna unutrašnjih dim. 1,50x1,10x1,00m sa radovima: -iskop rupe u zemlj. III/IV kategorije, -betoniranje donje ploče, -betoniranje zidova jednostranim šalovanjem debljine zida do 15cm, -ugradnja lakog TT poklopca sa ramom, -odvoz viška materijala -uređenje terena sa utovarom i odvozom viška materijala	kom	53	395,00	20.935,00
6	Izrada tehničke dokumentacije sa geodetskim snimanjem trase	m	3.399	4,00	13.596,00
				Ukupno:	93.605,10
I/ REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKIH RADOVA					
A/	Materijal				43.213,00
B/	Kablovska kanalizacija				93.605,10
				Ukupna cijena u eurima:	136.818,10

17. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Pejzažne karakteristike

Zahvat predmetnih izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinjско polje" nalazi se u istočnom dijelu opštine Ulcinj, u neposrednoj blizini Ulcinjske Solane i kanala Port Milena.

Obuhvata ravan teren sa neizgrađenim površinama. To su zapuštene poljoprivredne površine sa ostacima nekadašnjih zasada agruma (površine nekadašnjeg "Agropogona"). Sporadični voćnjaci su očuvani u okviru pojedinačnih parcela. Parcele su oivičene jednorednim i dvorednim vjetrozaštitnim pojasevima čempresa (*Cupressus sempervirens*, *Cupressus arizonica*). Zemljište je zaslanjeno s obzirom na aluvijalni karakter Ulcinjskog polja, sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih) voda i izlivanjem rijeke Bojane. Podzemne vode u Ulcinjskom polju su na 0.80 m.

Slobodne površine uz objekte su neuređene. Postojeća namjena površina odrazila se na izgled prostora koji je bez elemenata urbane slike. Nijesu zastupljene uređene zelene površine kako javnog tako ni ograničenog korišćenja, odnosno specijalne namjene.

Karakterizacijom predjela rađenom za potrebe PUP-a Opštine Ulcinj izdvojeni su sljedeći tipovi karaktera predjela: Šljunkovito-pjeskovita obala (Tip 1), Primorski grebeni i stjenovita obala (Tip 2), Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima (Tip 3), Brdovito zaleđe (Tip 4), Aluvijalna polja (Tip 5), Udoline na flišnim sedimentima (Tip 6) i Planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima (Tip 7). U navedenim predjelima, koji su dio nacionalnog predionog naslijeđa, reflektuju se prirodne vrijednosti podrčja kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora. Akvatorijalni predio čini neposredno okruženje u veoma izraženom vizuelnom kontaktu sa izdvojenim tipovima karaktera predjela. Zastupljenost više tipova i područja različitog karaktera u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje sadržaja već i na vizuelni i funkcionalni kvalitet kao i na kvalitet panoramskog doživljavanja prostora.

Zahvat predmetnih izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjско polje" pripada tipu predjela - **Aluvijalna polja (Tip 5)** koji obuhvata aluvijalnu ravan Ulcinjskog i Zogajskog polja. Predstavlja kultivisani predio sa ekstenzivnom poljoprivrednom proizvodnjom. Pravougaone parcele oivičene su živicama drveća i grmlja. Pored povrtarskih kultura zastupljeni su zasadi citrusa. Harmonični sklad tradicionalnih poljoprivrednih površina remeti razvoj ruralnih naselja. Ključne karakteristike:

- prostrana aluvijalna polja sa poljoprivrednim parcelama
- individualnih stambena izgradnja u ekspanziji.

U cilju zaštite autentične slike područja i njegovog identiteta, neophodno je da se prilikom svih intervencija u prostoru, kroz efikasne mjere planiranja i pozitivne mjere korišćenja zemljišta, što više očuvaju prirodni ekosistemi, geomorfološki oblici i karakteristični elementi kulturnog predjela.

