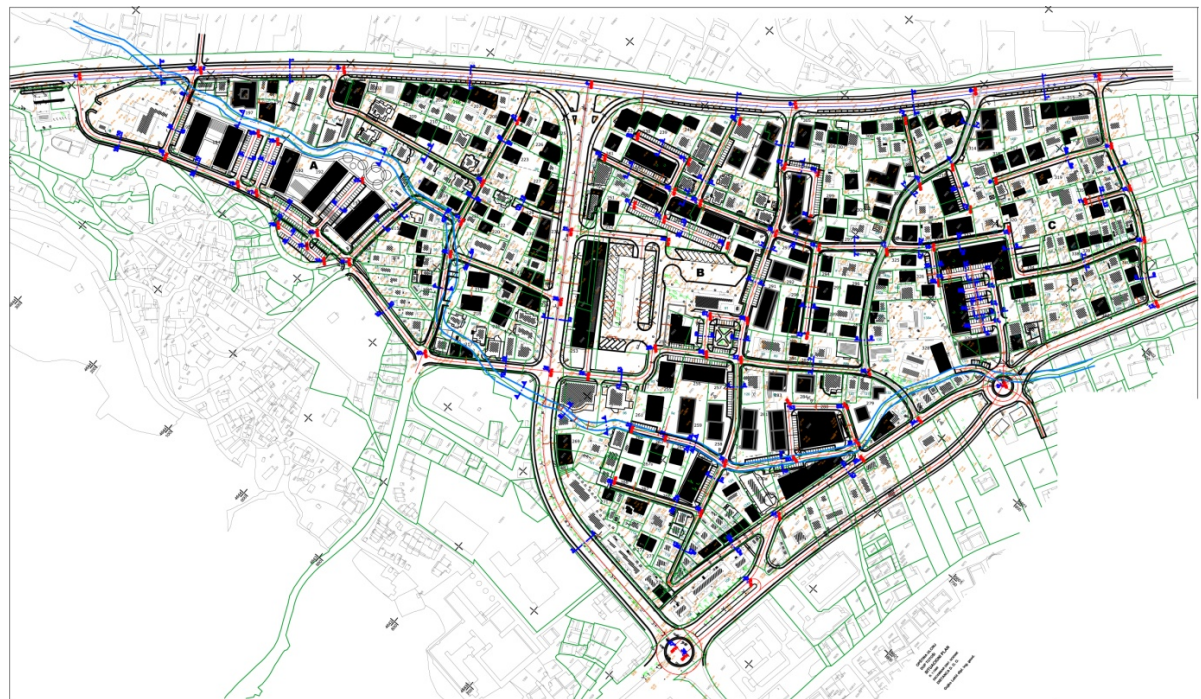


**IZMJENE I DOPUNE
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
ULCINJ GRAD za lokalitet TOTOŠI**

Tekstualni dio



Naručilac	RCG - Opština Ulcinj – Ulcinj
Obrađivač	Univerzitet Crne Gore Građevinski fakultet u Podgorici Odsjek za arhitekturu
Rukovodilac rad.tima i odgovorni planer	Arh.Nikola Drakić, dipl.ing.
Radni tim	Arh.Nikola Drakić, dipl.ing. Mr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. Prof.dr Mitar Čvorović, dipl.ing.građ. Arh.Uranela Radovanić, dipl.ing. Arh.Saša Mijović, dipl.ing. Arh.Slavica Stamatović, dipl.ing. Dživat Zuberović, dipl.ing.el. Fuad Hadžibeti, dipl.ing.građ. Željko Maraš, dipl.ing.el. Sanja Lješковиć Mitrović, dipl.ing.pejz.arh. Budmila Stanić, arh.tehn.
Tehnička saradnja	Aleksandar Dabović, student arh. Aleksic Filip, dipl.ing. arh. Božo Mirotić, student arh. Koljensic Marko, student arh. Lopusina Jakov, student arh. Ankica Mihaljević, arh.tehn.
Rukovodilac Radnog tima Arh.Nikola Drakić, dipl.ing	D e k a n Prof.dr Duško Lučić, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ PRILOGA

A. OPŠTI DIO

- Radni tim
- Registracija firme
- Odluka o pristupanju izradi
- Programski zadatak

B. TEKSTUALNI DIO

0. Uvodne napomene

- 0.1. Razlozi i potrebe za izradu plana
- 0.2. Problemi i ograničenja
- 0.3. Zaključci

1. Opšti podaci o području plana

- 1.1. Lokacija
- 1.2. Granice
- 1.3. Površina zahvata

2. Prirodni uslovi okruženja

- 2.1. Topografija područja
- 2.2. Karakteristike prirodnih uslova
- 2.3. Geomorfologija
- 2.4. Inženjersko geološke karakteristike
- 2.5. Klimatske karakteristike
- 2.6. Hidrogeološke karakteristike
- 2.7. Pedološke
- 2.8. Seizmičke karakteristike

