

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA ECO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Granica zahvata

Odlukom o izradi Lokalne studije lokacije za eco – seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju definisan je zahvat plana. Područje za koje se izrađuje Lokalna studija lokacije obuhvata sledeće cele katastarske parcele br. 604/1, 606/3, 603/1, 604/2, 602, 603/2, 522/1, 552/1, 552/2, 618/2 i 619 i delove kp.br. 605, 606/2, 606/1, 614/1, 887, 620 i 618/1 sve KO Šas. Granica zahvata je u programskom zadatku definisana I koordinatama tačaka granice plana.

U Planu je granica prilagođena saobraćajnom rešenju i u grafičkom prilogu Topografsko – katastarski plan sa prikazom granice zahvata plana dat je prikaz zahvata plana.

Površina zahvata

Lokalnom studijom lokacije obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 8.31ha.

Pravni osnov za izradu plana

Pravni osnov za pristupanje izradi Lokalne studije za Lokalne studije lokacije za eco – seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju sadržan je u:

- Odluci o izradi Lokalne studije lokacije za eco – seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju br. 01-4395/1-09 od 14.09.2009. koju je doneo Predsednik opštine Ulcinj,
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o uređenju prostora I izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08).

Programski zahtevi –

Prema Odluci o Izradi Lokalne studije lokacije I Programskom zadatku predmetni plan se donosi za period od pet godina.

Programski zahtevi definisani su u programskom zadatku za izradu Lokalne studije lokacije , a koji se baziraju na analizi smernica iz planova višeg reda, kontaktnih zona i primeni Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08). i na novonastalim uslovima i potrebama. Ovom Lokalnom studijom lokacije treba da se , kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru istog kao i postavke Prostornog plana Ulcinj, ponude planska rešenja kojima bi se stvorili preduslovi za gradnju eco-seosko turističkog centra, uz prateće i komplementarne sadžaje na predmetnom području, kao i uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rešenja.

2. ANALITIČKI DEO

Prirodne karakteristike predmetnog područja

Svojim položajem Ulcinj zauzima krajnji južni deo Jadranskog primorja, a nalazi se u jugoistočnom delu Crne Gore. Zbog izrazitih prirodnih i geografskih karakteristika Ulcinj sa okolinom pripada ivičnoj subtropskoj zoni Evropskog Sredozemlja.

Južnim delom u dužini od 30 kilometara Ulcinj izlazi na Jadransko more, a na istočnom delu nalazi se reka Bojana. U centralnom delu Ulcinja je Šasko jezero, a u zalivu Ulcinj je zagrađen masivom planine Rumije. Sa blizu 20 km plaža, od toga 15 km finih peščanih, sa preko 6000ha obradivog zemljišta, maslinjacima od oko 88.000 stabala, lekovitim svojstvima peska, blata i mineralne sumporne vode (kojima su najviše ocene dali eminentni domaći i strani stručnjaci i instituti), Ulcinj predstavlja respektabilan ekonomsko-turistički potencijal za razvoj svih vrsta turizma (elitnog, nautičkog i zdravstvenog), te poljoprivrede kao komparativne grane. Površina od 255 km² koju čini Ulcinj sa okolinom, jedinstven primer nesvakidašnje lepote: beskrajnih peščanih plaža, azurno plavog mora, reka, jezera, planina i bujne vegetacije.

Na severu Ulcinja prostire se primorska planina Mozura (622 m), a iza nje je deo planinskog masiva Rumije. Istočnim delom Ulcinja protiče reka Bojana, koja vodenim putem Ulcinj spaja sa Albanijom. Zapadno od Ulcinja nalazi se poznati primorski grad i crnogorska luka Bar. Ulcinjska obala, od zaliva Kruce do ušća reke Bojane iznosi 32, 7 km. Ulcinj leži na otvorenom moru. Najviši planinski vrh je Kozjak (1 427 m nadmorske visine). Predeo na kojem je grad nastao i na kojem se i dalje razvija veoma je brdovit. Taj predeo čine podnožja brda Pinjes (108 m), Mendre(164 m) i Bijeje Gore (289 m). Na istočnom delu Ulcinja nalaze se polja sa jezerima, močvarama, malim rekama kao i duge peščane plaže.

Zbog veoma povoljne klime Ulcinj se na turističkoj karti Evrope već dugo vremena prepoznaje kao odlično klimatsko letovalište i zimovalište. Ulcinj karakteriše umerena mediteranska klima i subtropska vegetacija. Takva klima podrazumeva obilje svetlosti i toplote, sa 2 700 sunčanih sati godišnje. Ulcinj je sigurno jedno od najsunčanijih mesta Jadranskog primorja. Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 16, 5 Celzijusovih stepeni, pa se Ulcinj smatra mnogo toplijim mestom u odnosu na druge gradove na Crnogorskom primorju. Leta u Ulcinju su prijatna, nisu previše topla, jer je zbog stalnog strujanja vazduha, u tom gradu veoma mali broj tropskih dana. Temperatura vazduha leti dostiže do 38 stepeni, dok je u julu prosečna temperatura 25, 2 Celzijusova stepena. Tokom letnjeg perioda sunce greje i do 11, 5 sati u toku dana. Sunčanje i kupanje u Ulcinju traje skoro 6 meseci, od maja do oktobra. Ujednačene temperature mora i vazduha (od 22 do 26 stepeni Celzijusovih), omogućavaju celodnevno uživanje u kupanju u prijatnoj vodi Ulcinjskog zaliva ili sunčanje na lekovitim plažama Ulcinjskog priobalja.

Zime su u Ulcinju blage, sneg je veoma retka pojava, temperatura vazduha iznosi tek 10 stepeni. Proleća kao i jeseni stižu rano i uglavnom su topla sa umerenim temperaturama, kako vazduha, tako i mora (s proleća temperatura je 14, a s jeseni 17 stepeni Celzijusovih).

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Južno primorje kojem pripada i Ulcinj smatra se najvedrijim područjem Sredozemlja. Srednja godišnja vlažnost iznosi 67 %, s tim što u julu i avgustu vlažnost dostiže 63 %, a u maju i novembru 71 – 72 %, što ukazuje na pravilan odnos temperature i vlažnosti vazduha.

Srednja godišnja količina padavina, isključivo kiše, iznosi 134 mm/m². Najkarakterističniji vetrovi su bura, jugo i maestral. Bura duva iz severoistočnog pravca. Obično je to hladan vetar koji duva u poznu jesen i zimu. Primorski vetar poznatiji kao jugo, u Ulcinju duva s jeseni, zimi ili u proleće i donosi kišu. Taj vetar na moru obično stvara velike talase. Vetar maestral dolazi iz smera zapad – jugozapad. To je prijatan vetar koji donosi osveženje od vrućina u najtoplijim letnjim satima. Najveći intenzitet kojim maestral može da duva je 10 m/sec.

Klima u Ulcinju je doprinela stvaranju tri vegetaciona pojasa: zimzelenog (obuhvata vegetaciju do visine od 300 m), mešovitog (do 500 m) i submontanskog (iznad 500 m). Vegetacioni pojasi stvorili su uslove za razvoj različitih voćnih i drugih vrsta. U zimzelenom pojasu najbolje uspevaju masline, smokve, narandže, limuni, bademi, kivi i japanske jabuke. U mešovitom vegetacionom pojasu gaji se kesten, šipak, dud, vinova loza i žito. U submontanskom pojasu najviše uspevaju žito, duvan, kruške, jabuke i šljive.

Mikrolokacija

Lokalna studija lokacije obuhvata područje koje se nalazi naspram Šaskog jezera, iznad Ulcinjskog polja. Jezero je značajno sezonsko stanište ptica selica. Turistička sezona na jezeru je otvorena preko čitave godine. U letnjem periodu, jezero se ne može videti golim okom, a zimi, kada vode nadođu, gotovo čitav kraj je pod jezerskom vodom. Na njegovoj obali, odnosno u bližoj okolini predmetne lokacije se nalaze ruševine starog grada Svaca (Šasa).

Postoji poznata legenda o ovoj oblasti koja kaže:

Jedan od prvih kraljeva koji je vladao krajevima Crne Gore bio je kralj Vladimir. Istorija o ovom kralju, dobro je poznata Crnogorcima. O plemenitosti ovog kralja koji je predao svoj život u zatočeništvo Bugarskom osvajacu Simeonu II kako bi spasao svoj narod. Priča govori dalje da je u dubini tamnice Vladimir bio mučen i na kraju i oslepljen u zatočeništvu, Simeunova kćer Kosara se zaljubila u Vladimira i spasila njegov život tako što se udala za ocevog zatvorenika a iz velike ljubavi prema njemu morala je sagraditi 365 crkava za svaki dan u godini po jednu da bi mu vratila vid. Ona je izabrala upravo Šasko jezero i njegovu okolinu i tu podigla 365 crkava i hramova i time vratila vid svom suprugu! I zaista, danas, kada posetite jezero, mozete videti ostatke 8 ovakvih crkava, građene bukvalno jedna do druge.

Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike su bazirane na podacima meteorološke stanice u Ulcinju. (objavljeno u Osnovnoj studiji CO1 prostorni plan priobalne zone 2000). Na crnogorskoj obali vlada mediteranska klima, sa sušnim letima i blagim, kišnim zimama. Prosečna temperatura tokom svih meseci je iznad 5°C. Prosečne mesečne temperature iznad 10°C počinju početkom marta, i traju do decembra. Prosečna mesečna temperatura u Ulcinju je 15.8°C. Najviša zabeležena temperatura je izmerena u avgustu, i iznosila je 40.5°C. Najmanja zabeležena temperatura je izmerena u februaru, i iznosila je -6.4°C. Srednja temperatura najtoplijih meseci je 27°C (jul i avgust), dok je prosečna temperatura najhladnijih meseci (januar i februar) 10 do 11°C Srednja temperatura

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

najhladnijih zimskih meseci iznosi 5°C, dok je srednja temperatura najhladnijih letnjih meseci oko 20°C.

Godišnje u Ulcinju ima 108 letnjih dana (sa dnevnom maksimalnom temperaturom iznad 25°C) i 27.6 tropskih dana (sa dnevnom maksimalnom temperaturom iznad 30°C). U toku godine ima samo 9 hladnih dana (sa dnevnom minimalnom temperaturom od 0°C).

Režim padavina na mediteranskoj obali dostiže svoj maksimum tokom zime, i minimum tokom leta. Najviše padavina ima u oktobru, novembru i decembru, što predstavlja 30 do 40 % ukupnih godišnjih padavina; najmanje padavina ima tokom juna, jula i avgusta,

što predstavlja samo 10 % godišnjih padavina. Tokom zimskog perioda, dnevne padavine u proseku iznose 5-8l/m², iako najveća vrednost dnevnih padavina može dostići i preko 40 l/m². Tokom letenjeg perioda, dnevne padavine u proseku iznose 1 l/m². Godišnje padavine u Ulcinju u proseku iznose 1,109 l/m², što predstavlja najmanju količinu padavina na crnogorskoj obali. Maksimalne padavine u Ulcinju, u toku perioda od 24 h, u zadnjem periodu od 100 godina su procenjene na 191 l/m². Za ulcijsko područje su tipični sledeći pravci vjetrova: sjeveroistočni (16.8 %), istočni (16.3%), istočno-severoistočni (11.6%), zapadni (7.4%), i zatišja u učestalosti od samo 3.9%. Ekstremna jačina vetrova na obali Ulcinja dostiže brzinu od 20 m/s (72 km/h). Prosečna vlažnost vazduha u ulcinjskom području iznosi 65.9 % (minimalnih 61.5 % u julu i maksimalnih 69.3 % u maju). Povećana oblačnost je karakteristična za zimski period, što nije slučaj i sa letnjim periodom. Prosečna oblačnost na godišnjem nivou u Ulcinju je 41% (minimalnih 18% tokom jula/avgusta, i maksimalnih 55% tokom decembra). Prosečna mesečna insolacija u Ulcinju iznosi 212.9 sati (maksimalno 332.0h u julu).

Hidrologija

Hidrografske, hidrološke i hidrogeološke karakteristike Crne Gore imaju velikog uticaja na korišćenje njenog prostora. Ove odlike pružaju povoljnosti koje se manifestuju izlazom na more; pripadnošću teritorije velikim slivovima (Jadranskom i Crnomorskom), u koje otiče oko 600 m³/s; što su to skoro sve domaće, odnosno unutrašnje vode (tranzit iznosi 170 m³/s, tj. oko 28%); rekreativnim mogućnostima na vodama i njihovom korišćenju za proizvodnju energije; uzgojem riba i ribolovom; prisustvom brojnih glečerskih jezera koja oplemenjuju planinski pejzaž i kontroli većeg dela Skadarskog jezera sa znatnim zalihama slatke vode i specifičnom faunom i florom.

Stanovništvo

Gustina naseljenosti je veoma različita u Crnoj Gori, naročito posmatrano po regionima. Na površini od 13.812 km² živi 620,145 stanovnika, te prosečna naseljenost po km² iznosi 44,8 stanovnika. S druge strane, severno područje čini 52,9% Crne Gore i ima manju gustinu naseljenosti koja iznosi 26,6 stanovnika po km². Koncentraciju stanovništva u središnjem i primorskom regionu pokazuje i gustina naseljenosti od 56,8 stanovnika za središnji dio i 91,8 stanovnika za primorski region. Treba reći da je reč o procesima koji su u dobroj meri proistekli iz procesa urbanizacije i mehaničkog kretanja stanovništva iz severnog prema središnjem i primorskom regionu. Interne migracije, odnosno preseljavanja stanovništva unutar Crne Gore, su veoma intenzivne. U nekoliko

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

opština u severnom regionu (Šavnik, Žabljak, Plužine, Berane, Andrijevica, Pljevlja, ...) prisutno je kontinuirano opadanje broja stanovnika, dok Podgorica i opštine Primorskog regiona imaju stalan mehanički priliv stanovnika. Naime, odavno su prisutne tendencije pražnjenja severnog regiona koji obuhvata 11 opština, sa skoro 53% teritorije Crne Gore. Sa druge strane, središnji i primorski region pokazuju stalan porast stanovništva po svim popisima poslije II svjetskog rata.

Geomorfologija

Tereni Primorskog regiona naglo prema sjeveru i sjeveroistoku prelaze u brdsko-planinske terene. Granica tog regiona je u primorskim planinama Orjen (k. 1985 mnm), Lovćen (k. 1740 mnm) i Rumija (k. 1593 mnm). Ovi planinski masivi prema sjeveru i sjeveroistoku prelaze u karstnu površ zapadne Crne Gore koja gubi kote prema sjeveru i sjeveroistoku – Nikšićkom polju (k. preko 600 mnm) i Bjelopavličkoj ravnici (k. oko 50 mnm) i prema jugoistoku – Zetskoj ravnici (k. ispod 80 mnm) sa basenom Skadarskog jezera čiji najniži djelovi predstavljaju kriptodepresiju. Karstnu površ zapadne Crne Gore karakterišu pojave, procesi i oblici karakteristični za holokast. Prostor Nikšićkog polja, Bjelopavličke ravnice – Zetske ravnice sa Skadarskim jezerom, karakterišu najniže kote Središnjeg regiona Crne Gore. Taj region predstavlja geotektonski i erozioni bazis za površinu od oko 4500km², a izgadjuju ga, pored mezozojskih krečnjaka, i manje okamenjeni i neokamenjeni flišni i klastični sedimenti paleogena i kvartara.