Opšte smjernice pejzažnog uređenja za Tip 5 - Aluvijalna polja:

- podsticati sadnju različitih poljoprivrednih kultura (zasadi citrusa i drugog južnog voća, maslinici, jednogodišnje, višegodišnje kulture) u cilju revitalizacije mozaičnosti agrikulturnog predjela
- zadržati sadašnju strukturu parcelacije (dimenzije, oblik, mrežu puteva i sl.)
- valorizovati sve zapuštene poljoprivredne površine
- očuvati cjelovitost i karakteristike poljoprivrednih površina i ograničiti njihovo pretvaranje u zone izgradnje
- očuvanje postojeće vegetacije uz poljoprivredne parcele (živice drveća i grmlja)
- zadržati nisku gustinu izgrađenosti i tipologiju arhitekture (materijali, proporcije, fasade, oblik krovova)
- spratnost objekta ograničiti na visinu koja će osigurati vizualnu dominaciju osnovnih strukturnih elemenata predjela
- onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu vrijednost predjela
- pejzažno uređenje industrijske zone i formiranje pojasa zaštitnog zelenila
- ozelenavanje slobodnih površina uz sobračajnice

- spriječiti unos alohtone flore osim u naseljima, turističkim i industrijskim zonama gdje se može koristiti u ograničenoj mjeri.

Plan pejzažnog uređenja

Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom lokacije, ekološkim uslovima sredine kao i sa funkcionalnim zahtjevima okruženja.

Plansko rješenje podrazumjeva:

- poštovanje specifičnosti lokacije i očuvanje prepoznatljivih prirodnih vrijednosti i elemenata kulturnog pejzaža
- formiranje zelenih površina javne namjene i njihovo povezivanje u sistem urbanih zelenih površina
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina
- upotreba autohtonih biljnih vrsta (min. 70% od planiranog fonda zelenila) i vrsta otpornih na ekološke uslove sredine a u skladu sa estetskim i funkcionalnim zahtjevima.

U skladu sa namjenom lokacije i smjericama DUP-a "Ulcinjско polje", Izmjenama i dopunama plana su predviđene sljedeće kategorije zelenila:

1. Objekti pejzažne arhitekture javne namjene (PUJ)
 - Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)
 - Linearno zelenilo (drvoredi).
2. Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene (PUO)
 - Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)
 - Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)
3. Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene (PUS)
 - Zelenilo infrastrukture (ZIK)

U odnosu na površinu zahvata plana od 7,72 ha (77 213,0 m²), nivo ozelenjenosti zahvata iznosi 17,6% odnosno 13.557,55 m² površina za pejzažno uređenje.

Stepen ozelenjenosti iznosi 20 m²/stanovniku za planiranih 671 stanovnik/turista.

Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

Zelenilo uz saobraćajnice

Površine pod zelenilom uz saobraćajnice zauzimaju 7.405 m². Izgradnja saobraćajne infrastrukture mora da prati uređenje navedenih površina.

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica (zelene trake, razdjelna ostrva, skver) planirane su parterne zelene površine. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno
- obezbijediti preglednost saobraćajnica
- koristiti mediteranske i tipične autohtone biljne vrste – sezonsko cvijeće, perene, sukulente, visokokvalitetne trave i dekorativne žbunaste vrste različitog habitusa i visine (od poleglim do piramidalnih), a u skladu sa prostornim mogućnostima kompoziciju obogatiti visokim stablašicama
- duž pravaca kretanja formirati linearne zasade od niskog drveća ili žbunastih stablašica, homogenog sastava
- projektovati sistem za zalivanje.

Razdjelna ostrva riješiti linearnom drvorednom sadnjom u kombinaciji sa parternom sadnjom, pri čemu je neophodno da visina parternog zelenila ne prelazi 80 cm od kote kolovoza. Minimalna udaljenost drvoreda od raskrsnice iznosi 20 m.

Skver u okviru saobraćajnica riješiti:

- parternim zelenilom čija visina ne prelazi 50 cm i koje ne ometaju saobraćajne vizure
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i sl.) u kombinaciji sa zelenilom.

Linearno zelenilo

U sklopu oblikovanja saobraćajnice Nova 32, oblikovanja parkirališta i stvaranja potrebne zasjene, planirani su drvoredi .

Duž bulevara na zelenim ostrvima formirati linearne zasade koji neće uticati na preglednost saobraćaja. Drvored treba da je homogenog sastava sa predlogom promjene vrste u kontinuiranom nizu drveća duž pojedinih blokova.