3. Dosadašnji razvoj

- 3.1. Postavke i rješenja postojećeg DUP-a i GUP-a Ulcinj
- 3.2. Realizacija planskih rješenja

4. Koncept
 - 4.1. Urbanističko-planski ciljevi
 - 4.2. Karakteristike prostornog funkcionalnog modela
 - 4.3. Programski elementi
 - 4.3.1. Osnovni programski podaci i pokazatelji
 - 4.3.2. Stanovanje
 - 4.3.3. Servisne djelatnosti i drugi sadržaji
 - 4.3.4. Ekonomsko- demografska analiza
5. Smjernice za zaštitu životne okoline
6. Režim zaštite kulturne baštine
7. Kriterijumi za primjenu energetske efikasnosti
8. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti
9. Regulacija, nivelacija sa osnovama za preparcelaciju
10. Urbanističko-tehnički uslovi
11. Način, faze i dinamika realizacije
12. Infrastruktura
 - 12.1. Saobraćaj
 - 12.2. Pejzažna arhitektura i zaštita pejzažnih vrijednosti
 - 12.3. Hidrotehnička infrastruktura
 - 12.4. Elektroenergetika
 - 12.5. Telekomunikaciona mreža
13. Ekonomsko- tržišna projekcija

GRAFIČKI PRILOZI

1. Geodetska podloga sa granicom zahvata	1: 1000
2. Podobnost terena za urbanizaciju	1: 25000
3. Izvod iz GUP-a	1: 5000
4. Izvod iz postojećeg DUP-a	1: 1000
5. Analiza postojećeg stanja	1: 1000
6. Plan namjene površina	1: 1000
7. Urbanističko arhitektonsko oblikovanje prostora	1: 1000
8. Prostorni oblici i spratnost objekata	1: 1000
9. Saobraćaj i nivelacija	1: 1000
10. Parcelacija, regulacija i UTU-i	1: 1000
11. Pejzažna arhitektura	1: 1000
12. Vodosnabdijevanje	1: 1000
13. Kanalizacija	1: 1000
14. Elektonergetika	1: 1000
15. Telekomunikacije	1: 1000

0.1. RAZLOZI I POTREBE ZA IZRADU PLANA

Pravni osnov za pristupanju izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ sadržan je u Zakonu o planiranju i uređenju prostora (Sl.ist broj 16/95) i zakonima o lokalnoj upravi, Programskom zadatku od 08.05.2006.godine i Odluci o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši.

Izradi predmetnog DUP-a se prišlo na bazi Ugovora broj 01-2731/1-2005 od 29.08.2005.godine sklopljenog između Opštine Ulcinj i Građevinskog fakulteta Univerziteta Crne Gore iz Podgorice.

Prednacrtom Plana koji je izlagan pred organima Opštine i članovima stručne komisije, prepoznati su i donekle definisani osnovni pristupi programskog i prostornog koncepta i problemi i konflikti u zoni Plana.

Razloge za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ formuliše osnovni zadatak na izradi ovog elaborata koji se sastoji u tome da preispita dosadašnje stanje izgrađenosti i planiranja, ocijeni stepen i kvalitet realizacije u prostoru i pokuša da sprovede zadatke i odluke u izmjeni i dopuni DUP-a, a rukovodeći se sljedećim intervencijama :

- Intervencije na slobodnim neizgrađenim prostorima, na postojećim parcelama i objektima, radi uvođenja reda u parcelaciji i preparcelaciji objekata a u cilju racionalisanja i kvalitetnijeg funkcionisanja i oblikovanja prostora.
- Intervencije u zonama kolektivnog stanovanja radi uređivanja zemljišta (uređivanje slobodnih površina saobraćajnica i parkinga) i planiranje mješovite strukture kolektivnog i individualnog stanovanja, djelimično poštujući zatečeno stanje, a djelimično i predloge iz postojećeg DUP-a.
- Intervencije po obodu zone radi programiranja novih poslovnih i stambenih sadržaja na glavnoj uličnoj fasadi u obliku markatnih gabarita blokova ili ukрупnjenih gabarita individualnih objekata.
- Uslovne intervencije na gabaritima postojećih individualnih objekata u cilju uvećanja izgrađene površine i poboljšanja standarda stanovanja.
- Najznačajnije intervencije se odnose na uređenje-regulisanje saobraćajne mreže odnosno regulacionih i građevinskih linija, i neophodne intervencije hidrotehničke prirode, a u prvom redu uređenje-regulisanje vodotoka rijeke Bratice

0.2. PROBLEMI I OGRANIČENJA

Za područje zahvaćeno DUP-om, u fazi pripreme pa sve do danas su evidentni ozbiljni nedostaci :

1. Obradivač još uvijek nema na upotrebu ažurnu geodetsku podlogu sa kvalitetnom katastarskom podjelom i visinskom predstavom. Nacrta Plana je urađen na bazi raspoloživih podloga; fragmenti zona iz dokumentacije postojećeg DUP-a koji je rađen prema potrebi za pojedine lokacije ili manje cjeline.
2. Karte u razmjeri 1:5000, su neadekvatne - neprecizne i nedovoljne za ovakav Plan.
3. Takođe obradivač nije dobio karte Podobnosti terena za gradnju, što je vrlo značajno za ovo područje.