Pedološke karakteristike

U Crnoj Gori dejstvom prirodnih faktora klime, geološke podloge, reljefa, vegetacije i čovjeka, obrazovala su se raznovrsna zemljišta. Izdvajaju se sledeći tipovi zemljišta:

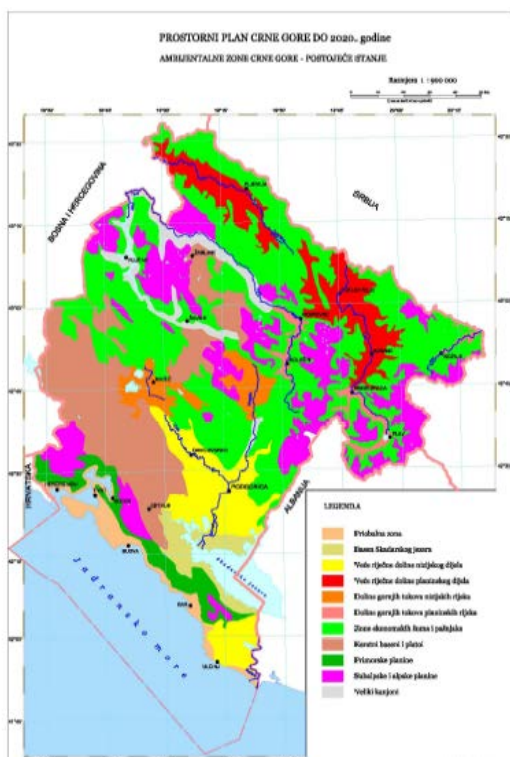
- Kamenjar (Litosol) i sirozem (Regosol), površine 38.470 ha, su inicijalna zemljišta na kompaktnim stenama i rastrošenom regolitu;
- Krečnjačko-dolomitna crnica (Kalkomelansol), površine 660.000 ha, je najrasprostranjenije zemljište u Crnoj Gori;
- Rendzina, površine 31.205 ha, slična krečnjačkoj crnici, građom profila i osobinama, ali se obrazuje na rastresitom karbonatnom supstratu. Sadrži više skeleta nego crnica, a obradive površine su dublji varijeteti vrtača, kraških polja i manjih zaravni;
- Humusno silikatno zemljište (Ranker), neznatne površine (6825 ha), jer se obrazuje na silikatnim podlogama iznad 1500 mnm. Odlikuje se jako kiselom reakcijom i visokim sadržajem humusa;
- Smeđe kiselo zemljište (Distrični kambisol), površinom od 394.825 ha dolazi na drugo mesto, najviše rasprostranjeno u severoistočnoj Crnoj Gori;
- Smeđe eutrično zemljište (Eutrični kambisol), površine 118.275 ha, zauzima najniže delove rečnih dolina (stare rječne terase), kotlina i kraških polja;
- Smeđe zemljište na krečnjaku (Kalko kambisol), površine 35.000 ha, je prelazna forma između krečnjačke crnice u crvenice;
- Crvenica (Terra rossa), površine 84.000 ha, rasprostranjena na Crnogorskom primorju u basenu Skadarskog jezera do oko 500-600 mnm;
- Deluvijalna, aluvijalna i močvarna zemljišta, oko 43,500 ha, zauzimaju najniže terene, podnožja brda i aluvijalne ravni uz vodotoke i na obalama Šaskog, Plavskog i Skadarskog jezera;

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Pejzažne i ambijentalne vrednosti

Predmetna lokacija, šire posmatrano pripada **mediteranskoj četinarskoj šumi, vegetaciji makija i vegetacija stena**

Ovaj tip vegetacije prevladava u kraškim brdima i planinama ovoga područja, pogotovo Pinješu i Mendri blizu obale, delovima Briske gore i Šaskog brda. Pristupačniji delovi ovoga područja su degradirani ispašom, dok su, ostali relativno očuvani. Ovi regioni su slabo istraženi, tako da informacije o ovom tipu vegetacije još nisu prikupljene.



Analiza postojećeg stanja

o Postojeće stanje

Prostor zahvata Lokalne studije lokacije je neizgrađen u smislu postojanja objekata visokogradnje. Uglavnom je to prostor koji je u funkciji kamenjara i devastirane vegetacije u vidu šikara.

Sama lokacija se izdiže iznad Šaskog jezera prema kome se strmo spušta kamenitim liticama. U okviru lokacije javljaju se kamene gromade koje je presecaju. Lokaciju odlikuje prirodni ambijent, konfiguracija i okruženje. Strmim liticama kontaktira sa priobaljem Šaskog jezera uz koje već postoje organizovani sadržaji u funkciji turizma a u neposrednom okruženju je lokalitet od izuzetnog istorijskog i arheološkog značaja na kome još postoje ostaci od nekadašnjih 365 crkava.

▪ Vegetacija

Prostor zahvata Lokalne studije lokacije je neizgrađen . Uglavnom je to prostor koji pripada pojasu niskih šuma i šikara. Vegetacija je poprilično devastirana, što se može zaključiti na osnovu priloženih fotografija, te je u konkretnom slučaju to **vegetacija stena**. Uvidom na terenu konstatuje se poremećena ekološka ravnoteža kako sa aspekta vegetacije, tako i sa aspekta faune. Na vrlo plitkoj pedološkoj podlozi divlja vegetacija, bez jasnih i pravilnih formi i oblika.

o Postojeće stanje zelenila

Crvenice pokrivaju krečnjačke terene svih brda duž mora, pa i u konkretnom slučaju. U zonama gde je priobalni pojas uzan, crvenica je skeletna, jer je proces rubifikacije u početnom stadijumu. Crvenice pokrivaju podnožja, depresije i slično. Crvenice su blago glinovita zemljišta (60–80 % čestica gline) sa neznom količinom krušnog kvarcnog peska. Ova zemljišta imaju visok sadržaj higroskopne vlage (preko 6%), jer se u njima nalazi 40-65% koloidne gline. Crvenice na jedrim krečnjacima su raznovrsne strukture (poliedrične, rogljaste, sitnozrne i dr.), različitog stepena poroznosti i umerene vodopropustljivosti (u vlažnom stanju bubri, te se stvaraju kapilarne pore zasićene vlagom). U primorskoj zoni crvenice su plitke, obrasle šikarom ili travnim formacijama retkog sklopa, a često prelaze u čist kamenjar.

Vrlo plitke crvenice obrasle su šikarama ili kraškim pašnjacima i vrlo ih je teško, skoro nemoguće koristiti u poljoprivredne svrhe. Ova zemljišta, ako su na nagibima do 20% mogu se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, izuzev jako stenovitih i plitkih crvenica.

Na većim nagibima one se terasiraju, mada je onda izražena usitnjenost površina, a bezvodnost je potrebno dodatno rešiti navodnjavanjem. Na većim nagibima na kršu, jako erodirane i plitke crvenice se optimalno koriste, ako su obrasle makijom i niskim šumama. Ova zemljišta, zavisno od sastava i stepena erodiranosti su srednjih bonitetnih klasa (četvrta) ako su antropogena, lošija (peta), ako su erodirana, i van klase ako su skeletna i plitka.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Kroz ovaj prostor je izvršeno znatno proređivanje postojeće vegetacije, gde se uočava naizmenična smena devastiranih kraških zona sa grupacijama autohtonog drveća (niske šume).

U okviru kraških zona na oskudnoj podlozi uočeni su divlji pelin, smilj, očajnica, kalinina, majčina dušica i dr,

Lokalnom studijom lokacije planira se izgradnja eko seosko turističkog centra. Evidentiranjem postojećeg zelenila nisu uočena stabla ili grupacije koje bi trebalo zadržati, tako da u tom smislu nema ograničavajućih okvira.

Saobraćajna povezanost i infrastrukturna opremljenost

Pristup lokaciji za budući turistički kompleks na lokalitetu Šas ostvaruje sa lokalne saobraćajnice Vladimir-Šas-Fraskanjel, koja je povezana sa regionalnim putem Ulcinj-Vladimir-Sukobin. Ovaj lokalni put je sa kolovozom od asfaltnog zastora širine oko 5.5m. Takođe se pristup predmetnoj lokaciji može ostvariti i preko lokalnog puta Zoganje-Šas sa asfaltnim zastorom, širine 3.0-3.5m, koji se isto tako odvaja od regionalnog pravca Ulcinj-Vladimir-Sukobin. Dužina saobraćajnice Vladimir-Šas-Fraskanjel od regionalnog puta do same lokacije je oko 6km dok je udaljenost lokacije od regionalnog pravca preko lokalnog puta Zoganje-Šas oko 12km, pri čemu je kolovoz znatno lošiji.

Dosadašnji planski razvoj

Predmetni prostor do sada je razrađivan kroz Prostorni plan Opštine Ulcinj. Prostorni plan Opštine Ulcinj je donešen 1998.godine i zasnovan je na tadašnjim procenama razvoja privrede i vlasničkim odnosima koji se razlikuju od današnjeg stanja. Za deo prostora na Briskoj Gori koji se takođe oslanja na Šasko jezero rađena je izmena i dopuna PPO u cilju stvaranja uslova za organizaciju turizma.

Prostornim planom Opštine Ulcinj prostor koji je predmet razrade ovom LSL je definisan kao zona za turizam.

Osnovne postavke Prostornog plana Opštine Ulcinj

o Ciljevi i pravci razvoja

Opšte postavke

Osnovne pravce razvoja opštine Ulcinj prema PPO a u skladu sa planovima Države, predstavljaju: turizam, poljoprivreda i korišćenje mora.

S obzirom na okolnosti u državi kao osnovni razvojni cilj postavljen je oporavak opštine na svim poljima života i rada i uspostavljenje zdrave osnove za njen budući razvoj. Ukoliko se u narednom periodu oporavi privreda, raščisti pitanje vlasništva i uspostavi nova zemljišna politika, veliki preokret će biti napravljen i biće stvoreni uslovi za razvoj opštine na osnovu načela iz PPO a što će biti opredeljeno novim PUP-om.

U prostorno – funkcionalnom smislu, osnovni razvojni cilj biće decentralizacija funkcija u cilju oživljavanja periferije i aktiviranja celokupnog prostora opštine.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

o *Turizam*

Proces vlasničke transformacije u privredi odrazio se i na turizam u opštini Ulcinj kroz tri osnovne karakteristike: stagnacija društvenih preduzeća, rast svih oblika turističke ponude u privatnoj inicijativi i svođenje klijentele na (socijalno i geografski) uglavnom samo jednu vrstu.

Ovakav turizam je nastao kao izlaz iz nevolje i služi da obezbedi egzistenciju samo onima koji se njime bave i od čega opština u celini nema mnogo koristi.

Da bi se ovakvo stanje prevazišlo, moraju se ispuniti dva uslova: mora se raščistiti pitanje vlasništva i moraju se postaviti jasna opredeljenja o vidovima turizma. Rast turističke ponude Ulcinja mora se ograničiti i postepeno uvoditi nova i za opštinu isplativija, turistička ponuda. Osnova te ponude je kvalitetan ali i skup turizam koji će privući gosta iz Evrope, Amerike i Japana. Ovo pre svega podrazumeva ekološki turizam, nautički turizam i specifične oblike turizma vezane za lokalne pogodnosti. Ekološki turizam svakako ima prioritet zbog jedinstvenih prirodnih bogastava i mogućnosti lokalne poljoprivrede da ga snabdeva.

Ekoturizam se ne bi samo zasnivao na čistoj vodi, hrani, vazduhu i ambijentu, već bi imao svoje etnološke odlike: objekti sagrađeni u skladu sa tradicijom, enterijeri, oprema, pribor i odeća osoblja po etnološkim uzorima, kao i vrste i načini pripremanja i konzumiranja hrane i pića i konačno – kulturno zabavni sadržaji.

Ovako zamišljeni turizam nije pogodno ostvarivati kroz hotele klasičnog tipa, već prvenstveno kroz turistička naselja.

o *Poljoprivreda*

Mogućnosti poljoprivrede na području opštine Ulcinj su velike i zadaci poljoprivrede u narednih deset godina bili bi, pre svega da snabdeva svo područje opštine i time stvori jednu nezavisnu egzistencijalnu bazu, da prati turizam, pogotovo ekološki i da, eventualni višak proizvoda plasira na druga tržišta.

Uslovi za ostvarivanje ovih opredeljenja su: rešeno pitanje vlasništva, kreditna i poreska stimulacija za projekte u poljoprivredi i provođenje određenih agrotehničkih mera

o *Korišćenje mora*

Osim turizma, proizvodnje soli i ekstenzivnog ribarstva, Ulcinj nema razvijene oblike korišćenja mora.

Da bi se to prevazišlo i Ulcinj zaista postao grad na moru, potrebno je uključiti u korišćenje mora sledeće delatnosti: pomorski saobraćaj, posebno nautički turizam, ribarstvo i marikulturu, kao i sve vrste rekreacije i sportova na vodi.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

o *Privredna ograničenja*

Dosadašnja praksa planiranja polazila je od produktivnih mogućnosti prostora koje treba maksimalno iskoristiti. Ovakav pristup je postajao želja koju treba ostvariti i nije vodio računa o dva vrlo važna činioca

1. zaštita prirodne sredine i njena obnovljivost i
2. mogućnosti privrede da investira, realizuje i održava takav rast kapaciteta.

Dobar primer za to je predviđanje maksimalnih smeštajnih kapaciteta u opštini Ulcinj od 70000 ležaja, od čega bi do 2001. bilo realizovano 48000. Stvarnost je drugačija. Po osnovu prirodnog priraštaja i neznatnog povećanja stope zaposlenosti, Ulcinj će do 2010-te godine imati potrebu za 3500 novih radnih mesta. Tempom investiranja u vreme donošenja PPO, Ulcinj bi u planskom periodu mogao da ostvari tek trećinu.

Ovo podrazumeva ulaganja sa strane (država, domaći privatni kapital, strani kapital), koja se teško mogu predviđati i što prevazilazi okvire ovog plana.

o *Ekološka ograničenja*

Sistem efikasne zaštite prirodnog kapitala polazi od pretpostavke, te razrade i sistematizacije metodoloških postupaka ekonomskog vrednovanja predmeta zaštite. pristup vrednovanju se temelji na prevladavanju i dopuni kovencionalnog teorijskog polazišta, koje u osnovi tretira prirodna dobra kao slobodne resurse i razmatra ih samo sa stanovišta faktora ekonomske produktivnosti.

Postoje dva koncepta zaštite životne sredine u zavisnosti od načina kako se te vrednosti tretiraju. Prvi podrazumeva pasivnu, a drugi aktivnu zaštitu.

- o Pasivni koncept podrazumeva konzervaciju, čiji su predmet nedirnuti ekosistemi. Konzervacija se svodi na isključivanje svih aktivnosti čoveka koje mogu da naruše ravnotežu ekosistema. U takve mere zabrane spada: zabrana izgradnje stambenih, privrednih i turističkih objekata, zabrana izgradnje puteva i drugih supra i infrastrukturnih objekata, a i pristup čoveka je ograničen na takvim lokacijama i pod posebnim režimom
- o Aktivni koncept podrazumeva kompleksnije mere zaštite, razvoja i unapređenja životne sredine, tačnije, korišćenje uređenje i razvoj prirodnog kapitala. Koncept se zasniva na osnovnoj premisi da prirodna vrednost nije krajnja granica svih ekonomskih aktivnosti, odnosno, prirodne vrednosti su prostori gde se organizuje ekonomska aktivnost. U takve lokacije spadaju šumska i druga područja sa posebnim režimom korišćenja šuma, lovom, ribolovom, rekreacijom i slično, što čini ekonomsku osnovu koncepta kroz višenamensko upravljanje i korišćenje prirodnih vrednosti.

Postizanje ekoloških ciljeva zaštite životne sredine, poslednjih godina, izražava se kroz formulu o tzv. „održivom razvoju,“ kao onom razvoju privrede i društva u celini koji je usklađen sa potrebama i ograničenjima prirode. Ovakva, prilično jasna predstava o uzajamnosti interesa ekonomije i ekologije po principu „održivog razvoja,“ na teorijsko – ciljnom planu, pojavljuje se kao veoma kompleksna, pa i problematična na nivou

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

izbora konkretnih, empirijsko – operativnih instrumenata i mera regulacije i koordinacije ekonomskog sistema sa njegovim prirodnim okruženjem.

Mere i ograničenja u domenu ekologije, za područje Ulcinja, posmatraju se sa stanovišta najznačajnijih privrednih grana: turizma, poljoprivrede, proizvodnje soli, a u okviru mogućeg instrumentarija državno – pravne zaštite.

- *Ekologija i turizam*

Turistička ponuda mora da bude zasnovana na osnovnim karakteristikama i temeljnim ekološkim i razvojnim vrednostima prostora, ali mora biti zadovoljena i u pogledu vrste, kvaliteta i kvantiteta sa prostornim vrednostima i mogućnostima, odnosno, mora da je izvedena iz tih karakteristika, što podrazumeva visok stepen sinhronizacije. U smislu zaštitne funkcije turizam ima višestruku ulogu: zaštitu od sopstvenog razvoja, zaštitu prostora od razvoja turizma nekomplementarnih i destruktivnih delatnosti, integralnu funkciju turizma i nekomplementarnih i destruktivnih delatnosti, integralnu funkciju turizma u odnosu na komplementarne delatnosti.