Drvoredi grade vizuelnu barijeru između različitih sadržaja, doprinose poboljšanju mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova na lokaciji i povezuju zelene površine planske jedinice sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje:

- linearno zelenilo formirati kao drvored od visokih i srednje visokih stablašica ili kao linearni zasad visokog žbunja
- formirati homogene drvorede, a izbor vrsta i sadnju uskladiti sa prostornim uslovima
- rastojanje između sadnica u drvoredu iznosi 5 do 8 m u zavisnosti od biljne vrste
- duž parking prostora sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zavisnosti od biljne vrste
- na zelenim površinama uz saobraćajnice sadnju vršiti u travnim trakama širine 1 – 1,5 m ili u otvorima za sadnice na popločanim površinama dim. 0,60/0,80 m
- na parking prostorima predvidjeti zastore od raster elemenata sa zatravljenim spojnica (odnos betona i trave 30 : 70) i betonskih behaton elemenata
- koristiti dekorativne vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine (žarka ljeta, bura, posolica) i vrste koje zahtjevaju najmanja ulaganja kako bi bile ekonomski opravdane: *Quercus ilex*, *Celtis australis*, *Laurus nobilis*, *Ceratonia siliqua*, *Lagerstroemia indica*, *Ligustrum japonicum*, *Phoenix canariensis*, *Magnolia grandiflora* i dr.
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica (visina sadnica 2,5 - 3 m, stablo čisto od grana do 2,2 m visine, prsnog prečnika min. 12 cm).
- očuvati postojeća zdrava i funkcionalna stabla.

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Uz stambene objekte višeporodičnog stanovnja planirano je blokovsko zelenilo. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Uređene zelene površine treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Ova kategorija zelenila organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i trgovima (pjacetama). Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora naglasiti karakter objekata i formirati prijatne ambijente za okupljanje stanovnika, igru djece i kraće zadržavanje korisnika usluga. U zonama stanovanja predvidjeti i adekvatno opremiti dječija igrališta. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks prilikom uređenja prostora.

Sistem zelenila u okviru boloka čine sljedeći elementi:

- blokovski park
- trg
- zelenilo ulica.

U sklopu blokovskog zelenila predvidjeti:

- parkovske površine pod zelenilom (70%)
- staze, platoe i igrališta (30%).

U okviru blokovskog parka definisati zonu mirnog odmora i šetnje sa platoima za odmor odraslih i prostorima za igru djece. Ove površine organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija.

U okviru bloka planirati formiranje trga sa zelenilom na pločniku, u manjim rondelama ili žardinjerama, kao i urbani mobilijar, rasvjetu i dr. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, pergole, kolonade sa puzavicama i td.

Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

Takođe predvidjeti ozelenjavanje parking prostora i "niša" za kontejnere.

Zelene površine treba da čini min. 30% od površine bloka.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

U cilju očuvanja i uklapanja postojećeg drveća (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u nova pejzažna rješenja, kroz razradu projektne dokumentacije izvršiti detaljnu valorizaciju zelenila i očuvati sva funkcionalna stabla a prije svega zdrava i dekorativna. Nije dozvoljena sječe vitalnih stabala masline (*Olea europaea*), a ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. U tehničkoj dokumentaciji prikazati način presađivanja.

Uslovi za uređenje:

- koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja Mediteranskih vrtova i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba
- sadnju vršiti u slobodnom pejzažnom stilu, umanjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste, raznovrsnih kolorita i habitusa
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti šetne staze, platoe za odmor i mjesta za igru djece
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu, koloritu i vizurama prema objektima
- planirati formiranje trgova sa karakterom Mediteranske pjacete (popločane površine, zelenilo u parteru i u žardinjerama, urbani mobilijar, skulpture, vodene površine)
- duž pješačkih staza formirati pergole sa puzavicama
- vertikalnim ozelenjavanjem (pergole sa puzavicama) dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje sa vegetacijom slobodnih površina, a pored estetskog ima i mikroklimatsku funkciju
- na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati "zelene krovove" (kasetna sadnja žbunastih vrsta, srednje visokih stablašica i puzavica uz pergole)
-
- koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama (ljudjaške, tobogani, klackalice, penjalice, koševi i sl.)
- odnos lišćarskog i četinarskog drveća ne smije biti manji od 2:1, tj. treba da preovlađuju lišćari koji su efikasniji u higijenskom pogledu

- duž parking prostora projektovati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- formirati homogene drvorede sa minimalnim rastojanjem između sadnica od 5 m
- maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- koristiti visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine
- za travnjake koristiti kvalitetne travne smješe otporne na sušu i gaženje
- projektovati sadnice drveća min. visine 2,5 - 3 m
- za ozelenjavanje koristiti kontejnerske sadnice, rasadnički dobro odnjegovane i zdrave
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.) savremenog dizajna
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje i protivpožarnu zaštitu.