Da bi pokrenuli dinamiku rada, svjesni ovih problema i nedostataka, odlučili smo da uradimo, a uz pomoć anketa sa terena koje su obavljene u prvoj fazi radi, pojedinačnog rekognosciranja, koristeći neprecizne skice sa postojećeg DUP-a, kao i pojedine podloge sa katastarskih planova koje su donosile stranke, elaborat Nacrta Plana.

Za konačno rješenje, odnosno za upotrebljivi Plan, moraji se nadomjestiti pomenuti nedostaci, odnosno pribaviti ažurna i ovjerena geodetska podloga-karta, sa horizontalnom i vertikalnom predstavom i aužnim katastarskim parcelama.

Naslijeđena planska dokumentacija često je izazivala više komplikacija nego što je pomogla u izradi ovog Plana.

Katastar je neažuran, moguće i da ne postoji uknjižba katastarskih podjela, a u saznaju smo da su te velike parcele ipak interno podijeljenje na više vlasnika. Ovo će sigurno predstavljati problem.

Postojeća gradnja se odvija na neuređenim kartama nivelacije, često u depresivnim zonama podložnim poplavama.

Problem rijeke Bratice je hidrotehnički i ekološki. Danas je kulminirao u ozbiljan problem jer ugrožava ukupno naselje poplavama u doba velikih kiša (profil

Opštine Ulcinj, da se se ukupna zona autobuske stanice sa parkiralištem za autobuse sačuva u svojoj funkciji, jer je od velikog značaja za turizam Ulcinja, a ne da se na ručun ove zone odvija gradnja objekata.

0.3. ZAKLJUČCI

Sagledavajući realno stanje na terenu, gdje preovladava gradnja objekata bez legalnih uslova, što ugrožava osnovnu planiranu urbanu matricu naselja, potreba za novogradnjom, a prije svega za opremanjem građevinskog zemljišta tehničkom infrastrukturom, značajne su kao imperativne mogućnosti da se ovaj prostor urbano afirmiše prema zadatim planskim odrednicama. Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ je potpunosti opravdana.

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

- Intervencija u zoni razrešenja tehničke infrastrukture.
- Izrada kvalitetnog nivelaciono-regulacionog rješenja.
- Kvalitetno rješenje otpadnih i površinskih voda istovremeno vezano za uređenje korita rijeke Bratice.
- Izrada saobraćajne mreže.
- Uređenje zona javnog korišćenja.

1.1. LOKACIJA

Naselje lokaliteta Totoši koje je predmet obrada ovog Plana, nalazi se sjeveroistočno od starog jezgra Ulcinja, u geometrijskom centru planiranog razvoja grada Ulcinja, između magistralnog puta bulevara prema Velikoj plaži i stare i nove benzinske pumpe.

Položaj naselja je takav da ravnomjerno gravitira postojećoj zoni grada Ulcinja, i budućem centru na Port Mileni. Ovakvim položajem uključuje i tangira zonu centralnih gradskih sadržaja sa namjenom, prema GUP-u, kolektivno stanovanje sa centralnim funkcijama.

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

1.2. GRANICE

Zona zahvata Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ graniči se sa sjeveroistoka magistralnim putem na potezu od velike nove pumpe do stare pumpe, sa jugozapada bulevarom koji vezuje centar Ulcinja sa Velikom plažom, sa sjeverozapada zonom velike benzinske pumpe i Bijelom gorom, a sa jugoistoka zonom Đerane odnosno pomenutim bulevarom prema Velikoj plaži.

1.3. POVRŠINA ZAHVATA

Prostor Planom zahvaćenog područja pruža se od zone velike pumpe do stare pumpe, a između dva bulevara - magistrala i bulevar za Veliku plažu, po osovini sjeverozapad - jugoistok, u površini ca 31.54 hektara.

Za uspješniju plansku prezentaciju, po nama bi bilo logičnije da je ovaj Plan obuhvatio i prostor do raskršća kod stare pumpe, kao i prostor ispod crkve do gimnazije.