Niz mera i aktivnosti potrebno je preduzeti u cilju postizanja što većeg stepena sinhronizacije i integracije turizma i ekologije:

- ograničenje pristupa (ograničenje saobraćajnog toka, zabrana korišćenja automobila, ograničenje ulazaka u najosetljivije delove grada, kao što je Stari grad Ulcinj, uvođenje diferenciranih ili visokih cena ulaznica za delove grada, posebno stari Ulcinj itd.)
- ograničenja i zabrana izgradnje novih smeštajnih kapaciteta
- izgradnja novih pristupnih i lokalnih puteva
- zasađivanje zelenih pojaseva oko brzih saobraćajnica kao mera protiv buke i prašine
- prostorno zoniranje aktivnosti
- vremenska distribucija određenih aktivnosti
- formiranje alternativnih destinacija, radi smanjenja opterećenja postojećih lokacija
- ograničenje upotrebe automobila na olovobenzinski pogon i orijentacija na bezolovno gorivo
- posebna zaštita prirodnih areala (brdo Pinješ sa ženskom plažom i izvorima mineralne vode, Šasko jezero, zaštita priobalja od ispuštanja otpadnih voda i posebno kanala Milena sa ušćem u more, Ade Bojane, pojasa Štojskih dina sa sapecifičnim biljnim i životinjskim svetom i dr.

- o ***Namena prostora***

U cilju ostvarivanja kompleksnog prostora, privrednog i društvenog razvoja, izdvajajući turizam, poljoprivredu i korišćenje mora kao nosioce razvoja i uvažavajući rezultate dosadašnjih istraživanja, nameće se sledeći koncept namene prostora;

1. Kompletna obala sa priobalnim pojasom (reoni 2 i 3) širine 100-1000 metara (zavisno od konkretne lokacije) i deo obale Šaskog jezera namenjena je isključivo turizmu i delatnostima vezanim za korišćenje mora.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA ECO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

2. Ulcinjско, Zoganjsko, Brisko i Anamalsko polje (reoni 5,10 i deo reona 9), namenjeni su za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju većih kapaciteta.
3. Padine Možure i Anamalsko pobrđe (reoni 7 i 11), namenjeni su za poljoprivrednu proizvodnju u procesu inteziviranja i u manjim kapacitetima.
4. Gradsko tkivo se širi u zoni Kodre i u zoni Između Pinješa i Bratičke reke (reon 1). U strukturi grada nema segregacije funkcija – stambeni sadržaji su izmešani sa turističkim, ugostiteljskim, trgovinskim, zanatskim, poslovnim, administrativnim, kulturnim i ostalim centralnim sadržajima. Poseban nastavak grada je zona Štoja (reon 6) sa naglašenim turističkim sadržajima (komplementarni smeštaj) i poljoprivrednim površinama.
5. Proizvodnja soli obavljaće se u reonu 4, ali se neiskorišćeni (južni) deo tog reona neće koristiti pre nego što se utvrdi način modernizacije solane i mogućnosti da se ona ne širi već da se taj rezervisani teren privede drugoj nameni.
6. Reon 9 (Šaski reon) čini posebnu multifunkcionalnu celinu sa izuzetnim pogodnostima za poljoprivredu, ribarstvo i turizam.
7. Kao oblasti nedirnute u ovom planskom periodu, ostaje Briska Gora (reon 8) i padine Rumije iznad 500 mnv (reon 12) za čije aktiviranje su potrebni obimniji zavati, što ostaje za neka bolja vremena.

Anketni zahtevi

Donošenju Odluke o izradi Lokalne studije lokacije za eco-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju prethodile su iskazane potrebe kako korisnika predmetnog prostora tako i opštine kao nosioca izrade plana i direktno zainteresovanog subjekta u postupku sprovođenja ciljeva razvoja opštine.

Korisnici predmetnog prostora izrazili su želju da predmetni prostor valorizuju kroz izgradnju turističkih sadržaja sa osloncem na tradiciju kako bi dopirneli svebuhvatnom razvoju turizma kako na području opštine tako i cele države.

Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

Lokalnom studijom lokacije obrađuje se zahvat u površini od 8.31ha. PPO Ulcinj predmetni prostor je opredeljen za organizaciju sadržaja u funkciji turizma.

Prostor zahvata Lokalne studije lokacije je neizgrađen u smislu postojanja objekata visokogradnje. Uglavnom je to prostor koji je u funkciji devastirane vegetacije u vidu šikara i kamenjara.

Pristup lokaciji za budući turistički kompleks na lokalitetu Šas ostvaruje sa lokalne saobraćajnice Vladimir-Šas-Fraskanje, koja je povezana sa regionalnim putem Ulcinj-Vladimir-Sukobin i tako dalje uvezana u mrežu saobraćajnica na području opštine Ulcinj.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA ECO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Predmetni prostor svojim položajem, konfiguracijom, postojećim načinom korišćenja, sobračajnom povezanošću sa okruženjem i ambijentalnim karakterom, pruža mogućnost za formiranje jedinstvene turističke zone u funkciji eco – seosko turističkog centra koji će biti u saglasju sa razvojnim planovima opštine Ulcinj i osnovnim postavkama PPCG i strategijom razvoja turizma Crne Gore.

Rezultati provere osnovnih postavki planova višeg reda, analiza postojećeg stanja kao novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto odredili su pristup izradi Lokalne studije lokacije. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju objekata i sadržaja u šire okruženje
- Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
- Obezbeđivanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih tokova i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu.
- Obezbeđivanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i tt mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene namene.

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Opšti ciljevi

Opšti urbanističko - planski cilje organizacije predmetnog prostora proizilazi iz opštih društvenih ciljeva koji se oslanjaju na strateške planove opštine i države a koji se pre svega odnose na turizam.

Svim dosadašnjim planovima, studijama i strateškim planovima područje opštine Ulcinj je ocenjeno i planirano kao značajan turistički potencijal koji organizacijom adekvatnih sadržaja treba valorizovati.

Posebni ciljevi

Posebni ciljevi su definisani Programskim zadatkom za izradu Lokalne studije lokacije. Ovom Lokalnom studijom lokacije treba da se, kroz analizu planiranih sadržaja shodno razvojnim potrebama u okviru istog, ponude planska rešenja kojima bi se stvorili preduslovi za gradnju eco – seosko turističkog centra, uz prateće i komplementarne sadržaje na tom području, uz maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rešenja.

4. PLANSKO REŠENJE

Koncept organizacije prostora

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja u okviru predmetne zone kao i u zonama u kontaktu.

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za formiranje specifičnog turističkog kompleksa sa karakterom eco – seoskog turističkog centra u okviru koga su organizovani sadržaji koji čine prostornu i funkcionalnu celinu.

Čitav zahvat plana opredeljen je kao površina za turizam u okviru koje su planirani sadržaji koji podržavaju karakter eko – seoskog turističkog centra pa su pored sadržaja koji su namenjeni smeštaju, kako u hotelu tako i u turističkom naselju sa vilama različitog tipa, planirani sadržaji koji će prezentirati eko turizam. To su pre svega površine sa zasadima lokalnih kultura (masline, vinova loza, mandarine i sl.) površine na kojima će se gajiti životinje (kako bi se istakao ambijentalni karakter eco – turističkog centra) kao i objekti u kojima će se vršiti prerada poljoprivrednih proizvoda (ceđenje malsina, proizvodnja rakije i vina i sl), mleka i mesa a na nivou prezentacije adekvatne turistima.

Kroz pružanje usluga hrane i pića prezentiraće se domaća kuhinja a u okviru ostalih pratećih sadržaja obezbediće se uslovi za prezentaciju tradicije kroz etno muzej, organizaciju škole kuvanja, tkanja i sl. kao i organizaciju reprezentativnog seoskog domaćinstva u sklopu turističkog naselja.

Sadržaji turističkog karaktera u okviru predmetnog prostora uvezani su u celinu saobraćajnicama koje se razvijaju kroz predmetni prostor kao i uređenim zelenim površinama koje u skladu sa konfiguracijom terena dobijaju svoj karakter (od uređenja na liticama i kamenjarima do uređenog priobalja u okviru koga je moguća organizacija sportsko rekreativnih sadržaja u kontaktu sa jezerom.

Pristup lokaciji je sa lokalnog puta koji od puta Vladimir-Šas-Fraskanjel vodi do predmetnog prostora. Za potrebe saobraćajnog funkcionisanja i povezivanja predmetnog prostora planirano je uspostavljanje još jedne veze sa putem Vladimir-Šas-Fraskanjel. U grafičkom prilogu šira dispozicija lokacije prikazana je pravac uspostavljanja te veze. Trasa će se precizirati kroz tehničku dokumentaciju.

U okviru predmetnog prostora sadržaji su organizovani tako da se što manje kolski saobraćaj razvija kroz predmetni prostor. Pristup je najkraćim putem obezbeđen do svake novoformirane urbanističke parcele a u centralnom delu je formiran parking za posetioce eco – turističkog centra. Pešačkim komunikacijama je dat primat u okviru predmetnog prostora i njima su uvezani svi planirani sadržaji i dati pravci ka drugim značajnim sadržajima u kontaktu a koji će u smislu turističke ponude upotpuniti ovaj prostor, pre svega se misli na lokalitet Šaskih crkava i Šasko jezero kome se sa predmetne lokacije pored staza po obodu može pristupiti i vertikalnom komunikacijom (liftom).

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Veoma bitan prirodni faktor koji određuje ovaj prostor i stvara uslove za raspored sadržaja je konfiguracija terena kao i jasno definisane grupacije kamenjara. Predmetni prostor se izdiže čak 54m iznad jezera prema kome se spušta kamena litica. Rasporedom sadržaja se težilo da se u skladu sa namenom obezbede što kvalitetnije vizure.

Mreža i objekti infrastrukture

▪ Saobraćaj

Postojeće stanje

Do granice područja koje se obrađuje Lokalnom studijom lokacije, vodi lokalna saobraćajnica Vladimir-Šas-Fraskanjel, koja je povezana sa regionalnim putem Ulcinj-Vladimir-Sukobin. Ova saobraćajnica se pruža sa severne strane lokacije na oko 200m od nje. Sa istočne strane predmetnog prostora od puta Vladimir-Šas-Fraskanjel odvaja se lokalni slepi put preko koga se može pristupiti samoj lokaciji. Lokalna saobraćajnica Vladimir-Šas-Fraskanjel je sa asfaltnim zastorom i profilom koji se sastoji iz kolovoza širine 5.5-6.0m i bankinama sa obe strane, širine oko 1.2m. Put koji se odvaja od nje i vodi prema Šaskom jezeru sastoji se iz kolovoza širine oko 5.5m i slepo se završava. Samo područje koje je predmet studije je neizgrađeno. Teren je po obodu nagnut sa visinskim kotama koje se kreću od 10.0 – 56.0m_{nv}, dok je u središnjem delu sa blažim nagibima. Sa jugozapadne strane, teren naglo pada prema Šaskom jezeru, do kote 2.50m_{nv}.

Geometrija i poprečni profil lokalnog puta ka jezeru, širine oko 5.5m dozvoljavaju bezbedno odvijanje dvosmernog saobraćaja, pa je preko nje moguće planirati pristup predmetnoj parceli.

Plan

Predlog saobraćajnog rešenja za predmetnu Lokalnu studiju lokacije zasniva se na poštovanju postojeće trase Vladimir-Šas-Fraskanjel, kao i trase nekategorisanog slepog puta koji se od njega odvaja. Studijom se predlaže njegova rekonstrukcija u smislu proširenja poprečnog profila za obostrane trotoare, širine 1.5m. U grafičkom prilogu "Šira dispozicija lokacije" je dat predlog moguće saobraćajne veze i potrebnih intervencija kojim bi se ostvarila mnogo bolja saobraćajna povezanost predmetne lokacije i susednih parcela na saobraćajnu mrežu u smislu kvalitetnije veze sa planiranim atraktivnim turističkim sadržajima koji postoje ili se planiraju u okruženju. Preko predmetnog lokalnog puta prema jezeru, lokacija je saobraćajno povezana sa lokalnim putem Vladimir-Šas-Fraskanjel. Predmetno područje je sa ovim putem u saobraćajnom smislu povezano novoplaniranom internom saobraćajnicom. Sam ulaz-izlaz na lokaciju je planiran na sredini istočnog dela prostora, odakle počinje glavna saobraćajnica ovog prostora sa kolovozom širine 5.5m i trotoarima sa obe strane širine 1.5m. Zbog velikog nagiba terena glavna saobraćajnica je u ovom delu lokacije planirana serpentiniski, kako bi se savladao teren. Planirana je celom dužinom lokacije i uklopljena u teren. Od nje se na levu i desnu stranu račvaju ostale pristupne veze prema formiranim urbanističkim parcelama, sadržajima kao i površinama za parkiranje. U središnjem delu lokacije planiran je javni parking prostor namenjen parkiranju putničkih automobila ukupnog kapaciteta 63 parking mesta. Pored putničkih, predviđeno je i parkiranje autobusa i to na 4 parking mesta kao i dostavnih i teretnih

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA ECO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

vozila na još 4 parking mesta. U planskom dokumentu data je mogućnost da se deo javnog parkinga izvede i kao javna podzemna ili automatizovana mehanička podzemna garaža sa ulazom i izlazom odnosno jedinstvenim ulazom i izlazom (ako se radi o mehaničkoj automatskoj garaži). U ovom slučaju nivelaciono rešenje garaže i krova moralo bi se prilagoditi terenu i ne bi važile nivelacione kote date u grafičkom prilogu koje se odnose na površinski parking. Krov može da se ozeleni (u vidu intenzivnog zelenog krova). Kombinacijom ozelenjavanja i popločavanja ova površina bi se mogla koristiti kao centralni plato za „zabavu, uzbuđenje i obrazovanje”, za razne ekoturističke manifestacije (održavanje izložbi meda, domaće radinosti, suvenira, manja predavanja, koncerti, otvorene pozorišne predstave..i dr). Na ovom platou bi se mogao postaviti i manji punkt koji bi bio u službi organizovanja pomenutih manifestacija u vidu info punkta. Za deo javnog parkinga gde se daje ova mogućnost formirana je i posebna UP (za izgradnju pomenute podzemne garaže sa multifunkcionalnim krovom). Ova mogućnost se daje iz razloga što se radi o ECO SELU a cilj je da se na lokaciji mirujući saobraćaj učini što manje vidljiv i što više potisne ispod zemlje. Glavna interna saobraćajnica preko koje bi bio usmeren sav motorni saobraćaj koji ulazi na lokaciju, u središnjem delu je planirana sa kolovozom širine 5.5m, razdelnim zelenilom širine 3.0m i trotoarima širine 1.5m sa obe strane. Ostale interne saobraćajnice koje se vezuju na nju su sa profilom koji se sastoji iz kolovoza širine 5.5m i trotoarima širine 1.5m sa obe strane. Zaobljenja na raskrscima glavne saobraćajnice na predmetnom prostoru i lokalnog puta predviđena su za dostavna vozila ili autobus, kao merodavna, sa minimalnim radijusima $R=8.0m$ i $R=5.0m$. Raskrsnice ostalih pristupnih saobraćajnica sa glavnom zaobljene su minimalnim radijusima $R=6.0m$. Unutar područija koje se obrađuje studijom lokacije objekti i ostali sadržaji su povezani pešačkim stazama širine 3.0m i 2.0m. Veza planiranih sadržaja sa Šaskim jezerom predložena je i preko lifta ili žičare kojom bi se spuštalo na uređenu obalu jezera. Uz samo jezero planirani su dokovi sa vezovima za male barke i kupalište.

Niveleta glavne saobraćajnice prati postojeći teren, pa tako padom terena ona dostiže podužne nagibe do 12% (u serpentinskom delu). Niveleta ostalih, pristupnih saobraćajnica, približno prati postojeći teren sa nagibima od 2.0% 4.0%. Nivelacione kote su date na karakterističnim i ukrsnim tačkama i služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata.

Parkiranje na nivou studije lokacije rešeno je u skladu sa namenom prostora.

Broj parking mesta je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po jednoj smeštajnoj jedinici i minimum 2 parking mesta po vili. Parkiranje posetilaca kompleksa sa kratkotrajnim parkiranjem predviđeno je na centralnom javnom parkingu, kapaciteta 63 parking mesta za putničke automobile. Na centralnom parkingu planirano je i parkiranje za potrebe etno seoskog domaćinstva, centralnih delatnosti, kao i parkiranje usled nedostatka parking mesta u okviru hotela i restorana.

Parkiranje putničkih automobila planirano je preko glavne i pristupnih saobraćajnica na parking mestima u okviru organizovanih parkirališta za putničke automobile za upravno parkiranje standardnih dimenzija (2.5x5.0m) i u okviru pripadajućih parcela prema normativima u zavisnosti od buduće namene. Ukupni ostvareni kapacitet javnih parking mesta je 68 parking mesta. Obzirom, da su predviđeni ulasci autobusa i dostavnih vozila na samu lokaciju, neposredno ispred hotela, na platou je planirano parkiranje autobusa za prijem i iskrčavanje putnika kao i duže zadržavanje.