Zelenilo poslovnih objekata

Na UP 06, u okviru mješovite namjene, planirane su zelene površine poslovnih objekata.

Zelene površine oblikovati u skladu sa namjenom objekata. Organizuju se u vidu poluotvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti karakter objekata i formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i osnovnim strukturnim elementima predjela. Pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža.

Ova kategorija zelenila ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Prije izrade projektne dokumentacije obavezna je pejzažna taksacija postojećeg drveća.

Zelenilo treba da čini min. 20% od površine urbanističke parcele.

Smjernice za uređenje:

- sadnju vršiti u grupama ili u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima u slobodnom pejzažnom stilu
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu kao i o vizurama prema fasadama
- izbjegavati šarenilo vrsta
- glavne prilaze rješavati parternim zelenilom sa visokodekorativnim vrstama niskog i poleglog žbunja, perena i sezonskog cvijeća
- obodom parcela formirati zelene trake u formi drvoreda, visoke žive ograde ili zaslade žbunja i visokog drveće kao sanitarno-higijensku i vizuelnu barijeru
- na pločnicima obezbijediti zaštitne ograde za sadnice drveća
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- duž parking prostora projektovati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- pejzažno uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija
- nivelaciona rješenja uskladiti sa konfiguracijom terena
- maksimalno očuvati postojeće vitalno i funkcionalnog zelenila i uklopiti u projektno rješenje
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- koristiti visokodekorativne biljne vrste, sa najmanje zahtjeva na uslove sredine, otporne na aerozagađenja a prednost dati autohtonim vrstama
- za travnjake koristiti kvalitetne travne smješe otporne na sušu i gaženje

- projektovati sadnice drveća min. visine 2,5 - 3 m
- za ozelenjavanje koristiti kontejnerske sadnice, rasadnički dobro odnjegovane i zdrave
- tokom građevinskih radova lagerovati površinski sloj zemlje i koristiti ga za nasipanje planiranih zelenih površina
- predvidjeti funkcionalan mobilijar savremenog dizajna
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje i protivpožarnu zaštitu.

Zelenilo infrastrukture

Zelenilo u okviru trafostanica podrazumjeva travni ili neki drugi biljni pokrivač. Osnovni uslov je da zelenilo svojim korijenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenog infrastrukturnog objekata.

Učešće zelenila na urb. parceli je min. 20%.

Izbor biljnog materijala treba svesti na autohtone vrste, otporne na uslove sredine, izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina.

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

- **Četinarsko drveće:** *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*, *Cedrus libani*, *Cedrus atlantica*.
- **Listopadno drveće:** *Quercus robur* ssp. *scutariensis*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Albizia julibrissin*, *Acacia* sp., *Ziziphus jujuba*, *Lagerstroemia indica*, *Cercis siliquastrum*, *Melia azedarach*.
- **Zimzeleno drveće:** *Quercus ilex*, *Quercus coccifera*, *Olea europaea*, *Cinnamomum camphora*, *Ceratonia siliqua*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*
- **Žbunaste vrste:** *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Atriplex halimus*, *Buxus sempervirens*, *Callistemon citrinus*, *Citrus limon*, *Citrus reticulata*, *Erica mediteranea*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Poinciana gilliesii*, *Poligala myrtifolia*, *Punica granatum*, *Teucrium fruticans*, *Tamarix* sp., *Viburnum tinus*, *Spartium junceum*, *Yucca* sp.
- **Puzavice:** *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis* sp., *Hedera* sp., *Rhynchospermum jasminoides*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Parthenocissus tricuspidata*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*.
- **Palme:** *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*.
- **Perene:** *Canna indica*, *Cineraria maritima*, *Lantana hybrida*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*