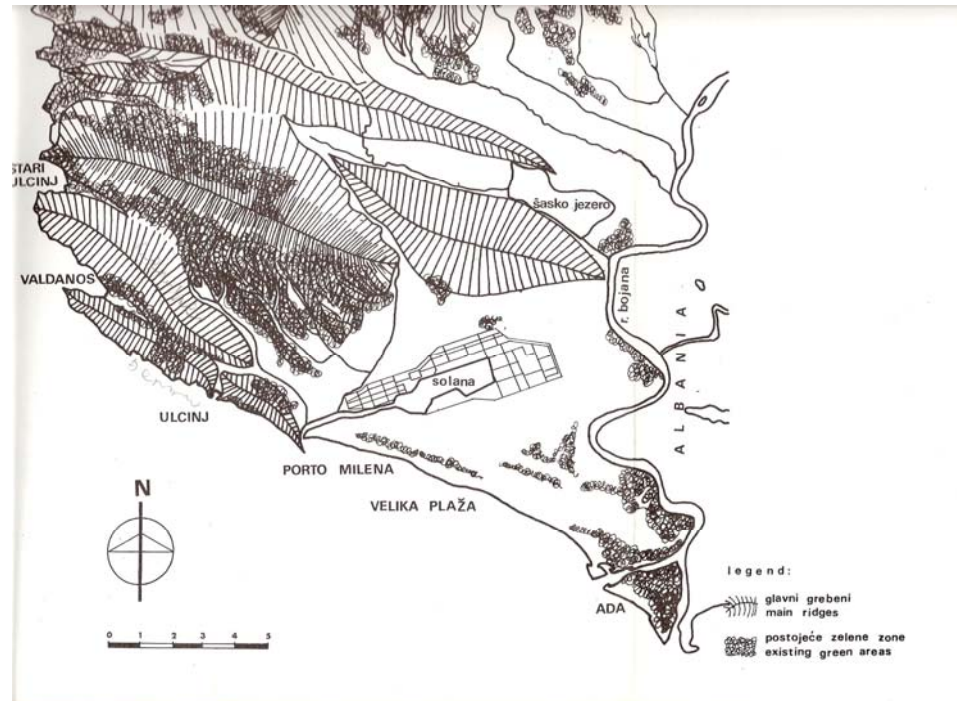
2.1. TOPOGRAFIJA PODRUČJA

Područje zahvata DUP-a predstavlja dio zone Totoša, uz rijeku Braticu. To je ravan teren blago nagnut prema jugozapadu, uglavnom depresivnih kota u odnosu na magistralni put i prilazni put Ulcinju koji ga tangiraju odnosno presijecaju.

2.2. KARAKTERISTIKE PRIRODNIH USLOVA

- Područje opštine Ulcinja nalazi se na krajnjem južnom dijelu Jadranskog primorja Republike Crne Gore i na njenom krajnjem jugoistočnom dijelu.
- Ovaj prostor se nalazi između $10^{\circ} 0,9' i 22''$ IGD i $41^{\circ} 51' i 42^{\circ} 0,4' SGŠ$.
- Prostor opštine se pruža sa pravcem sjever - jug u dužini 20 km i zapad - istok 25 km.

2.3. GEOMORFOLOGIJA



Geomorfološke morfometrijske karakteristike ukazuju da je izuzetno veliki procenat terena ispod 100 m.n.v. oko 65,9 % na nivou opštine što je vrlo povoljno. Ono što je negativno je disecirani reljef. Sinklinale između krečnjačkih uzvišenja su predstavljale prirodne pravce komunikacije (pravac SZ - JI) i naseljavanja.

dopuna DUPa zastupljen je srednji miocen i srednji i gornji eocen.

2.4. KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Klimatske karakteristike su izuzetno povoljne .

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

Osunčanje iznosi 2256 h godišnje ili 6.4 sati dnevno.

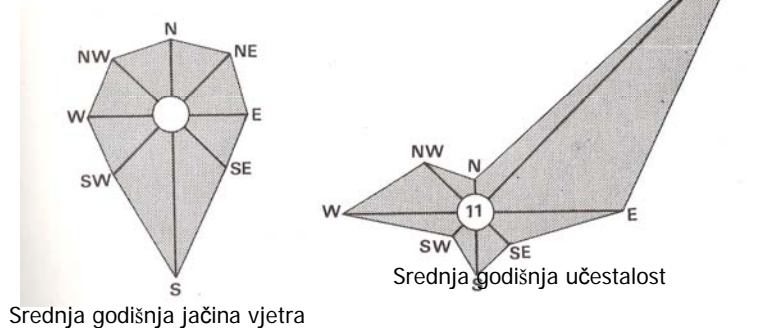
Ekspozicija terena je veoma povoljna čak 84,18 % u opštini a na terenu DUP-a 84,16 %, ima povoljnu južnu ekspoziciju (tu su tretirani i ravničarski tereni).

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

Relativna vlažnost je 69%

Vazdušni pritisak /srednja vrijednost/ 755,3 mm HG

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



KARAKTERISTIKE MORA :