Dužina novoplanirane interne ulične mreže je 1003m.

Ukupna površina pod saobraćajnicama (ulice, parkinzi, trotoari i staze) je 17 755.2m² što iznosi oko 21% od ukupne površine zahvata.

Uslovi

SAOBRAĆAJNICE

Situaciono rešenje – geometriju predmetnih saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga, gde su dati svi analitičko geodetski elementi za obeležavanje, kao što su koordinate ukrasnih tačaka i temena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profil.

Prilikom izrade Idejnih i Glavnig projekata moguća su manja odstupanja trase saobraćajnica u smislu što boljeg usklađivanja trase sa postojećim terenom. (Saobraćajnice projektovati za računsku brzinu $V_r = 40\text{km/h}$ (30km/h).

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnih projekata.

Zato je potrebno za novoprojektovane saobraćajnice, obzirom da nema izgrađenih objekata a predviđeni su planom, prvo uraditi glavne projekte ulica a zatim tačnije odrediti kote niveleta koje su u planu date orijentaciono. Saobraćajnice na predmetnom prostoru projektovati sa poprečnim magibima kolovoza i trotoara u pravcu $i_p=2\%$ (2.5%) u krivini maksimalni poprečni nagib $i_p=6\%$. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzin. Parkinge raditi sa poprečnim nagibom $2\%-5\%$.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta, kaldrme ili kamenih ploča zavisno od arhitektonskog rešenja kompleksa. Takođe, oivičenje kolovoza raditi od betonskih ili kamenih ivičnjaka $18/24\text{cm}$. Na ulazima u dvorišta i na prelazima oivičenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Na delovima saobraćajnica sa većim nagibom (u serpentinskom delu), gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili kamena eruptivnih svojstava (granitne kocke), kako bi se izbeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini.

Što se tiče osiguranja kosina iznad i ispod saobraćajnica, moraju se izvesti ogradni zidovi ili armirano betonski potporni zidovi koje treba raditi kao gravitacione od kamena u betonu sa obaveznim korišćenjem kamena iz lokalnih kamenoloma ili lokacije. Vidna strana potpornog zida mora biti oblagana istim kamenom, tekstura zida (suhomedja, split sistem..i dr) po arhitektonskom rešenju kompleksa. Sve kosine useka i nasipa je potrebno ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi se što manje narušio prirodni ambijent na mestu izgradnje saobraćajnice.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 god. i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena.

Asfaltiranje se u lokaciji se dozvoljava samo za kolovoz glavnih internih saobraćajnica. Upotreba asvalta je zabranjena za trotoare, parking prostore, pešačke staze i druge površine.

PARKIRANJE

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila rešiti prema grafičkom prilogu gde su obeležena sva parking mesta dimenzija $2.5/5\text{m}$. U okviru prostora namenjenog za vile broj parking mesta treba da zadovolji princip: na 1 smeštajnu jedinicu – 1 parking mesto dimenzija $2.5/5\text{m}$, odnosno min $2.3/4.8\text{m}$. Za hotel visoke kategorije sa svim sadržajima za ovakvu vrstu objekta treba obezbediti min 1 parking- garažno mesto na 1.2 smeštajnu jedinicu. Obzirom na prostorne mogućnosti deo parkiranja se mora obezbediti u garaži ispod hotela i to u više nivoa. Pored toga, planskim dokumentom

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

data je mogućnost da se deo javog parkinga izvede i kao javna podzemna ili automatizovana mehanička podzemna garaža sa ulazom i izlazom odnosno jedinstvenim ulazom i izlazom (ako se radi o mehaničkoj garazi). U ovom slučaju, krov garaže može da se ozeleni (u vidu intenzivnog zelenog krova). Dozvoljava se i kombinacija ozelenjavanja - popločavanja u slučaju da se projektanskim rešenjem ova površina iznad garaže predvidi kao centralni plato za zabavu, uzbuđenje, obrazovanje, kao i za razne eko-turističke manifestacije (održavanje izložbi meda, domaće radinosti, suvenira, manja predavanja, koncerti, otvorene pozorišne predstave..i dr.). Nivo zelenog krova odnosno platoa može se izvesti u vidu kaskadnih terasa ali obavezno da prati nivo terena. Na ovom platou dozvoljava se i postavljanje manjeg punkta koji bi bio u službi organizovanja pomenutih manifestacija u vidu info punkta (BGP ovog punkta ne sme da bude veća od 10% površine platoa.)

Rampe za ulazak u garažu ispod objekta hotela projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom 12% kao otvorene i 15% kao natkrivene. Ukoliko nije moguće ostvariti dovoljan broj parking mesta u okviru pripadajuće parcele samog hotela, može se koristiti i deo javnog parkinga neposredno uz hotel. Za potrebe ugostiteljskih sadržaja-restorana potrebno je zadovoljiti kriterijum 1 parking mesto na 40m² BGP , kao i 1parking mesto na 2 sobe, uz mogućnost korišćenja najbližeg javnog parkinga.

Trotoare, posebne pešačke staze i platoe raditi sa zastorom od kamenih ploča ili nekog drugog materijala po izboru projektanta. Ne dozvoljava se upotreba asfalta.

Parkinge raditi sa zastorom od kamenih ploča ili štampanog betona, a ovičenja od kamenih ili štampanih betonskih ivičnjaka 18/24cm. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva, da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drveće, uvek kada uslovi terena dopuštaju. Ne dozvoljava se upotreba asfalta. Ukoliko se u nekom objektu planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne, a mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže, pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

BICIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

Planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski sadržaji, turistički sadržaji, i dr.) mogu se obezbediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Planom je predviđena izgradnja sistema pešačkih komunikacija koji se sastoji od trotoara, pešačkih staza, stepenista, izletničke staze kroz i okolo zona i zelenih površina, i kolsko-pešačkih ulica koje omogućavaju prilaz objektima. Minimalna širina ovih komunikacija je 1.6m. Bankine uz ulice gde nisu planirani trotoari, izvesti stabilizovane, kako bi mogle da služe za kretanje pešaka.

Položaj trotoara, dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pešaka od motornog saobraćaja.

Izletničke staze za kretanje pešaka potrebno je graditi naročito duž jezerske obale, kao grebenske, panoramske i vezne, gde god je to moguće.

Uz izletničke staze unutar lokacije i pešačke, potrebno je izgraditi odmorišta i vidikovce za predah posetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sedištima u čijoj izgradnji treba da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Oblikovanju staza treba posvetiti posebnu pažnju i izvesti ih u skladu sa originalnim popločavanjem. Ovo treba realizovati u sklopu jedinstvenog plana uređenja javnih površina. Trotoare, posebne pešačke staze i platee raditi sa zastorom od kamenih ploča ili nekog drugog materijala po izboru projektanta. Ne dozvoljava se asfaltiranje, upotreba tipskih ivičnjaka ili prefabrikovanih betonskih elemenata. Ukoliko se koristi kamen, potrebno je koristiti lokani kamen a način slaganja i dimenzije - po predlošku, eventualnog postojećeg tipa polaganja koji je dominantan u okruženju. Na svim delovima staza i trotoara, gde može doći do padanja pešaka niz veće padine, potrebno je postaviti zaštitne ograde. Odvodnjavanje sa pešačkih površina-trotoara ostvariti prirodnim padom, poprečnim nagibom trotoara $i_p=2\%$ prema kolovozu.

▪ **Elektroenergetika**

Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet ove studije od postojeće elektroenergetske infrastrukture imamo sledeće: Uz lokaciju prolazi dalekovod 10kV ŠAS koji je opterećen sa 19 trafo stanica. Dalekovod je sastavljen od stubova i provodnika Al₃ 3x25mm². Trafo stanice koje se nalaze na ovom dalekovodu su TS Šas 1, TS Selita, TS Šas 2, ZTS Ekonomija, TS Dozne, TS Draginje 2, TS Draginje, TS Sukobin, Ts Sukolbin 2, Ts Granični Prelaz, TS D.kravari, ZTS čapalj, TS G.Kravari, TS Postegvaš, TS Ambula, TS Štodra, TSLisna Bori, TS Lisna Bori 1 i ZTS Fraskanjel. Početna tačka pomenutog dalekovoda na kome se nalaze ove trafo stanice je TS 35/10kV/kV "VLADIMIR".

Buduće stanje

Predmetni prostor se predvđa za izgradnju objekata čija je namena smeštaj turista sa pratećim sadržajima. Kompleks se sastoji od turističkog naselja sa vilama različitog tipa, zatim hotela i pratećih sadržaja.

Za kompleks vila tipa A predviđena je jednovremena snaga 36kW, vila tipa B jednovremena snaga 45kW. Za prateće objekte predviđena snaga 60W/m² dok se za hotel očekuje oko 140W/m² a za prateće sadržaje oko 100kW.

Potrebna snaga ovog konzuma urađena je analitičkom metodom koristeći adekvatne formule za izračunavanje jednovremene snage.

Vršno opterećenje, primenom Analitičke metode, određuje se prema relaciji:

$$P_v = P_{vs} \times n \times k_n$$

gde su;

P_{vs} - vršno opterećenje jednog stana (W),

k_n - faktor istovremenosti grupe stanova, i

n - broj stanova

Tabela 1. Vršno opterećenje turističko naselje-vile

urbanistička parcela	broj stanova	P_{vs} (kW)	k_1	k_n	P_v (kW)
tip B	16	18	0.187	0.39	112
tip C	8	20	0.185	0.39	125
Tip A	60	8.1	0.21	0.312	152

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU**

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti:

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti određuje se na osnovu površine prostora i specifičnog vršnog opterećenja (W/m^2). Specifično vršno opterećenje podrazumeva u sebi primenu električne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima uređaji za hlađenje prostora,...). na području predmetnog plana predviđene su tercijalne delatnosti tipa trgovine pružanja raznih usluga za koje specifično vršno opterećenje iznosi 120W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti za zimski period odnosno 90W po metru kvadratnom za letnji period. Rezultati proračuna dati su u tabelama 2

Tabela 2. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti(zimski period)

objekat	Bruto površina (m^2)	Namena prostora	Specifično opterećenje W/m^2	Vršno opterećenje P_{vt} (kW)
1	4606.5	hotel	120	552.8
2	3666	ostali sadržaji	70	257
3	1490	Prateći sadržaji	90	134.1

Na osnovu rezultata proračuna određena su vršna opterećenja zone usled stanovanja(apartmana) i tercijalnih delatnosti a prema njihovoj prostornoj pripadnosti i međusobnoj istovremenosti. Na osnovu tako određenih vršnih opterećenja reona, a saglasno specifičnom prostornom opterećenju, definisan je broj i prostorni raspored trafo stanica.

Proračuni su urađeni za letnji period a rezultati su dati u tabelama 3

Tabela 3. Vršna opterećenja bloka prema prostornoj pripadnosti(zimski period)

ZONA	Planirana snaga stanovanja kW	Planirana snaga poslovanja kW	Ukupan snaga zona kW
tip B	112		112
tip C	125		125
Tip A	152		152
hotel		553	553
ostali sadržaji		257	257
Prateći sadržaji		134	134
Ukupno:	389	944	1333

Vršno opterećenje javne rasvete

Vršno opterećenje javne rasvete u ukupnom vršnom opterećenju zone ili naselja, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. Za naš slučaj je usvojeno da iznosi 3% od ukupnog vršnog opterećenja.

Dakle, imamo:

$P_{vj} = 0.03$ (P_{vbloka}) izrađeno u W (to za naš slučaj je dato u sledejoj tabeli pri izračunavanju ukupne snage

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU**

Ukupno vršno opterećenje područja ovog plana dobija se zbirom opterećenja javne rasvete, tercijalnih delatnosti i stanovanja i to za vrednosti u zimskom periodu kada je kritičnije za planirani prostor sa stanovišta snabdevanja električnom energijom.

Tabela 4. Vršna opterećenja kompleksa

UC	Vršno opterećenje stanovanje i tercijalne delatnosti $P_v(\text{kW})$	Vršno opterećenje javne rasvete (kW)	Vršno opterećenje zone $P_{vz}(\text{kW})$	Rezerva+ opterećenje ($P_v+10\%$) kW	Faktor snage $\cos\phi$	Vršno opterećenje zone $S_v(\text{kVA})$
plan	1333	40	1373	1510.3	0.95	1590

Ovim planom je predviđena je izgradnja turističkih sadržaja. Za potrebe napajanja električnom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano sledeće: Na osnovu vršnog opterećenje urbanističkih celina nastupa a na osnovu podataka datih u tabeli 3 uzimajući u obzir povećanje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 4, određen broj trafo stanica 10/0.4 kV/kV snage najmanje 2x1000kVA, po trafo reonima kako je dato tabelom 5:

Tabela 5. Vršno opterećenje zona; broj transformatora; ukupan broj trafo stanica

plan	vršno opterećenje zone $P_v(\text{kW})$	vršno opterećenje zone $S_v(\text{kVA})$	Postojeći broj trafo stanica snaga u kVA	Planirani broj trafo stanica kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u KVA	stepen opterećenja trafo stanica u bloku
plan:	1333	1590		1x(2x1000)	1x(2x1000)	0.795

Ukupno potrebna snaga za ovaj kompleks je oko 1106kVA dok je ukupna snaga trafo stanica oko 2000kVA čime je obezbeđena dovoljna rezerva za eventualne druge potrebe u električnoj energiji u okviru ovog kompleksa.

Da bi se obezbedili elektroenergetski uslovi za priključenje potrebno je od postojeće trafo stanice 35/10 kV/kV "VLADIMIR" položiti novi kabal 10kV kojim će se povezati trafo stanica 35/10kV/kV i novoplanirana trafo stanica 10/0.4kV/kV. Kako je postojeća trafo stanica VLADIMIR snage 4MVA a u toku leta ima vršnu snagu od 2.9MVA, zaključujemo da mora biti rekonstruisana jer predviđena nova planirana snaga u ovom planu je 1.59MVA pa u zbiru to iznosi više od postojeći 4MVA koje ima trenutno u postojećoj trafo stanici 35/10kV/kV. Postojeća trafo stanica 35/10kV/kV "VLADIMIR" koja je snage 1x4MVA potrebno je rekonstruisati i povećati njen kapacitet dodavanjem još jednog transformatora snage 1x4MVA tako da ukupna snaga ove trafo stanice bude 2x4MVA

Od ove trafo stanice napajanje nove TS 10/0.4kV/kV izvesti polaganjem četiri jednožilna kablovska voda XHE 49-A preseka 1x240mm² od čega tri za napajanje i jedan kabal rezerva.

Da bi se obezbedilo napajanje 0.4 kV kompleksa potrebno je u okviru kompleksa izgraditi distributivnu trafo stanicu 10/0.4 kV/kV snage 2x1000kVA. Broj trafo stanica je predviđen prema potrebama u snazi ove urbanističke celine i dat je tabelarno u gornjoj tabeli. Svaka trafo stanica je građevinski predviđena za smeštaj dva transformatora sa opremom do 1000kVA. Transformatori su snage do 1000kVA.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Položaj trafo stanice može biti izmenjen izradom glavnih projekata objekata i uređenja prostora.

Nadležna elektrodistributivna organizacija ima mogućnost izmene snaga transformatora u trafo stanicama. Tip budućih transformatora će odrediti nadležna elektrodistributivna organizacija. Položaj trafo stanica je izabran kako prema potrošačima, tako i prema mogućem mestu na osnovu urbanističkih rešenja.

Novoplanirane trafo stanice TS 10/0.4 kV/kV se postavljaju u namenski projektovanom prostoru, odnosno u posebnim montažno-betonskim kućicama, u ravni terena. Potrebno je kućicu trafo stanice izgledom uklopiti u sredinu koja je karakteristična za ovaj prostor. Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira delova pod naponom. Kod izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafostanice projektima uređenja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje širine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-Ulcinj "Elektroprivrede Crne Gore" a.d. Nikšić.

Investitori su dužni da obezbede projektnu dokumentaciju za građenje planiranih trafo stanica, kao i da obezbedi tehničku kontrolu (reviziju) tih projekata. Investitori su dužni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izvođenje građevinskih radova, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podneti zahtev za dobijanje upotrebne dozvole.

Trafo stanice su povezane sa postojećim trafo stanicama 10 kV-nim kablom, a radi obezbeđenja sigurnog napajanja međusobno su povezane u prsten tako da se sve trafo stanice napajaju dvostrano, odnosno sve su dva puta prolazne sa visokonaponske strane. Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom preska do 240 mm², Al. odnosno kompletnu planiranu 10 kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presek odrediti stručna služba Elektrodistribucije-Ulcinj.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8 m, a na mestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mestima gde se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla ili kabal treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, smeštenu u rovu dubine 1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla treba označiti tip i presek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mesto njegovog ukrštanja, približavanje ili paralelno vođenje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta polžene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cevi.

Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije-Ulcinj, zajedno sa kablom na oko 0.4 m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmeštanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rešenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije -

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Ulcinj i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim merama omogućiti odvajanje pešačkog i motornog saobraćaja.

Investitori su dužni da obezbede projektnu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10 kV-nih vodova, kao i da obezbede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Od novih trafo stanica se polažu niskonaponski 1 kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošnja, tako i za osvetljenje ulica (saobraćajnica). Presek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.

Postojeća niskonaponska mreža perspektivno biće zamenjena podzemnim 1 kV-nim kablovima tako da se priključenje korisnika predviđa podzemnim kablovima.

U trotoaru ili u zemlji predviđeno je polaganja 1 kV-nih kablova kao i novih 10 kV-nih kablova. Kablovi se polažu na propisnim dubinama u proseku na 0.8 m i pri polaganju se mora voditi računa o međusobnom rastojanju sa drugim instalacijama ili paralelnom vođenju istih. Pri prelasku kablova ispod saobraćajnica predviđeno je polaganje najmanje dve PVC cevi prečnika 110 mm.

Polaganje svih kablova izvesti prema važćim tehničkim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetske kablove vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija vodi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5 m za kablove 1 kV, 10 kV, odnosno 1m za kablove 35 kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0.5 m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mestima provesti kroz cev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250 V najmanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 m a za veće kablove 0.5 m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanizacionom infrastrukturom (cevi) najmanji razmak iznosi 0.4 m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3 m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići, na tim mestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3 m odnosno 0.7 m za 10 kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6 m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (penušavi beton) debljine 0.2

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1 m.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi prečnika 110 mm.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, priimenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovskih 10 kV-nih vodova.

Od ove trafo stanice se polažu kablolovi za napajanje električnom energijom objekata a sve prema glavnom projektu elektrotehničkih instalacija koji će biti rađen za ovaj kompleks.

Položaj nove trafo stanice je u ovoj studiji predložen ali se na osnovu glavnih projekata objekata može odrediti stvarno mesto trafo stanice kao i rasplet 1kV-nih kablova.

OSVETLJENJE JAVNIH POVRŠNA

Ovim planom se delom definiše javno osvetljenje kao sastavni deo urbanističke celine tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtevima. a težeći da da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji će obezbediti kretanje uz što veću sigurnost i konfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. zato se pri rešavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sve četiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podužna i opšta ravnomernost sjajnosti
- ograničavanje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja)
- vizuelno vođenje saobraćaja

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanja pojedinih učesnika u saobraćaju. Sledeća tabela daje vrednosti pobrojanih svetlotehničkih parametara koje još uvek obezbeđuju dobru vidljivost dobar vidni konfor:

Svetlotehnička klasa	Lsr minimalno (cd/m ²)	U ₀ minimalno (Lmin/Lsr)	U ₁ minimalno (Lmin/Lmax)	T1 minimalno (%)	SR minimalno (E _{ex} /E _{in})
M1	2.00	0.40	0.70	10	0.50
M2	1.50	0.40	0.70	10	0.50
M3	1.00	0.40	0.50	10	0.50
M4	0.75	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva

Što se tiče vizuelnog vođenja saobraćaja, ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Pri izradi glavnih projekata osvetljenja saobraćajnica ulice će biti svetlotehnički klasifikovane a na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje čine raskrsnicu.

Kod pešačkih staza i parkinga, unutar područja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx..

Rasveta saobraćajnica definisana je u zavisnosti od kategorije saobraćajnica na sledeći način:

Glavne saobraćajnice su osvetljenje postavljanjem metalnih stubova visine 10-12m sa svetiljkama čiji izvor svetlosti je natrijum visokog pritiska(NaVT) snage prema fotometrskom proračunu.

Osvetljenje svih internih saobraćajnica kao i parkinga, pešačkih staza i šetališta je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom čiji je izvor svetlosti natrijum visokog pritiska ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometrskom proračunu. Broj svetiljki biće određen glavnim projektima kao i tačan tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi računa da se deonice ovih saobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobraćajnih pravaca.

ZAŠTITNE MERE

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struja kratkog spoja sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0.4kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za zaštitu transformatora predviđena je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10kV i 0.4kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Kao zaštita od visokog napona dodira predviđaju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača. Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira mestu ne bude veći od 50V.

Zaštita mreže visokog napona

Zaštita mreže visokog napona rešava se u sklopu čitave mreže 10kV, na području Ulcinja.

ZAKLJUČAK

U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdevanja električnom energijom , potrebno je uraditi sledeće:

1. Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV snage do 2x1000kVA

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA ECO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

2. Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu i položiti novi vod od TS 35/10kV/kV "VLADIMIR"
3. Opremiti čeliju 10kV u trafo stanici 35/10kV/kV "VLADIMIR"
4. Izvršiti rekonstrukciju postojeće trafo stanice 35/10kV/kV koja je snage 1x4MVA povećanjem snage proširenjem trafo stanice i dodavanjem još jednog transformatora snage 1x4MVA tako da ukupna snaga trafo stanice bude 2x4MVA
5. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na način predviđen tehničkim propisima
6. Spoljnu rasvetu uraditi za saobraćajnice prema kategoriji saobraćajnica

▪ **Hidrotehnička infrastruktura**

Vodovodna mreža

Priključiti se na distributivni cevovod ACC 250mm u šahti 43. Planirana je sekundarna mreža. Do svih budućih objekata dovesti sanitarnu mrežu. Vodovodne cevi su od PE materijala. Dubina ukopavanja vodovodnih cevi 1.2m. Sekundarna mreža je ujedno i hidrantska mreža sa nadzemnim hidrantima i rezervnim centralnim depozitom vode isključivo za potrebe hidrantske mreže u slučaju nestanka vode u javnom vodovodu. Protivpozarne hidrante potrebno je postaviti na svakih 150m koji će se postaviti neposredno uz saobraćajnicu ili trotoare, zapremine rezervoara 72m³. Potreban pritisak na hidrantima iznosi 2.5 bara.

Specifična potrošnja iznosi 400l/o/dan i koeficijente dnevne i časovne neravnomernosti K1=1.4 i K2=1.8.

Hotel je planiran za 60ležaja, u ostalim objektima planirano je 180korisnika. Maksimalna dnevna potrošnja iznosi

$$Q_{max.dn} = 240 \times 400 \times 1.4 / 86400 = 1.56l/sec.$$

Maksimalna časovana potrošnja iznosi

$$Q_{max.čas.} = 240 \times 400 \times 1.4 \times 1.8 / 86400 = 2.8l/sec.$$

Za navodnjavanje zelenih površina predviđeno je 0.745l/s/ha.

Fekalna kanalizacija

Studijom je predviđeno kompletno kanaliziranje prostora koji je u zahvatu plana. Obzirom da je planom predviđena fazna gradnja ECO-SELA, izgradnja kanalizacione mreže moguće je izvoditi postepeno zavisno od potreba. Potrebno je prvo izvesti glavne kolektore DN 200 i DN 300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica primarnog značaja, a zatim izvoditi sekundarnu mrežu priključaka objekata.

Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. Pre nego se ispusti u glavni kanalizacioni kolektor voda mora biti prođe proces preciscavanja kroz precistac koji se mora predvidjeti za svaki objekat ili centralni za lokaciju zavisno od faze i dinamike izgradnje Eco-Sela. Pozicija i mjesto precistaca odredit će se projektnom dokumentacijom. Dozvoljava se izgradnja zasebnih precistaca za objekte do izgradnje glavnog kolektora ukoliko fazom i dinamikom izgradnje Eco Sela ovaj nije predviđen u ranijoj fazi. Voda se prečišćava na uređaj za prečišćavanje do stepena predviđen pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodnog recipijenta. Predviđen je poseban uređaj za prečišćavanje za fekalnu vodu a poseban za atmosfersku vodu.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

a zatim se ispušta u jezero ili se može koristiti za zalivanje zelenih površina.. Kanalizacione cevi su od PVC materijala. Kanalizacione cevi su najmanjeg prečnika 200mm i odgovarajućeg pada. Na potrebnim mestima se predviđaju revizioni silazi.

Sav kanalizacioni sistem se gradi kao zatvoren sistem. U javnu kanalizaciju se ne smiju pustiti zagadjene vode koje poremećuju hidraulički režim toka vode, stabilnost sistema, rad i troškove na održavanju. Količina otpadnih voda se dobije kad se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8.

Količina otpadnih voda iznosi

$$Q = 0.8 \times Q_{\max} \sim_{as} = 2.24 \text{ l/sec}$$

Predviđeni prečnici vodovoda fekalne kanalizacije su aproksimativni, a konačni prečnici dobiće se prilikom izrade glavnih projekata.

Atmosferska voda

U zahvatu predmetnog plana planirana je atmosferska kanalizacija koja se može izvoditi fazno prema potrebama. Pošto je teren u nagibu i velikim denivelacijama, atmosfersku kanalizaciju treba projektovati sa posebnom pažnjom. Na mjestima velikih nagiba predvidjeti kaskade. Atmosferska kanalizacija je planirana da otiče gravitaciono i nema prepumpavanja. Uslovno ciste atmosferske vode (sa krovova i slicno) mogu se isputiti po površini terena u okviru urbanističkih parcela na način da ne ugroze interes drugih urbanističkih parcela. U slučaju da ne postoje ovi uslovi atmosferske vode treba ispustiti u interni atmosferski sistem predviđen planom. Atmosferske vode sa asfalta i betonskih površina koje nisu potencijalno neociscene potrebno je ih ispustiti u atmosferski kolektor dok one koje su potencijalno neociscene kao što su vode sa manipulativnih površina, parkirališta, autobusa vozila za snabdjevanje lokacije i slicno treba prethodno sprovesti kroz poces preciscavanja zatim ih ispustiti u atmosferski kolektor predviđen planom. Mjesto i pozicija uređaja za preciscavanje ovih voda odredit ce se prilikom izrade projektne dokumentacije. Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. Voda se prečišćava na uređaj za prečišćavanje do stepena čistoće jezera a zatim se ispušta u jezero ili se može koristiti za zalivanje zelenih površina.. Kanalizacione cevi su od PVC materijala. Kanalizacione cevi su najmanjeg prečnika 400mm i odgovarajućeg pada. Na potrebnim mestima se predviđaju revizioni silazi. Pri izradi glavnih projekata pri proračunu koristiti dijagram za pedeseto godišnje padavine za to područje.

Predviđeni prečnici vodovoda atmosferske kanalizacije su aproksimativni, a konačni prečnici dobiće se prilikom izrade glavnih projekata.

▪ Telekomunikaciona infrastruktura

Postojeće stanje

Na teritoriji opštine Ulcinj za koji je rađen prostorni plan a za čiji se jedan deo prostora radi lokalna studija lokacije uvidom u sadašnje stanje telekomunikacione infrastrukture imamo sledeće: Na teritoriji opštine Ulcinj u okviru koje se nalazi i lokaciji koja je predmet ovog plana imamo telekomunikacione usluge fiksne i mobilne telefonije, kao i usluge distribucije radio i TV signala, internet usluge i usluge javnih govornica. Ove nabrojane telekomunikacione usluge pružaju sledeća preduzeća:

Crnogorski telekom koji preko svoje podzemne i nadzemne TK infrastrukture pruža usluge fiksne mreže i to :PSTN, ADSL IP TV, inetnet kao i usluge mobilne mreže.,

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU**

zatim Telenor koji pruža usluge mobilne mreže, MTEL koji pruža usluge mobilne mreže i usluge fiksnog bežičnog pristupa (WiMax).

Uslugu distribucije radio i TV signala pružaju M kabal, BBM i Total TV, a usluge zemaljske radio difuzije Radio difuzni centar. Usluge pristupa internetu pruža Mnnews a Pošta Crne Gore pruža usluge javnih telefonskih govornica.

Na teritoriji opštine Ulcinj a samim tim i u zahvatu koji je predmet ove studije lokacije osnovnu telekomunikacionu infrastrukturu ima preduzeće Crnogorski Telekom, koje je zastupljeno sa glavnom ATC tako i sa isturenim pretplatničkim stepenima od kojih se neki nalaze u blizini zahvata naše izmene i dopune plana. Iz ovoga se izvodi da fiksna telefonija se uglavnom odvija u sklopu preduzeća Crnogorski Telekom koji najvećim delom pruža usluge fiksne telefonije. U okviru opštine Ulcinj ima deset RSS-ova koji su u funkciji i to: Glavna centrala Ulcinj OCAXE, zatim RSS Komunalno-Kodre, RSS Kruče, RSS Pinješ, RSS Stara pošta, RSS Štoj, RSS Velika Plaža, RSS Vladimir Krute, RSS Vladimir i RSS Zoganje. Kapacitet digitalnih komunikacionih čvorova broje instaliranih 8760 PSTN i 576 ISDN, a aktivnih 6259 PSTN i 233 ISDN priključaka.

Kao što je naznačena mobilna telefonska mreža, odnosno usluge mobilne telefonije odvijaju se u okviru preduzeća Crnogorski Telekom koji ima svoje radio bazne stanice na sledećim lokacijama: Ada Bojana, Božaj, Fraskanjel, Hotel Olympic, Krajina (Stegvaš, Kruče, Limun, Možure, Pinješ, Stari Grad Ulcinj, Ulcinj TKC, Štoj i Valdanos.

Drugi operater mobilne telefonije Telenor ima svoje radio bazne stanice na lokacijama Ada Bojana, Kruče, Možure, Pinješ, Štoj, Ulcinj, Stari Grad, Fraskanjel, Galeb (mobilni RBS), Lido Ulcinj.

Treći operater mobilne telefonije MTEL takođe ima svoje radio bazne stanice RBS i to su: UL01 ST Velika Plaža, UL02 Pinješ UL03 Možur, UL04 Stegvaš, UL05 Ada Bojana, UL06 Kruče, UL07 Valdanos, UL08 Hotel Lido, UL09 Fraskanjel.

Pored baznih stanica pomenuta preduzeća koja pružaju usluge mobilne telefonije imaju i antenske stubove i to Telenor na lokaciji: Valdanos, Kruče, Turistički kompleks Ada a preduzeće Crnogorski Telekom Ada Bojana, Kruče, Liman, Štoj, Valdanos, Ulcinj.

U okviru prostora usluge zemaljske radio difuzije pruža Radio difuzni centar kojim ima svoje bazne stanice na lokacijama ST Velika Plaža, Pinješ, Možura, Stari Grad, Stegvaš, Fraskanjel i antenske stubove na lokacijama ST Velika Plaža, Pinješ, Možure, Stari grad, Stegvaš i Fraskanjel.

Za prostor koji je predmet ove studije postojeće bazne stanice pružaju potrebne signale mobilne telefonije i na taj način pokrivaju signalom predmetni prostor.