Ekonomska analiza

APROKSIMATIVNA PROCJENA TROŠKOVA ZA PEJZAŽNO UREĐENJE POVRŠINA JAVNE NAMJENE					
Red. br.	Opis radova	jed. mjere	površina	jed. cijena €	ukupna cijena €
1.	Zelenilo uz saobraćajnice				
	Ozelenjavanje	m ²	7.405,00	15	111.075,00
Ukupno:					111.075,00

"Inkoplan"liD DUP-a "Ulcinjsko polje", u okviru zone B, podzone 7 i 9 za određene urbanističke parcele u Ulcinju

18. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Sa aspekta prostornog i urbanističkog planiranja, preventivne mjere zaštite od požara i eksplozija, moraju obuhvatiti sljedeće aspekte:

- izbor lokacije i dispozicije objekata, kao i izbor materijala, uređaja, instalacija i konstrukcija kojima će se spriječiti ili svesti na najmanju mjeru mogućnost izbivanja i širenja požara,
- izgradnja prilaznih puteva, prolaza, platoa, za prilaz vatrogasnih vozila objektu sa onih strana na kojima se nalaze prozori, vrata i drugi otvori,
- širinu puteva koji omogućavaju pristup vatrogasnim vozilima do svakog objekta i njihovo manevrisanje za vrijeme gašenja požara,
- sistem vodosnabdijevanja objekata, sa primarnom i sekundarnom mrežom i odgovarajućim kapacitetima za potrebe zaštite od požara,
- udaljenost između zona predviđenih za stambene i javne objekte i zona predviđenih za industrijske objekte, skladišta zapaljivih tečnosti, gasova i eksplozivnih materijala,
- udaljenost između objekata različite namjene,
- obezbjeđenje potrebnih količina sredstava za gašenje požara,
- izbor tehnoloških procesa i održavanje uređaja kojima se obezbjeđuje zaštita od požara,
- postavljanje uređaja za automatsko javljanje o požaru, uređaja za gašenje požara i sprječavanje njegovog širenja, uređaja za mjerenje koncentracije eksplozivnih smješa (gasovi, pare i prašina) i drugih uređaja za kontrolu bezbjednosti odvijanja tehnološkog procesa,
- održavanje i kontrola ispravnosti uređaja i instalacija čija neispravnost može uticati na nastanak i širenje požara,
- zabrana upotrebe otvorene vatre i drugih izvora paljenja u objektima i prostorijama u kojima bi zbog toga moglo doći do požara i

Zapaljive materije mogu se držati i skladištiti samo u objektima koji su za to namijenjeni ili preuređeni u skladu sa tehničkim i drugim propisima, **uz predhodno pribavljanje pozitivno Mišljenje na lokaciju, od strane MUP-a Direktorata za vanredna situacije.**

Tehnološki procesi u kojima se koriste lako zapaljive i eksplozivne materije ili obrazuju eksplozivne smješe mogu se vršiti samo u objektima ili prostorijama koji su od drugih objekata ili prostorija međusobno protivpožarno odvojeni.

Prije početka izgradnje investicionog objekta, investitor je dužan da pribavi pozitivnu Saglasnost MUP-a Direktorata za vanredna situacije, u pogledu zaštite od požara i eksplozija na revidovanu tehničku dokumentaciju - projekat, odnosno elaborat zaštite od požara.

Takođe, nakon izvršenog tehničkog prijema objekata potrebno je uraditi Plan o zaštiti i spašavanju objekata koji su namjene centralnih djelatnosti (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, trgovački centri, poslovne zgrade, komunalno - servisni objekti, benzinske pumpe i dr.) i objekata mješovite namjene (trgovina, poslovni sadržaji, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, garaže i dr....), shodno Planu o zaštiti i spašavanju Opštine Ulcinj i Zakonu o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Zabranjeno je ložiti vatru i ostavljati zapaljive predmete na mjestima na kojima postoji povećana opasnost od izbivanja i širenja požara (u parkovima, putnim pojasevima i na drugim mjestima na kojima postoji sasušena trava, lišće i drugi lako zapaljivi predmeti i materije). Zabrane se obilježavaju propisanim znacima.