Salinitet :dosta visok – oko 38%

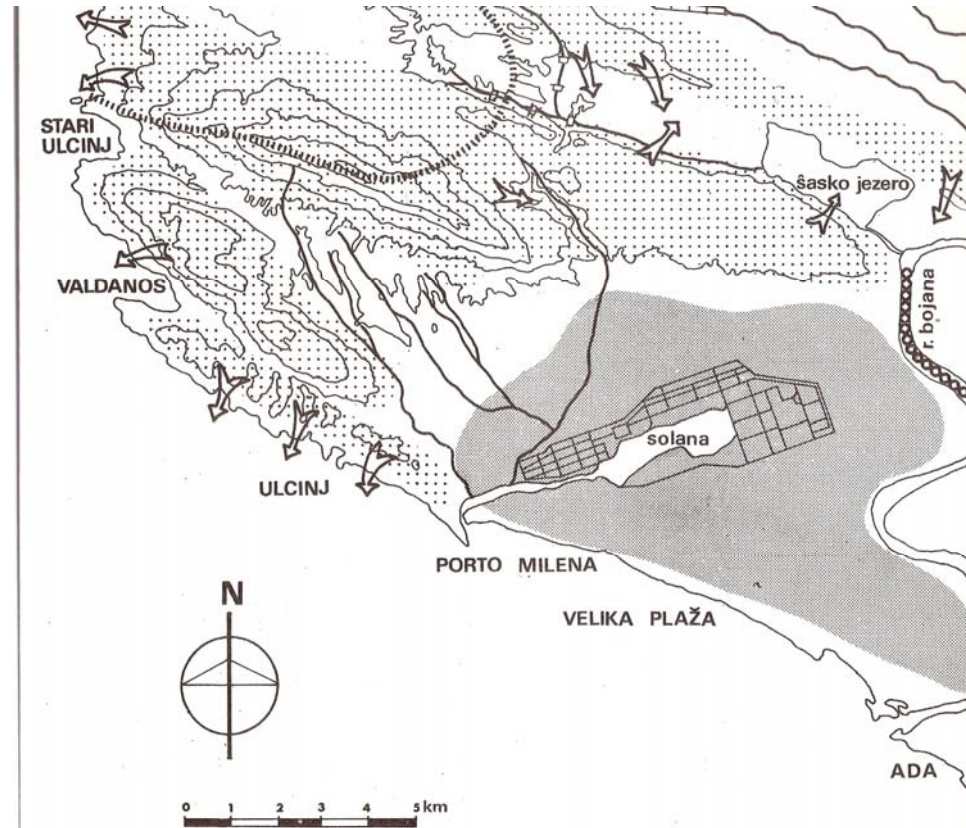
Temperatura: je uvijek iznad 11°.Ulcinj raspolaže sa preduslovima za kupališnu sezonu od početka maja do kraja oktobra / temperature prelaze 20°/.

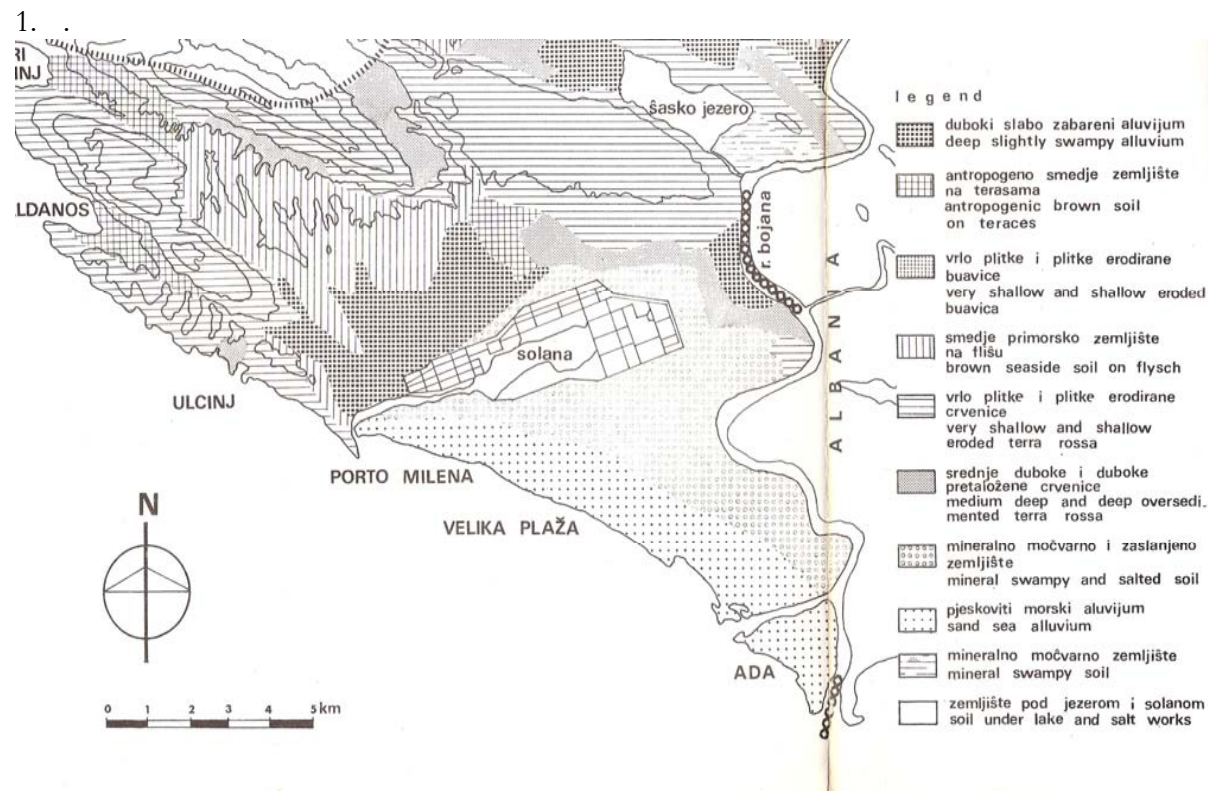
Morske struje : su relativno slabe .Ni jedan dio obale nije opasan za plivanje.