U sledećoj tabeli dat je položaj baznih stanica koje se nalaze na teritoriji opštine Ulcinj:

Lokacija	Operator	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina(m)	Tip bazne stanice
Možura	BBM	019°14'43.30"E	41°57'50.00"N	478	MMDS
Pinješ	BBM	019°12'41.90"E	41°55'37.80"N	125	MMDS
Stari Grad Ulcinj	BBM	019°20'40.00"E	41°52'65.50"N	50	MMDS
Stegvaš	BBM	019°22'25.40"E	41°03'51.90"N	484	MMDS
Ada Bojana	CG Telekom	019°20'39.50"E	41°51'51.00"N	1	GSM
Božaj	CG Telekom	019°23'15.34"E	42°18'52.71"N	100	GSM
Fraskanjel	CG Telekom	019°22'53.50"E	41°58'05.31"N	80	GSM
Hotel Olympic	CG Telekom	019°14'42.59"E	41°54'42.36"N	1	GSM/UMTS
Krajina (Stegveš)	CG Telekom	019°22'30.38"E	42°03'53.23"N	495	GSM
Kruče	CG Telekom	019°09'09.89"E	41°59'25.00"N	140	GSM
Limun	CG Telekom	019°11'41.39"E	41°55'43.70"N	84	GSM
Možura	CG Telekom	019°14'40.79"E	41°57'48.80"N	460	GSM
Pinjoš	CG Telekom	019°12'40.91"E	41°55'37.64"N	118	GSM/UMTS
Stari Grad Ulcinj	CG Telekom	019°12'05.19"E	41°55'27.50"N	30	GSM
Štoj	CG Telekom	019°18'10.10"E	41°54'13.29"N	1	GSM
Ulcinj TKC	CG Telekom	019°13'13.69"E	41°55'43.20"N	20	DCS1800/UMTS

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU**

Valdanos	CG Telekom	019°14'04.80"E	41°56'33.29"N	160	GSM
UL01 Velika Plaža	MTEL	019°14'25.80"E	41°54'58.38"N	3	GSM/DCS
UL02 Pinješ	MTEL	019°12'40.99"E	41°55'37.81"N	120	GSM/DCS
UL03 Možura	MTEL	019°14'47.98"E	41°57'48.00"N	434	GSM
UL04 Stegvaš	MTEL	019°22'30.92"E	42°03'52.66"N	494	GSM
UL05 Ada Bojana	MTEL	019°20'41.31"E	41°51'53.02"N	1	GSM/UMTS
UL06 Kruče	MTEL	019°09'15.58"E	41°59'25.24"N	125	GSM/UMTS
UL07 Valdanos	MTEL	019°14'04.40"E	41°56'34.20"N	160	GSM
UL08 Hotel Lido	MTEL	019°14'38.39"E	41°54'39.15"N	1	GSM/DCS
UL09 Fraskanjel	MTEL	019°22'53.49"E	41°58'05.31"N	80	GSM
ST Velika Plaža	RDC	019°14'25.08"E	41°54'58.04"N		
Pinješ	RDC	019°12'41.00"E	41°55'37.08"N		UHF/GSM/FM/Link
Možura	RDC	019°14'40.02"E	41°57'43.09"N		UHF/GSM/FM/Link
Stari Grad	RDC	019°12'05.05"E	41°55'27.05"N		UHF/Link
Stegvaš	RDC	019°22'27.08"E	42°03'52.02"N		
Flaskanjel	RDC	019°22'53.50"E	41°58'05.03"N		
Ada Bojana	Telenor	019°20'51.98"E	41°51'52.41"N		GSM
Kruče	Telenor	019°09'43.18"E	41°59'18.94"N		GSM
Možure	Telenor	019°12'59.51"E	41°57'47.34"N		GSM/DCS
Pinješ	Telenor	019°12'59.09"E	41°55'36.54"N		GSM/DCS
Štoj	Telenor	019°18'28.33"E	41°54'12.26"N		GSM
Ulcinj Stari Grad	Telenor	019°12'23.70"E	41°55'26.44"N		GSM/UMTS
Valdanos	Telenor	019°11'21.22"E	41°56'30.99"N		GSM
Fraskanjal	Telenor	019°23'11.69"E	41°58'04.16"N		GSM
Galeb(mob.iRBS)	Telenor	019°12'48.07"E	41°55'18.08"N		GSM
ČLido Ulcinj	Telenor	019°14'56.64"E	41°54'38.22"N		GSM

Na području Opštine Ulcinj postavljene su antenski stubovi na položajima datim u sledećoj tabeli:

Lokacija	Operator	Geografska dužina	Geografska širina	Tip stuba
Ada Bojana	CG Telekom	019°20'39.50"E	41°51'51.00"N	cevasti
Kruče	CG Telekom	019°09'09.90"E	41°59'24.99"N	čelično rešetkasti
Limun	CG Telekom	019°11'41.31"E	41°55'43.69"N	cevasti
Štoj	CG Telekom	019°18'10.08"E	41°54'13.30"N	
Ulcinj TKC	CG Telekom	019°13'13.69"E	41°55'43.18"N	
Valdanos	CG Telekom	019°14'04.60"E	41°56'33.10"N	čelično rešetkasti
Ada Bojana	MTEL	019°20'41.31"E	41°51'53.02"N	montažno.dem stub PK15
Kruče	MTEL	019°09'10.02"E	41°59'25.02"N	montažno.dem stub PK15
Valdanos	MTEL	019°14'04.95"E	41°56'34.86"N	cevasti
Hotel Lido	MTEL	019°14'36.62"E	41°54'40.00"N	rooftop
ST Velika Plaža	RDC	019°14'25.08"E	41°54'58.04"N	trougao
Pinješ	RDC	019°12'40.04"E	41°55'37.02"N	kvadrat
Možura	RDC	019°14'41.00"E	41°57'48.09"N	kvadrat
Stari Grad	RDC	019°12'05.03"E	41°55'27.04"N	cevasti
Stegvaš	RDC	019°22'27.08"E	42°03'52.02"N	kvadrat
Flaskanjel	RDC	019°22'53.50"E	41°58'05.03"N	kvadrat
Ada Bojana	Telenor	019°20'51.98"E	41°51'52.41"N	cevasti
Kruče	Telenor	019°09'43.18"E	41°59'18.94"N	cevasti
Valdanos	Telenor	019°11'21.22"E	41°56'30.99"N	cevasti

Buduće stanje

Jedan od ciljeva predmetnog planskog dokumenta je planiranje i praćenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahteve više operatera elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima kao i potrebe organa lokalne samouprave ovog planskog akta. U svim planskim aktima se implementirati nova tehnika i tehnologija, a liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija doprineće bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljem i većem informisanju..

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Pri gradnji novih infrastrukturnih objekata posebnu pažnju posvetiti zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture. Planom se obezbeđuju koridori za telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju i a polaganje telekomunikacionih kablova duž svih postojećih i budućih saobraćajnica.

Gradnja, rekonstrukcija i zamena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Pri gradnji objekata kao i infrastrukture neposredno uz objekte elektronske komunikacije ili pri gradnji objekata i infrastrukture za potrebe elektronske komunikacije potrebno je u svemu se pridržavati Pravilnika o načnu određivanja elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio koridora, u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata ("Službeni list CG", broj 83/2009 od 18.12.2009.godine).

Sistem elektronske komunikacije je jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema od koga zavisi funkcionisanje životnih aktivnosti u naseljima a veoma je važan za turistička područja koji jednim delom pripadaju ovom planu. Planom se predviđa da se razvoj telekomunikacija ići u pravcu digitalizacije i integrisanja mreže. Samim tim da se ostvari integracija mreže u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama (ISDN) koja sa primenom novih kablova sa optičkim vlaknima omogućava nove usluge (videofonija, kablovska televizija, stereofonski radio kanali, i monoge druge usluge i sl.).

Ovim planom predmetnu lokaciju obuhvatiti u izgradnju posebnog tzv "Opštinskog teleinformacionog sistema" koji treba da bude osnovna podrška razvoju elektronske uprave. Ovaj sistem treba da poveže sedište opštine sa svim lokacijama i organizacijama od bitnog interesa za opštinsku upravu kao što su: komunalna preduzeća, MUP, Kaatastar, telekomunikacioni operateri, turistički operateri, video nadzor, telemetričke tačke zdravstvene ustanove i sl. Da bi se ostvario razvoj ove mreže potrebna je pravilna i savremena izgradnja elektronsko komunikaciona infrastruktura i povezivanje svih centara kablovima sa optičkim vlaknom.

Na području koje je predmet ove studije lokacije planirati izgradnju elektronsko komunikacione kanalizacije u cilju povezivanja novopredviđenih lokacija telekomunikacionih čvorova sa postojećom telekomunikacionom infrastrukturom, kao i izgradnju zalazaka TK kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranog područja, duž postojećih i planiranih saobraćajnica. Uz kablovsku kanalizaciju potrebno je planirati i odgovarajuća TK okna u skladu sa planiranim obektima u zoni obuhvata. Trase planirane TK kanalizacije potrebno je, gde god je moguće uklopiti u buduće trotoare ulica i zelenih površina.. Izgradnju planirane TK kanalizacije i odgovarajućih TK okna izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama iz ove oblasti. Potrebno je sve postojeće i buduće telekomunikacione čvorove povezati optičkim kablom. dok se objekti povezuju kablovima TK59GM ili optičkim kablom.

U cilju daljeg poboljšanja TK mreže i njenog proširenja ovim planom se predviđa izgradnja novi delova TK kanalizacije koja je predviđena od najmanje četiri PVC cevi prečnika 110mm a glavnim projektima TK infrastrukture može se odrediti tačan broj PVC cevi koji može biti veći od predviđenog minimuma od 2 PVC cevi. Planiranu kablovsku kanalizaciju izgraditi u predhodno iskopan rov u zemlji dimenzija 0.8x0.4m i PVC cevi postaviti u odgovarajućim nosačima za cevi. Uz planiranu TK kanalizaciju predviđena je izgradnja telekomunikacionih okna dimenzija koje će odrediti nadležno telekomunikaciono preduzeće Crnogorski Telekom ili glavni projekti koji će obrađivati ovu infrastrukturu. Planiranu TK infrastrukturu povezati sa postojećom TK kanalizacijom tako da čine jednu funkcionalnu celinu. Ovim planom se predviđa

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

izgradnja nove TK kanalizacije gde god je moguće u trotoaru i u mekom terenu. TK okna su planirana u trotoaru ili mekom terenu sa lakim poklopcima. Kroz planiranu TK kanalizaciju predviđeno je polaganje kablova TK59GM ili optičkih kablova.

Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću telekomunikacionu centralu odnosno IPS koja se nalazi u blizini predmetne lokacije i to ATC VLADIMIR.

Priključak objekata izvesti prema uslovima za priključenje objekata na TK infrastrukturu a koje će izdati preduzeće za telekomunikacije Crnogorski Telekom. Tačan priključak biće definisan i glavnim projektom TK instalacija za planirane objekte.

Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT, pravilniku o određivanju elemenata važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kabal kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom ili kroz glavne projekte. Na mestima gde se TK kablovska kanalizacija izvodi u kolovozu ili u parking prostoru izvesti ojačavanja TK kanalizacije. Poklopci za TK okna su uglavnom laki sem na mestima gde je potrebno postaviti TK okno a da preko njega prolazi saobraćajnica ili parking gde se mora TK okno izvesti sa teškim poklopcem.

TK kablovsku kanalizaciju izraditi u predhodno iskopanom rovu. Sve građevinske radove izvoditi u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti.

Kablovsku kanalizaciju treba predvideti do novih telekomunikacionih koncentracionih ormana postavljenih u objektima.

Planom je predviđena izgradnja zalazaka TK kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranog područja duž postojećih i planskih saobraćajnica.

Istom TK kanalizacijom predviđeno je povezivanje telekomunikacionih čvorova odnosno isturenih pretplatničkih stepena.

Potrebno je sve postojeće i buduće telekomunikacione čvorove povezati optičkim kablom. dok se objekti povezuju kablovima TK59GM ili optičkim kablovima.

Jednu planiranu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalacija. Za nove stambene objekte planirane su privodne PVC cevi prečnika 40mm za uvod kablovske televizije kao i PVC cev za priključenje na telekomunikacionu mrežu.

U objektima funkcionalne namene predvideti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

Kapacitet telekomunikacionih kablova koje se polažu kroz telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju biće određen glavnim projektima objekata kojie se priključuju na telekomunikacionu podzemnu mrežu odnosno prema stvarnim potrebama i nameni svakog objekta ponaosob kao i na osnovu potreba za telekomunikacionim priključcima i uslugama u odnosu na broj stanovnika i društvenih subjekata ovog dela grada..

Planom je predviđeno da se trasa telekomunikacionih instalacija gradi sa jedne strane saobraćajnica u trotoaru ili mekom terenu dok se sa druge strane saobraćajnica predviđa polaganje energetskih visokonaponskih i niskonaponskih kablova gde god je to moguće a TK okna grade u istom ili na parking prostoru. Ukoliko se trasa ove instalacije vodi paralelno ili ukršta sa drugim instalacijama (vodovod, elektroenergetska...) treba ostvariti propisna rastojanja a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Za pojedinačna priključenja objekata na telekomunikacionu mrežu satavni deo biće i uslovi nadležnog preduzeća za telekomunikacije "Crnogorski Telekom".

U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvideti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

Do svih značajnih objekata postaviti kablovsku kanalizaciju od dve PVC cevi 110mm i od PE cevi 40mm. U kablovsku kanalizaciju uvesti optičke kablove do većih objekata odnosno do ugostiteljskih objekata sa smeštajnim kapacitetima. Unutar objekata kabliranje predvideti optičkim ili UTP (FTP) kablovima.

Pri određivanju položaja baznih stanica voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, izbeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, izravno na obali ili vizirima sa jezera, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku vrednost itd.

Potrebno je pri usaglašavanju lokacije baznih stanica a imajući u vidu da bazne stanice svojim radom ne zagađuje životno i tehničko okruženje, niti na bilo koji način zagđuju vazduh, vodu i zemlju ali da može doći do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetnog zračenja pridržavati se Zakona o životnoj sredini ("Sl.list RCG" br.12/96 i 55/00), Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" broj 80/05) i Pravilnika o najvećem dozvoljenim snagama zračenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obeležja-Agencije radio difuziju RCG.

Gradnja, rekonstrukcija i zamena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Pri gradnji objekata kao i infrastrukture neposredno uz objekte elektronske komunikacije ili pri gradnji objekata i infrastrukture za potrebe elektronske komunikacije potrebno je u svemu se pridržavati Pravilnika o načinu određivanja elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio koridora, u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata ("Službeni list CG", broj 83/2009 od 18.12.2009.godine).

Način, faze i dinamika realizacije plana

Prva faza realizacije plana treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumeva izgradnju saobraćajnica i prateće infrastrukture.

Daljoj realizaciji moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora. Svaka faza treba da predstavlja celinu kako bi centar mogao nesmetano funkcionisati.

Ekonomsko tržišna projekcija i troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana

Troškovi realizacije u okviru predmetnog prostora obuhvataju:

- Troškove izgradnje planiranih saobraćajnih površina i prateće infrastrukture

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU**

Troškovi I cene pojedinih radova na pripremi, opremanju I izgradnji na predmetnom području svedeni su na cene iz januara meseca 2012. godine na teritoriji Opštine Ulcinj.

Cene su dobijene I potvrđene od strane Investitora.

- **Troškovi izgradnje planiranih saobraćajnih površina I prateće infrastrukture**

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	m ²	cena	ukupno
- troškovi rekonstrukcije pristupnog puta sa zastorom od asfalta	677	x 40€	= 27 080€
- troškovi izgradnje saobraćajnica sa zastorom od asfalta	7920	x 50€	= 396 000€
- troškovi izgradnje trotoara	3202	x 40€	= 128 080€
- troškovi izgradnje pešačkih staza i kolskih prilaza	5108	x 40€	= 204 320€
- troškovi izgradnje parkinga sa zastorom od betonskih ploča	850	x 40€	= 34 000€
- troškovi nabavke i postavljanja panoramskog lifta			= 60 000 €

UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA: 849 480€

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovodna mreža

cevi prečnika Ø 150mm 1100m x 120€/m¹ = 132 000€

cevi prečnika Ø 100mm 480m x 110€/m¹ = 52 800€

rezervoar sa pumpnom stanicom kom. 1 x 18 000€/kom. = 18 000€

Fekalna kanalizacija

cevi prečnika Ø 200mm 810m x 200€/m¹ = 178 200€

cevi prečnika Ø 300mm 650m x 210€/m¹ = 136 500€

urđaj za prečišćavanje kom. 1 x 50 000€/kom. = 50 000€

Atmosferska kanalizacija

cevi prečnika Ø 400mm 450m x 220€/m¹ = 99 000€

cevi prečnika Ø 500mm 600m x 240€/m¹ = 144 000€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 810 500€

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- troškovi izgradnje rova u zemlji dimenzija 0.8x0.4m sa postavljanjem PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućeg 10 kV-nog napojnog kabla
m. 500x30= 15 000 €
- izrada trafo stanice 10/0.4 kV/kV snage 2x1000 kVA
kom.1x70000 = 70 000 €
- troškovi izgradnje rova u zemlji dimenzija 0.8x0.4m sa postavljanjem PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućeg 1 kV-nog napojnog kabla
m.1000x20= 20 000 €
- izrada projektne dokumentacije
paušalno1x8000 = 10 000 €

UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE:
115500€

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje

Izrada podzemnih kablovskih vodova, TK kablovske kanalizacije sa obezbeđenim priključkom za objekte

PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

- izrada TK okna kom.14x1000 = 14 000€
- izrada TK kablovske kanalizacije sa 2xPVC prečnika 110mm
km.1.5 x25000 = 37 500€

UKUPNO TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 51 500€

PEJZAŽNO UREĐENJE

APROKSIMATIVNA VREDNOST NA PEJZAŽNOM UREĐENJU JAVNIH POVRŠINA

Red. br.	Opis	Jed. mere	površina	jed.cena/€	Ukupna cena/€
ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMENE					
1.	Zelenilo uz saobraćajnice	m ²	2811.00	20	56220.00
2.	Skverno zelenilo	m ²	869.42	20	17388.00
3.	Zelenilo parkovskog karaktera	m ²	2543.47	30	76304.10
4.	Uređenje obala	m ²	1900.37	15	28505.55