Literatura:

1. Zakon o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).
2. Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl. list SFRJ", br. 8/95).
3. Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje vanjske i unutrašnje hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. list RCG" br. 30/91)
4. Pravilnik o tehničkim normativima za stabilne instalacije za dojavu požara ("Sl. list SRJ", br. 87/93).
5. Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištavanju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Sl. list SFRJ", br. 20/71).
6. Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Sl. list SFRJ" br. 24/71, 26/71).
7. Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ" 7/84)
8. Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl. list SFRJ" 24/87)
9. Pravilnik o izgradnji stanica za snabdjevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva ("Sl. list SFRJ" 27/71)
10. Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara ("Sl. list SFRJ" 74/90)

Obrađivač:

Prof. dr Radinko Kostić, dipl. ing. (zaštita od požara i eksplozija)

Licenca br: (01-1011/2 od 19. 09. 2014. god.)

Urbanistički indikatori po urbanističkim parcelama

TABELA 3

r.b	Oznaka UP	Namjena	Površina UP (m ²)	Spratnost	IZ	Prizemlje (m ²)	li	BGRP (m ²)
01	UP 6	MN	2 882,3	Pv+1	0,60	1 729,4	1,5	4 323,5
02	UP 7	MN	1 211,0	P+4	0,3	363,3	1,5	1 816,5
03	UP 8	MN	1 183,2	P+4	0,3	355,0	1,5	1 774,8
04	UP 9	MN	952,6	P+4	0,3	258,8	1,5	1 428,9
05	UP 10	MN	935,7	P+4	0,3	280,7	1,5	1 403,6
06	UP 11	MN	1 069,5	P+4	0,3	321,0	1,5	1 604,2
07	UP 12	MN	1 235,1	P+4	0,3	370,5	1,5	1 852,7
08	UP 50	MN	1 153,0	P+4	0,3	345,6	1,5	1 728,0
09	UP 51	MN	883,2	P+4	0,3	265,2	1,5	1 326,2
10	UP 59	MN	957,8	P+4	0,3	287,5	1,5	1 437,5
11	UP 60	MN	1 093,0	P+4	0,3	327,9	1,5	1 639,5
12	UP 61	MN	1 297,1	P+4	0,3	389,1	1,5	1 945,6
13	UP 62	MN	1 070,2	P+4	0,3	321,0	1,5	1 605,3
14	UP 63	MN	1 409,8	P+4	0,3	423,0	1,5	2 114,7
15	UP 64	CD	4 733,2	P+5	0,35	1 656,5	2,2	10 412,6
16	UP TS	IOE	11,5	/	/	/	/	/
17	UP TS	IOE	30,7	/	/	/	/	/
Ukupno urb.parcele			22 108,9	/	0,35	7 694,5	1,65	36 413,60
Zahvat liD DUP-a			77 213,0	Od Pv+1 do P+5	0,10	7 694,5	0,47	36 413,60

PRIKAZ UKUPNIH STAMBENIH I TURISTICKIH KAPACITETA PREMA NAMJENAMA POVRŠINA

TABELA 4

oznaka	namjena zone	površ.zona u ha	BGRP m ²	Udio poslovanja %	BGRP poslovanja m ²	BGRP m ² stanov.-turizam	Odnos % stanov. - turizma	BGRP m ² stanov. - turizma	Broj stanov. / turista	Broj ukupno stanov. / turista	Broj domaćinstava (stanovanje + turizam)
IOE	Objekti elektroenergetske infrastrukture	0.004	/	/	/	/	/	/	/	/	/
CD	centralne djelatnosti (ugostiteljski objekti i objekti za smjestaj turista, stambeni objekti, trgovački centri, poslovne zgrade, komunalno -servisni objekti, benzinske pumpe I dr.)	0.47	10 412.6	25	2 603.2	7 809.4	50/50	St: 3 904.7	87	185	53
								T: 3 904.7	98		
MN	mješovita namjena (stanovanje, trgovina, poslovni sadržaji, ugostiteljski objekti i objekti za smjestaj turista, garaže i dr....)	1.74	26 047.0	20	5 209.4	20 837.6	60/40	St: 12 502.6	278	486	139
								T: 8 335.0	208		
ukupno		2.21	36 49.6	/	7 812.6	28 647.0	/	28 647.0	671	671	192

* NAPOMENA: Za proračun su uzete površine od: - 45 m² po stanovniku
- 40 m² po turistu u hotelima i pansionima