Providnost Intenzitet plave boje raste sa salinitetom i temperaturom a transparentnost od sjevera ka jugu.

Talasi: oblik i veličina zavise od snage i perioda duvanja vjetra i slobodnog prostora pred njima.Osim bure vjetrovi su pogodni za brodarenje i pogotovo za jedrenje.

- RELATIVNO MALI BROJ POVRŠINSKIH TOKOVA I PORED VISOKIH PADAVINA, NADOKNAĐEN JE PODZEMNIM TOKOVIMA
Aluvijalne ravnice (Ulcinjско polje) promjenljivih većinom vodopropusnih karakteristika sa močvarnim terenima nastalim visokim nivoom podzemnih (zaslanjenih)voda i izlivanjem rijeke Bojane.Podzemne vod u Ulcinjskom polju su na **0.80m**.
Flišne zone su uglavnom vodonepropustljivi tereni za razliku od krečnjaka koji je znatno karstifikovan i sa dubinama podzemnih voda većim od 10 m.
- NA TERITORIJI OPŠTINE POSTOJE TRI TIPA IZDANI :
IZDANI U ALUVIJUMU /ULCINJSKO POLJE/ , IZDANI U FLIŠU I U KREČNJAKU.
- vodeni tokovi su : KANAL PORTO – MILENA I KANAL BRATICE





Usled degradacije vegetacijskog pokrivača, strane flišne podloge sa izraženim nagibima i gotovo sve strane krečnjačkih masiva zahvaćene su erozijom. U zahvatu id DUP-a mogu se razlikovati duboki slabo zabareni aluvijum Ulcinjskog polja tipa plitke erodirane crvenice napotezu Mala plaža – rt Đerani i smeđe primorsko zemljište na flišu.

2.7. SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Seizološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX°MKS.

3.1. POSTAVKE I RJEŠENJA POSTOJEĆEG GUP-a I DUP-a

GUP-om Ulcinja iz 1985. godine, koji je još uvijek na snazi, područje lokacije Totoši, u namjeni površina definisano je kao "kolektivno" stanovanje sa centralnim funkcijama, što logično porazumijeva srednje i visoke gustine naseljenosti sa koeficijentom izgrađenosti preko 0,5.

Detaljnim planom koji se bavio pojedinim lokacijama, a ne sveobuhvatno, zastupljena je mješovita struktura stambene gradnje, kolektivne zgrade i individualni objekti - slobodnostojeći ili u nizovima.

Ovakav stav, a i zatečena gradnja, danas daju sliku naselja sa pretežnom individualnom stambenom gradnjom i daljom tendencijom takve gradnje, izuzev nekoliko stambenih zgrada kolektivnog stanovanja na obodnim zonama uz bulevar.

3.2. REALIZACIJA PLANSKIH RJEŠENJA

Osim realizacije niza kolektivnih zgrada uz bulevar Brastvo i jedinstvo i bulevar Maršala Tita, koje su realizovane odmah nakon usvajanja GUP-a, u ostalim zonama su izvedeni individualni stambeni slobodnostojeći objekti i to uglavnom bez dozvole za gradnju.

Takođe nije došlo do realizacije bazne infrastrukturne mreže niti do uređenja korita rijeke Bratice.

Nedostatak ovih objekata i instalacija danas generiše vilke probleme na tehničkom i ekološkom planu.

Postojeći građevinski fond sa aspekta planske regulative i kvaliteta gradnje karakteriše :

- Pretežna zastupljenost neplanske gradnje izuzev stambenih zgrada uz bulevare i niza individualnih objekata ispod crkvenih posjeda.
- Kvalitet objekata u pogledu građevinskih karakteristika je dosta dobar, a u pogledu arhitektonike vrlo hetoregen, od skromnih nužnih rješenja, do naglašeno "luksuznih" rješenja sa pomodarskom arhitekturom prenaplašenih

- Neuređena regulativa bez planske parcelacije nivelacije itd.
- Neuređenost slobodnih neizgrađenih prostora, sve je u naglašenoj fazi pretvaranja poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište, kada se gube karakteristike poljoprivrednih površina, a još uvijek nijesu adekvatno uređene površine za građevinsko zemljište.
- * U fazi pripremnih poslova obavljena je detaljna sveobuhvata anketa građevinskog fonda u zonama ovog DUP-a.