UKUPNI TROŠKOVI PEJZAŽNOG UREĐENJA 178 417.65 €

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: 60 161.93 €

UKUPNI TROŠKOVI INFRASTRUKTURNOG OPREMANJA
2 065 559.58€

Uporedni pregled postojećih I planskih bilansa

Bilans površina I kapaciteti postojećeg stanja

Namena	Površina m²
ostali prirodni predeo – oskudna devastirana vegetacija	80 209.60
prilazi i staze	2 261.46
deo lokalnog puta sa asfaltnim zastorom	633.18
komunalni objekti	31.25
UKUPNO	83135.49

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

**Pregled planiranih sadržaja i maksimalno očekivanih kapaciteta u
zahvatu predmetnog prostora**

broj UP	max spratnost	površina UP (m ²)	max površina pod objektom (m ²)	max BRP (m ²)	ostale površine u funkciji parternog uređenja i ozelenjavanja	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
POVRŠINE ZA TURIZAM							
HOTEL							
13	P+2+Pk	9213	2763.9	4606.5	6449.1	0.3	0.5
TURISTIČKO NASELJE TIP A							
1	P+1	979	293.7	587.4	685.3	0.3	0.6
2	P+1	799	239.7	479.4	559.3	0.3	0.6
3	P+1	514	154.2	308.4	359.8	0.3	0.6
4	P+1	727	218.1	436.2	508.9	0.3	0.6
5	P+1	847	254.1	508.2	592.9	0.3	0.6
6	P+1	1108	332.4	664.8	775.6	0.3	0.6
7	P+1	1132	339.6	679.2	792.4	0.3	0.6
TURISTIČKO NASELJE TIP B							
8	P+1	633	189.9	379.8	443.1	0.3	0.6
9	P+1	600	180	360	420	0.3	0.6
10	P+1	621	186.3	372.6	434.7	0.3	0.6
11	P+1	2392	717.6	1435.2	1674.4	0.3	0.6
TURISTIČKO NASELJE TIP C							
17	P+1	469	200	400	269	0.43	0.85
18	P+1	715	200	400	515	0.28	0.56
19	P+1	738	200	400	538	0.27	0.54
20	P+1	741	200	400	541	0.27	0.54
21	P+1	631	200	400	431	0.32	0.63
24	P+1	676	200	400	476	0.29	0.59
25	P+1	742	200	400	542	0.27	0.54
26	P+1	700	200	400	500	0.29	0.57
27	P+1	579	200	400	379	0.35	0.69
28	P+1	475	200	400	332.5	0.42	0.84
36	P+1	1095	200	400	895	0.18	0.36
OSTALI SADRŽAJI U FUNKCIJI SMEŠTAJA I PRATEĆIH SADRŽAJA							
14	P+1	2213	1106.5	2213	1106.5	0.5	1.0
POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA HRANE I PIĆA							
16	P+Pk	724	362	362	362	0.5	0.5
PRATEĆI SADRŽAJI							
12	P+1	2113	1064.5	1479.1	1048.5	0.5	0.7
15	P+1	1091	545.5	763.7	545.5	0.5	0.7
42	P	466	93.2	93.2	372.8	0.2	0.2
UKUPNO		33 733	11 241.32	20 128	22 549.3	0.33	0.60

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU**

UKUPNO ZAHVAT LSL						
NAMENA	površina (m ²)	max površina pod objektima (m ²)	max BRP (m ²)	ostale površine u funkciji parternog uređenja i ozelenjavanja	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
POVRŠINE ZA TURIZAM						
Hotel	9 213	2 764.02	4 606.7	6 449.1	0.30	0.50
Turističko naselje	17 913	5 305.6	10 611.2	12 664.9	0.30	0.60
Ostali sadržaj u funkciji smeštaja i pratećih sadržaja	2 213	1 106.5	2 213	1 106.5	0.50	1.0
Površine za pružanje usluga hrane i pića	724	362	362	362	0.50	0.50
Prateći sadržaji	3 670	1 703.2	2 336	1 966.8	0.46	0.64
Površine ograničene namene – zoo vrt	1 814	362.87	362.87	1 451.49	0.20	0.20
Poljoprivredne površine u funkciji turističke prezentacije	8 147	-	-	8 147.48	-	-
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE						
Površine javne namene	19 084	-	-	19 083.78	-	-
Površine javne namene – uređeno priobalje	1 900	-	-	1 900.37	-	-
POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA						
Elektroenergetska infrastruktura	52	25	25	27	0.48	0.48
Ostala infrastruktura	75	31.37	31.37	43.63	0.41	0.41
DRUMSKI SAOBRAĆAJ						
Ulice u naselju (kolovozi, trotoari i parkinzi)	12 648	-	-	12 648	-	-
Pešačke staze	5 254	-	-	5 254	-	-
Panoramski lift	424	-	-	424	-	-
UKUPNO	83 132	11 660.5	20 548.14	71 529.05	0.14	0.25

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smernice za dalju plansku razradu

Predmetni prostor je planski tretiran kao celina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje, tako da nije potreba dalja planska razrada u okviru predmetnog prostora. Intervencije u prostoru obuhvataju formiranje potpuno novog prostora u okviru koga će se naći sadržaji koji će formirati eco – turistički centar.

Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine

Posebno vredna kategorija zelenila relevantna za zdravlje i rekreaciju stanovnika predstavlja zelenilo eko sesko turističkog centra, koji se ovom lokalnom studijom lokacije želi realizovati. Naročito, ako se ima u vidu da su ove kategorije zelenila ključna mesta gde se korisnici relaksiraju, dolaze na odmor i pasivnu rekreaciju, želeći da se udalje od svakodnevice i nađu svoj mir i prirodni komfor. Šire posmatrano u eko seosko turističkom kompleksu sadržane su gotovo sve kategorije urbanog zelenila. Diferenciranost u kategoriji ove namene ogleda se u jedinstvenoj pejzažno - parkovnoj i vrtno - tehničkoj obradi.

Osnovna odlika ove zone je funkcionalno - estetska i prostorna organizacija zelenila i vrtno tehničkih oblika. Prostor treba opremiti odmorištima, terasama i prostorima za igru dece, a sve u funkciji kreativnog odmora korisnika ovog prostora.

Opšte smernice za ozelenjavanje

Uređenje područja mora biti podređeno poboljšanju ekoloških i ekonomskih uslova, povećanju ambijentalne i pejzažne vrednosti područja i unapređenju socijalnih uslova življenja na širem području. Ostvarivanje ovih zadataka zasnivaće se na razradi kompleksnih programa uređenja prostora, trendom daljeg razvoja, a prema sledećim opštim principima:

- uspostavljanje ekološki optimalnih odnosa (održivi razvoj)
- usklađivanje ekonomskih interesa
- obavezujući kriterijum tradicionalnog korišćenja zemljišta
- pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju takođe je neophodno poštovati tradiciju

Cilj planskog pristupa je:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrednosti predeonih celina (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, šumske vegetacije i egzota;
- Revitalizacija, očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje zelenih površina, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrednosti prostora;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje poljoprivrednih površina;

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje kompozicionog rešenja zelenila sa namenom (kategorijom) zelenila;
- Uvođenje u jedinstven sistem zelenila, veza sa kontakt zonama;
- Postavljanje buffer zona pored saobraćajnica, u okviru zone nove gradnje, radi zaštite i odvajanja različitih korisnika područja

Lokalnom studijom lokacije determinisane su sledeće kategorije zelenila:

Objekti pejzažne arhitekture javne namene

- Zelenilo uz saobraćajnice/ ZUS

Ozelenjavanje duž saobraćajnica, parking prostora i razdelnih traka, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rešava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje komfora tokom vožnje, sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Prilikom ozelenjavanja preporuka je:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).
- predvideti osvetljenje zelene površine,
- predvideti hidrantsku mrežu,
- predvideti održavanje zelene površine.

Na mestima gde je predviđena ova kategorija zelenila, a gde prostorne i organizacione mogućnosti ne dozvoljavaju postavljanje drvorednih sadnica, ozelenjavanje vršiti u parteru na sledeći način:

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm, koje ne ometaju saobraćajne vizure,
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i td) u kombinaciji sa zelenilom i sl..
- Zelenilo parkovskog karaktera/ **P**

Ova kategorija predstavlja površinu unutar eko seosko turističkog centra i jednim delom injad priobalja, u svemu prema grafičkom prilogu, kao jedna vrsta naseljskog parka, a namena joj je odmor i rekreacija korisnika u prostoru. Popločavanje staza, platoa i

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

stepeništa izvršiti prirodnim materijalima, npr. prirodno lomljeni kamen, a veće nagibe rešavati podzidama ili međama, koje mogu da služe i kao površine za sedenje. Na zaravni, na prostoru planiranom za vidikovac planirati i izgradnju nastrešnice ili tzv. ladolež od čvrstog materijala-kamena. Šetnim stazama-širine 1,5-2,5m i stepeništem povezati sve okolne saobraćajnice i ostvariti najkraći put do parka. Vrtno-arhitektonske elemente - klupe, korpe, česme, predvidjeti, takođe, od prirodnih materijala. Parkovsku površinu oivičiti, prema glavnim komunikacijama, tamponom zelenila. Prilikom ozelenjavanja voditi računa o otvorenim vizurama prema jezeru. Izbor biljnih vrsta uslovljava pored klimatskih i orografskih karakteristika i namena lokacije. To znači, pored prirodnih preduslova, biljne vrste treba da imaju dekorativnu i autentičnu karakteristiku.

Predvideti i prostor za igru dece. Zbog optimalnog korišćenja površine teren se može terasasto nivelisati, u 2-3 nivoa, sa platoima za igru djece, ali koristiti i prednosti reljefa koji omogućuje stvaranje brežuljaka i škarpi. Plateo gde se planira postavljanje sprava za igru dece planirati od mekih podloga, trave, sitnog peska, a prilazne staze moguće je popločati prirodno lomljenim kamenom ili nekim drugim materijalima. U okviru ove površine moguće je planirati dve zone, jednu za igru dece do 7 god. i zonu za igru dece do 14 god. Sprave za igru dece, takođe, moraju biti od prirodnih materijala sa sertifikatima za korišćenje. Prilikom ozelenjavanja i izbora biljnog materijala izbegavati vrste sa trnjem i otrovnim plodovima. Obavezan uslov je stvaranje povoljnih sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

- **Skver – S**

Planska struktura skvera se stvara kao rezultat rešavanja kompleksa saobraćajnih, funkcionalnih i arhitektonsko kompozicionih pitanja. U konkretnim slučajevima služe za kratkotrajan odmor ali i dekorativnom poboljšanju područja u celini, a njihovo uređenje planirano je po tipu parkovske površine, ali na znatno manjoj površini. Naime kako se radi o površinama na uglovima i obodom saobraćajnica, skver treba da predstavlja prostor za predah. Treba ga rešiti sa platoima, klupama, javnom česmom, fontanom i td.

- **LINEARNO ZELENILLO**

Ova kategorija zelenila predviđena je u cilju razdvajanja dve namene. Ujedno ovo je i buffer zona koja ima i svoju dekorativnu vrednost. Sadnice treba da su školovane za drvorednu sadnju, bez fitopatoloških i entomoloških oštećenja..

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namene

- Zelenilo turističkih sadržaja / **ZTN**
- Specijalizovani parkovi /zoo park/**SP**

- Zelenilo turističkih naselja/**ZTN**

Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namenama, moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanje grupnih aranžmana od lišćara i četinara, takođe cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte I sl.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

- Specijalizovani park /zoo park/ **SP**

Ova površina predviđena je za formiranje malog zoološkog vrta, za gajenje autentičnih životinja (koze, magarci i sl.). U okviru ove namene neophodna je izgradnja pratećih objekata i infrastrukture, staze, štale, hranilišta kao i zelenilo u funkciji ove namene.

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namene

- Zelenilo infrastrukture

Zelenilo u okviru komunalnih funkcija podrazumeva travni pokrivač u sklopu crpnih postrojenja i trafostanica. Ovo su namene gde nije preporučljivo saditi drvenaste i žbunaste vrste zbog opterećenosti podzemnom infrastrukturom.

• **OSTALE PRIRODNE POVRŠINE**

Neotuđivi deo eko seosko turističkog centra je i prirodni predeo na koji su direktno naslonjena tradicionalna sela i predstavljaju sastavni element njihovog identiteta. Kako je područje strmo sa oskudnim vegetacionim pokrivačem, neophodno ga je afirmisati na način koji će omogućiti korisnicima područja da stvore sveobuhvatnu sliku ovog predela. U tom smislu preporučuje se formiranje staze za šetnju i ragledanje okoline sa odmorištima, koji se mogu oplemeniti introdukcijom zelenila na način prilagodljiv ambijentu (amfore sa lekovitim biljkama, kontejnerski zasad maslina, i sl)

- **DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE / PD (ogledne leje monokulturni zasadi, tradicionalne bašte)**

Ova kategorija namenjena je prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji ili svojim prirodnim i ekonomskim osobinama može da se koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Praktično to su ogledne leje, bilo da su monokulturni zasadi ili zasadi agruma ili maslina.(loza, agrum, smokva, maslina ili pak za proizvodnju aromatičnog bilja i začina).

Autentični pejzaž predmetnog prostora čini i autohtona vegetacija i stenoviti teren.

Izbor biljnih vrsta - preporuka

Asortiman biljnih vrsta primenljivih u ovom klimatu, više je nego zadovoljavajući, a platane, borove, pinije, lipe, brestove, maslinjaci, kopriović, crnika, medunac, ginko, japanska sofora, katalpa samo su neke od njih, inače vrlo zastupljene u potencijalu zelenih površina grada Ulcinja.

Smernice za zaštitu životne sredine

Koncept zaštite i unapređenja životne sredine zasnovan je na primeni modela održivog razvoja, koji u pojedinim prostorima Crne Gore mora biti specifičan, usklađen sa lokalnim uslovima i zasnovan na nosivim karakteristikama prostora.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim karakteristikama prostora i mora ih unapređivati, a prostorni i urbanistički planovi na svim nivoima moraju biti zasnovani na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se zadrži postojeći nivo učešća antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da obezbedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

Zakonske mere za zaštitu životne sredine

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List RCG", br. 51/08, 40/10, 34/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i Izmene i dopune Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu br.01-1409/2 od 12.12.2011.g.), i drugih zakona i propisa vezanih za ovu oblast.

Za investicione zahvate koji imaju uticaj na životnu sredinu, obavezno je sprovođenje procedure Procene uticaja na životnu sredinu.

Mere zaštite prirodnih i stvorenih vrednosti, mere zaštite od elementarnih nepogoda i od interesa za ONO na ovom prostoru sprovodiće se u skladu sa merama koje su propisane osnovnim planom.

Generalno posmatrano dalju razradu predmetnog prostora koncipirati prema svim usvojenim dokumentima, kao što je Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gora, Takođe treba imati u vidu i blzinu Šaskog jezera, koje predstavlja IBA područje i Emerald stanište Bernske konvencije.

Smernice za zaštitu nasleđa I urbane matrice

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledani i rešavani u samom procesu rada, kako kroz anлізу rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom.

Smernice zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda I obezbeđenje potreba odbrane

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih I građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite I to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene I sprovedene mere I dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

▪Zaštita od potresa

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje I projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje I funkcionalni zoning, planiranje I projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje I fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima I preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama I seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih I geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

▪Zaštita od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti I spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) I odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima I normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) I Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96).

Planskim rešenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti su locirani tako da ne postoji međusobna ugroženost.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara I eksplozija), planova zaštite I spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno I na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja I saglasnosti u skladu sa Zakonom.

▪Mere zaštite od epidemije

Mere zaštite površinskih I podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mera zaštite vazduha, vode I zemljišta. Sprovođenjem ovih mera smanjiće se I opasnost pojave zaraznih bolesti.

Mere za obezbeđenje potreba odbrane

Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rešenja PP-a i u skladu je sa rešenjima istih.

Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevavanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrevavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08). Urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Lokalne studije kroz više grafičkih i tehničkih priloga:

- Plan saobraćaja nivelacije i regulacije
- Plan parcelacije, regulacije i UTU
- Smernice za sprovođenje planskog dokumenta

▪ **Parcelacija i preparcelacija**

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine a koje su definisane analitičko geodetskim elementima za obeležavanje.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora kao i planirana funkcionalna organizacija.