POVRŠINE ZONA PO NAMJENI, BROJU STANOVNIKA I BROJU DOMAĆINSTAVA

namjena površina	zona A					zona B					zona C				
	površina zone m ²	površina pod objek. m ²	bruto razvij. površina m ²	broj stanovnika	broj domaćinstava	površina zone m ²	površina pod objek. m ²	bruto razvij. površina m ²	broj stanovnika	broj domaćinstava	površina zone m ²	površina pod objek. m ²	bruto razvij. površina m ²	broj stanovnika	broj domaćinstava
individualno stanovanje	18373	4519	7820	204	48	28633	5544	8738	210	57	25786	6190	12015	192	54
mješovito stanovanje (stanovanje sa poslovanjem)	5370	1690	3810	48	14	2943	1100	3034	25	16	343	220	920	5	2
kolektivno stanovanje sa poslovanjem	-	-	-	-	-	7219	2276	11105	462	108	-	-	-	-	-
pomoćni objekti (garaže, ostave ...)	-	156	156	-	-	-	175	175	-	-	-	453	453		
elektrodistribucija	-	-	-	-	-	-	-	-			6168	995	1425		
autobuska stanica						15345	520	520							
trgovina	3922	1774	3260			5388	2528	3086			1037	965	1265		
magacin i skladišta	14879	3230	4860			303	1078	1078			1679	480	480		
auto moto	4538	1294	1294			-	-	-			-	-	-		
livade, voćnjaci, vinogradi	22385	-	-			59030	-	-			22989	-	-		
urbano zelenilo	712	-	-			1413	-	-			-	-	-		
saobraćajnice i slobodne površine	21754	-	-			30284	-				9339	-	-		
vodene površine	3242	-	-			2107	-	-			229	-	-		

ukupno	95175	12663	21200	252	62	152665	13221	27736	697	181	67570	9303	16558	197	56
---------------	--------------	--------------	--------------	------------	-----------	---------------	--------------	--------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------	------------	-----------

**sve ukupno**

površina zone m ²	površ. pod objek. m ²	BRP m ²	broj stanovn.	broj domaćins.
72792	16253	28573	606	159
8656	3010	7764	78	32
7219	2276	11105	462	108
-	784	784	-	-
6164	995	1425		
15345	520	520		
10347	5267	7611		
16861	4788	6418		
4538	1294	1294		
104404	-	-		
2125	-	-		
61377				
5578	-	-		

315410	35187	65494	1146	299
---------------	--------------	--------------	-------------	------------

URBANISTIČKI POKAZATELJI

površina zahvata DUP-a	.....	315 410	m ²
- zona A	.....	95175	m ²
- zona B	.....	152 665	m ²
- zona C	.....	67 570	m ²
površina pod objektima	.....	35 187	m ²
bruto razvijena površina	.....	65 494	m ²
broj stanovnika	.....	1 146	
broj domaćinstava	.....	299	
broj objekata	.....	184	
indeks zauzetosti	.....	0.11	
indeks izgrađenosti	.....	0.21	
gustina naseljenosti	.....	36.5	st / ha

4. KONCEPT

Koncept programskog i prostornog rješenja, zasniva se na odrednicama GUP-a u onoj mjeri koliko to realno i ukoliko je do sada potovano kroz prethodnu dokumentaciju, Programskom zadatku, respektovanju zatečene izgrađenosti, neophodnim intervencijama radi dobijanja kvalitetne urbane matrice koja će obezbijediti regulativu za postojeću i buduću gradnju.

4.1. URBANISTIČKO-PLANSKI CILJEVI

Urbanističko-planski ciljevi opredjeljuju izbor rješenja, a istovremeno su osnov za formiranje objektivnog i racionalnog sistema vrjednovanja pri izboru toga rješenja. Kod utvrđivanja ciljeva pošlo se od pretpostavke da oni afirmišu zadate programske elemente, kao i funkcionalne i prostorne odrednice koje su formirane na bazi postojeće planske dokumentacije i dijelom iskazanih i potvrđenih potreba korisnika prostora.

Zahtjevi Programskog zadatka, izvršena prostorna i programska analiza postojećih uslova na lokaciji Plana, anketa korisnika i imperativni uslovi za uspostavljanje regulacione osnove za dalje uređenje prostora opredijelili su izbor i kvalitet ciljeva za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ za lokalitet „Totoši“ :

- Korišćenje postojećih potencijala, prvenstveno kroz valorizaciju slobodnih neizgrađenih površina, uređenje postojećih lokacija i objekata, i uređenje postojeće obodne bulevarske putne mreže, kao i programiranje novih prostora u sistem uređivanja zemljišta.
- Racionalno planiranje koje zastupa traženi nivo izgrađenosti kroz mješovite strukture - stanovanje u kolektivnim objektima, individualni objekti.
- Planiranje struktura sistema zasnovano na principima ekonomičnosti i racionalnosti, humanosti itd., u mjeri koja nije u suprotnosti sa principima i zahtjevima afirmacije kvalitetne urbane sredine kakvu treba da ima ova centralna gradska zona.
- Prioritetno obezbjeđenje uslova za realizaciju infrastrukturnih sistema - putevi, uređenje korita Bratice, kanalizacija, voda, struja, koji će obezbijediti i usloviti regulativu gradnje i unaprijediti urbanu sliku.
- Kroz afirmaciju pobrojanih ciljeva logično je ostvarivanje dobrih uslova za aktivnu zaštitu i unapređenje čovjekove okoline.
- Razmještaj potrebnih funkcija servisa javne potrošnje.
- Obezbjeđenje internog sistema javnih i zelenih površina.
- Stvaranje ravnopravnih uslova stanovanja za život na cijeloj teritoriji naselja.