Plan obuhvata vise vlasnickih struktura.Planskim rjesenjem je ispostovano vlasnistvo tako sto se granice urbanistickih parcela poklapaju sa granicama katastarskih parcel a u okviru koncepta osnovne ideje ECO SELA. U slucajevima kada urbanisticka parcel neznatno odstupa od granica katatastarske parcele organ uprave nadlezan za poslove uredjenja prostora prilikom izdavanja UTU-a moze izvršiti uskladjivanje urbanisticke pracele sa katastarskim stanjem.

Nove urbanističke parcele su geodetski definisane,označene su brojem i data je njihova površina kao i analitičko geodetskim elementima za obeležavanje.

▪ **Regulacija i nivelacija**

Građevinska linija, horizontalna i visinska regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Regulacija i nivelacija je usklađena sa nivelacijom pristupne saobraćajnice, objekte prilagoditi nivelaciji saobracajnica koje se razvijaju kroz predmetni prostor kao i postojećem terenu.

Horizontalna regulacija je osim građevinskom linijom regulisana i indeksom zauzetosti za svaku namenu, a visinska regulacija definisana je maksimalnim indeksom izgrađenosti i zadatom maksimalnom spratnošću planiranih objekata u okviru definisane namene.

Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisí od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni). U nadzemne etaže računaju se: prizemlje,visoko prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže:suteren i podrum.

U planu su prikazane nadzemne gradjevinske linije,ako je to moguće podzemne gradjevinske linije mogu se prosiriti do susjedne parcele na 1 m udaljenosti.

Objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele ukoliko zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje(ne računajući kupatila ostave), uz prethodu saglasnost korisnika susedne parcele.

Visina objekta

Etaže objekta su:

- a) podrum koji se skraćeno označava sa Po
- b) suteren koji se skraćeno označava sa S
- c) prizemlje koje se skraćeno označava sa P

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

d) sprat (tipiki) koji se skraćeno označava arapskom brojem koji označava broj spratova (+1 : jedan sprat, +2 : dva sprata itd.).

e) Pod spratom se smatra deo objekta između dva poda iznad prizemlja (P)

f) potkrovlje koje se označava Pk

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, visoko prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum.

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu izuzetno više etaža ako konfiguracija terena dozvoljava. Prizemlje samo jednu etažu, također potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, Wellnes, teretane, ostave..masinske prostorije..idr)

Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 3m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Suteran se smatra deo objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namena suterana može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, ugostiteljstvo, poslovanje i ostalo...). Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 3m. Objekat može imati samo jedan suteran.

Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se proveriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost izgradnje podzemnih etaža (bez ograničenja broja etaža). Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, Wellnes, teretane, zatvoreni bazen..masinske prostorije..idr) ne ulaze u obračun BGP objekta.

Podkrovlje i visina nadzitka

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Najniža svetla visina potkrovlja ne sme biti veća od 1.2m na mestu gde se građevinska lonija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalica , mediteran crep, kamene ploce . Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita.

Dozvoljava se ekstenzivni ili intenzivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama koje ne ulaze u obračuna BGP.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterana (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne

menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.

▪ **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Pri izgradnji objekata i formiranju naselja naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina.

Rasvetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljenjem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

U okviru predmetnog prostora moguće je ograđivanje živom zelenom ogradom koja će se ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje prostora ili podzidama i suvomeđama u skladu sa organizacijom u tradicionalnom maniru.

• **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

• **Uslovi za odvoz i distribuciju otpada**

Odlaganje otpada je planirano u centralnim kontejnerima. Lokacija grupacije kontejnera za selektivno odlaganje se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju a u okviru javnih površina. Odvoz i krajnja distribucija smeća vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom, a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG,, broj 80/05 i „Sl.list CG,, broj 73/08). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada (“Sl.list Crne Gore, broj 60/10).

• **Uslovi za izgradnju objekata**

Čitav prostor zahvata plana je tretiran kao jedinstvena celina u funkciji turizma a u okviru koje se izdvajaju površine za organizovanje hotela, turističkog naselja, ostalih sadržaja u funkciji smeštaja, pratećih sadržaja, površina za pejzažno uređenje, poljoprivrednih površina u funkciji turističke prezentacije, površina u funkciji sobračaja i površina u funkciji infrastrukturnog opremanja prostora.

Etapnost građenja je moguća i treba je predvideti projektnom dokumentacijom Funkcije i sadržaji koji se ne dozvoljavaju i koji se isključuju su sve one čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom (otvorene diskoteke, auto praonica, hemijska cistionica...itd)

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i slično moraju se postaviti tako da budu što manje uočljivi.

• **Odnos prema arhitektonskom oblikovanju**

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom stim da su neprihvatljivi arhitektonski pristupi prilikom izgradnje objekata na lokaciji i to:

Kontrastiranje i suprostavljanje-kontrastiranje jednog objekta u odnosu na ostale objekte u okviru lokaciji je neprihvatljivo. Objekti trebaju da eksponiraju jedinstven kontinuirani duh osnovne namene lokacije

Nametanje ličnog stava- neprihvatljiv je pristup nametanja ličnog estetsko-arhitektonskog stava nezavisno od ambijetalnog konteksta lokacije

Ignorisanje istorijskog konteksta –planirani objekti na lokaciji trebaju svojim izgledom da eksponiraju istorijske i kulturne vrednosti autenticnog kraja.

Pomodna i pretenciozna arhitektura-neprihvatljivo je forsiranje one i jedino one arhitekture koja je u modi i koja će da zaseni i potisne staro neimarstvo.

Primena neprikladnih materijala-primer: upotreba alucobonda, betonske galanterije (balustrade, zardinjera u obliku "labudova", betonskih saksija, antičkih stubova i stubića)..i slično...

Površine za turizam

• **Hotel UP13**

- U okviru opredeljene parcele organizovati hotel sa pratećim sadržajima i objektima u vidu jedinstvenog hotelskog kompleksa. Sadržaje u hotelskom kompleksu obezbediti u skladu sa uslovima za funkcionisanje hotela u skladu sa njegovom kategorijom a prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.RCG br. 23/05). Hotel postaviti tako da prati teren i maksimalno se na njega oslanja tako da je moguće formiranje razuđenog gabarita sa kaskadama.
- Sadržaje hotelskog kompleksa postaviti u okviru zadate zone gradnje. Van zone gradnje mogu biti postavljeni elementi parterne arhitekture platoi i staze kao što je to i ilustrativno dato u grafičkim priložima što nisu obavezujući već će se to definisati arhitektonskim rešenjem. Takodje ilustrovana saobraćajnica unutar UP u vidu kružnog toka je data kao predlog i nije obavezujuća. Parterno lokaciju povezati sa sadržajima i površinama u kontaktu.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.5

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

- Maksimalna spratnost četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža: Daje se mogućnost i formiranja arhitektonskog akcenta u vidu kule ili više kula čija visina ne može biti veća od dve etaže od maksimalno dozvoljene spratnosti objekta, horizontalni gabarit ne prelazi 10% od dozvoljenog indeksa zauzetosti i BGP ne prelazi više od 10% od max. indeksa izgrađenosti.
- Parkiranje za potrebe hotela obezbediti delimično u okviru parcele a delimično (do 40% soba) na javnom parking u kontaktu
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Ograđivanje ukomponovati u parterno uređenje kao i u okruženje a uz postovanje uslova uspostavljanja parternog povezivanja.

• **Turističko naselje**

Turističko naselje je organizovano u okviru tri grupacije vila koje su grupisane po tipovima a u skladu sa specifičnostima i parametrima gradnje što podrazumeva funkcionalnu i oblikovnu ujednačenost u okviru svakog tipa odnosno grupacije.

• **tip A**

- Ovaj tip vila grupisan je u krajnjem severozapadnom delu predmetnog prostora
- objekte organizovati kao slobodnostojeće na parceli. U okviru objekata moguća je organizacija više smeštajnih jedinica u vidu apartmana za izdavanje ili pansiona. U okviru parcele na slobodnim površinama mogu se postavljati i otvoreni bazeni, šankovi, bunari, nadstresnice, dvorišni kamini.
- objekti mogu biti postavljeni na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa konfiguracijom terena koja će usloviti i razuđenost gabarita.
- minimalna udaljenost od susedne parcele 3m
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.3
- maksimalni indeks izgrađenosti 0.6
- maksimalna spratnost P+1 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža. Ukoliko se u podrumskoj odnosno suterenskoj etaži organizuju pomoćne prostorije iste ne ulaze u obračun BRGP.
- oblik krova četvorovodni ili dvovodni s tim što krovne ravni moraju biti postravljene paralelno sa padinom. Nagib krovnih ravni 20-24° ili ravan uz mogućnost ozelanjavanja ravnog krova.
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Parkiranje obezbediti u okviru opredeljene urbanističke parcele i to po dva parking mesta za svaku vilu.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

- Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja će se ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje parcele ili zidanom ogradom u vidu podzida sa osloncem na tradicionalni manir.
- **tip B**
 - Ovaj tip vila grupisan je u funkciji formiranja zone etno turističke prezentacije u okviru koje će se naći objekti izgrađeni u tradicionalnom maniru. Objekti svakako treba da podrže lokalni tradicionalni manir ali mogu prezentirati i tradicionalnu kuću sa šireg prostora Crne Gore. Za izgradnju ovih objekata planirane su UP br.8, 9 i 10, dok je urbanistička parcela br. 11 koja je nešto veće površne planirana za formiranje i prezentaciju čitavog jednog kompleksa domaćinstva.
 - objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli. U okviru UP br.11 organizovati kompleks od objekata (sto podrazumjeva pored glavnog objekta postojanje i drugih objekata) koji čine tradicionalno seosko domaćinstvo. Pomoćni objekti se mogu naći i na drugim parcelama a u cilju oponašanja domaćinstva.
 - objekti mogu biti postavljeni na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa konfiguracijom terena i prostornom organizacijom.
 - minimalna udaljenost od susedne parcele 3m
 - maksimalni indeks zauzetosti 0.3 pri čemu treba poštovati osnovni tradicionalni gabarit i proporcionalne odnose. Podzide koje su u funkciji tradicionalne organizacije ne ulaze u obračun zauzetosti parcele.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6
 - maksimalna spratnost P+1 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža u skladu sa konfiguracijom terena i karakterom objekta
 - u oblikovanju objekata, postavljanju ograda i parternom uređenju u potpunosti poštovati tradicionalni tip koji se prezentira a koji funkcionalno može biti prilagođen potrebama korisnika.
 - Parkiranje se ostvaruje u okviru javnog parkinga koji je u neposrednom kontaktu
- **tip C**
 - ovaj tip vila lociran je u središnjem delu zahvata plana
 - objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli. U okviru objekta je moguće organizovati do dve smeštajne jedinice. U okviru parcele na slobodnim površinama mogu se postavljati i otvoreni bazeni, šankovi, bunari, nadstresnice, dvorišni kamini.
 - objekti mogu biti postavljeni na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa konfiguracijom terena.
 - minimalna udaljenost od susedne parcele 3m
 - maksimalna površina pod objektom je 200m². (indeks zauzetosti je promenljiv i u funkciji je opredeljene parcele)
 - maksimalna spratnost P+1 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža i uslov da iznad nivelete pristupne saobraćajnice može biti samo jedna etaža. Uslov da iznad nivelete pristupne saobraćajnice može biti samo jedna etaža ne vazi za UP br.21 i 17 iz razloga jer je mala denivelacija terena), (indeks izgrađenosti je promenljiv i u funkciji je opredeljene parcele)

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

- oblik krova četvorovodni ili dvovodni s tim što krovne ravni moraju biti postravljene paralelno sa padinom. Nagib krovnih ravni 20-24° ili ravan uz mogućnost ozelenjavanja ravnog krova.
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Parkiranje obezbediti u okviru opredeljene urbanističke parcele i to po dva parking mesta za svaku vilu.
- Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja će se ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje parcele ili zidanom ogradom sa osloncem na tradicionalni manir.

• **Ostali sadržaji u funkciji smeštaja i pratećih sadržaja**

- Za organizaciju ovih sadržaja opredeljena je UP br. 14. U okviru predmetne parcele moguća izgradnja sadržaja koji će podržati sadržaje u kontaktu a koji će biti u funkciji poslovanja koje podržava turizam, ugostiteljskih sadržaja i drugih delatnosti sa smeštajnim kapacitetima, motela i sl. a u saglasju celokupnim karakterom predmetnog prostora.
- objekte organizovati kao slobodnostojeće na parceli ili formirati kompleks u skladu sa funkcionalnom organizacijom i konfiguracijom terena
- objekte postavljati u okviru zadate zone gradnje odnosno na ili iza građevinske linije
- minimalna udaljenost od susedne parcele 3m
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.5
- maksimalni indeks izgrađenosti 1
- maksimalna spratnost P+1 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža. Ukoliko se u podrumskoj odnosno suterenskoj etaži organizuju pomoćne prostorije iste ne ulaze u obračun BRGP. Gabarit objekta može biti razuđen u skladu sa konfiguracijom terena po kome se može pomerati.
- oblik krova četvorovodni ili dvovodni s tim što krovne ravni moraju biti postravljene paralelno sa padinom. Nagib krovnih ravni 20-24° ili ravan uz mogućnost ozelenjavanja ravnog krova.
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Parkiranje za delimično obezbediti u okviru parcele a delimično na parking u kontaktu.
- Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja će se ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje parcele ili zidanom ogradom u vidu podzida sa osloncem na tradicionalni manir. Kroz parterno uređenje izvršiti povezivanje sa sadržajima u kontaktu.

• **Ugostiteljski sadržaji**

- Za organizaciju sadržaja za pružanje usluga hrane i pića opredeljena je UP br. 16. U okviru predmetne parcele oraganizovati restoran sa specijalnom ponudom tradicionalne kuhinje (nacionalni specijaliteti, lovački i riblji specijaliteti i sl.)
- objekat organizovati kao slobodnostojeći na parceli a kroz organizaciji slobodnih površina povezati ga sa sadržajima u okruženju.
- objekat može biti postavljen na ili iza zadate građevinske linije a u skladu sa konfiguracijom terena.
- minimalna udaljenost od susedne parcele 3m
- maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.5
- maksimalni indeks izgrađenosti 0.5
- maksimalna spratnost P+Pk uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža. Ukoliko se u podrumskoj odnosno suterenskoj etaži organizuju pomoćne prostorije iste ne ulaze u obračun BRGP.
- oblik krova četvorovodni ili dvovodni s tim što krovne ravni moraju biti postravljene paralelno sa padinom. Nagib krovnih ravni 20-24° ili ravan uz mogućnost ozelenjavanja ravnog krova.
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Parkiranje delimično obezbediti u okviru parcele a delimično na parking u kontaktu.
- Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja će se ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje parcele ili zidanom ogradom u vidu podzida sa osloncem na tradicionalni manir. Prema parceli u kontaktu na kojoj je planiran zoo vrt moguće je postaviti i zidanu ogradu koja mora biti izvedena u tradicionalnom slogu i sa tradicionalnom obradom kamena.

Prateći sadržaji

- Za organizaciju pratećih sadržaja opredeljene su UP br.12 i 15 i 42. Pod pratećim sadržajima se podrazumevaju recepcija, trgovine, administracija, etno muzej, škola kuhinje, pijaca, i slični sadržaji koji će upotpuniti ponudu eco – seoskog turističkog centra i koji su planirani na UP 12. Na urbanističkoj parceli br. 15 moguće je organizovati sadržaje u funkciji prezentacije prerade poljoprivrednih proizvoda na nivou prezentacije adekvatne turistima (ceđenje maslina, proizvodnja rakije i vina, prerada mleka i mesa) i garažiranje poljoprivrednih mašina. Na UP 42 organizovati iznajmljivanje bicikli, fijakera, čamaca i sl.
- U okviru opredeljenih parcela planirane sadržaje moguće je organizovati u okviru jednog objekta ili formirati funkcionalni kompleks.
- objekti mogu biti postavljeni u okviru zadate zone gradnje
- maksimalni indeks zauzetosti 0.5 (izuzetno na UP 42 iz. 0.2)
- maksimalni indeks izgrađenosti 0.7 (izuzetno na UP42 ii. 0.2)

*LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA
LOKALITETU ŠAS U ULCINJU*

- maksimalna spratnost P+1 uz mogućnost formiranja podzemnih etaža u skladu sa konfiguracijom terena (izuzetno na UP 42 maksimalna spratnost P)
- oblik krova četvorovodni ili dvovodni s tim što krovne ravni moraju biti postavljene paralelno sa padinom. Nagib krovnih ravni 20-24° ili ravan uz mogućnost ozelaževanja ravnog krova.
- Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju.
- Parkiranje se ostvaruje u okviru javnog parkinga koji je u neposrednom kontaktu