4.2. KARAKTERISTIKE PROSTORNOG I FUNKCIONALNOG MODELA

U skladu sa Programskim zadatkom i urgentnim potrebama uređenja zemljišta, odnosno stvaranja uslova za regularnu i racionalnu gradnju - legalna urbanizacija, izvedene su neophodne planske intervencije kroz prepoznavanje nekoliko osnovnih zahvata :

- Organizovanje interne putne mreže - kolske i pješačke, sa racionalnim formiranjem parkirališta (kod individualnih objekata podrazumijeva se parkiranje u objektu ili na placu).
- Formiranje mreže infrastrukture - vodovod, kanalizacija, električna itd.
- Uređenje slobodnih površina.
- Regulisanje građevinskih linija i regulacionih linija, a naročito na obodnim bulevarima gdje se planira izgradnja objekata u bloku, u nizu ili slobodnostojećih sa ukрупnjenim gabaritima, kako bi se formirala adekvatna slika ulične fasade.
- Intervencija na već izgrađenim objektima gdje se daje mogućnost uvećanja horizontalnog i vertikalnog gabarita.
- Najmarkantniju prostornu jedinicu formira objekat autobuske stanice sa zelenim pojasom i velikim parkingom za autobuse.

4.3. PROGRAMSKI ELEMENTI

4.3.1. OSNOVNI PROGRAMSKI PODACI I POKAZATELJI

Dati su tabelarnim pregledima postojećeg i planiranog stanja

4.3.2. STANOVANJE

Stanovanje je distribuirano u zgradama tzv. kolektivnog stanovanja i u individualnim objektima tipa slobodnostojeći ili u nizu.

Ovako miješani sistemi su ipak uvršteni u srednje gustine stanovanja sa indeksima izgrađenosti adekvatnim takvim gustinama, a koje zadaje Generalni plan Ulcinja.

Prilozi fizičkih obima i struktura stanovanja dati su u tabelarnom pregledu.

4.3.3. SERVISNE DJELATNOSTI I DRUGI SADRŽAJI

U sklopu stambenih objekata distribuirani su sadržaji servisa dnevnih potreba. Takođe i ostali sadržaji usluga su predviđeni i distribuirani u posebnim priložima.

Autobuska stanica je objekat od opšteg gradskog i regionalnog značaja, i drži centralnu poziciju kao prostorni i funkcionalni marker ukupne zone.

4.3.4. EKONOMSKO DEMOGRAFSKA ANALIZA

Zona Totoša je u novije vrijeme razvojem Ulcinja urbanom transformacijom – odnosno odrednicama GUP-a od 1984. god. planirana kao zona stanovanja srednjih gustia i centralnih sadržaja.

U periodu od usvajanja GUP-a na ovom području do danas se odvijala stambena gradnja u objektima kolektivnog stanovanja a pretežno u objektima individualnog stanovanja.

Analiza poostojeće demografske strukture smo takođe obavljali tokom rada na dva načina:

- anketom svih korisnika prostora odnosno naseljenika i
- uporedbom sastatističkim opisom iz 2003.god. u prilogu tabelarni pregled postojećeg i planiranog broja stanovnika i turista i tabele statističkog popisa za Ulcinj.

5. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE OKOLINE

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

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

*** Mjere zaštite date su u posebnom prilogu kao poseban elaborate**

6. REŽIM ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

6.1. ISTORIJAT ULCINJA

Prema istorijskim podacima Ulcinj je sigurno jedan od najstarijih gradova na Jadranskom primorju. Smatra se da je Ulcinj je star više od 2.000 godina. Na ovom području vjekovima su se sudarale kulture Orijenta i Zapada sto se bogatstvu istorijskog nasljedja osjeća na svakom koraku.

Kako se tragovi prvih naseobina u Ulcinju javljaju još u V vijeku p.n.e., smatra se da su Ulcinj osnovali Iliri. U vrijeme slobodne ilirske države Ulcinj dozivljava i najveći procvat. Prvobitno ime Ulcinja bilo je Kolhinijum, a dobio ga je po Kolhidjanima (plemenu grčkog porijekla), za koje se smatra da su osnivači starog Ulcinjskog jezgra. U drugom vijeku p.n.e. preuzimaju ga Rimljani od ilirskog plemena Olcinijatas (163 god.p.n.e.) i drevni Colchinijum postaje Olcinijum i dobija za vrijeme Rimljana status Opida civijum romanorum – grada sa naročitim privilegijama, a kasnije i Municipija – grada sa samostalnim statusom.

Zbog izuzetnog geografskog položaja, blage klime i reljefa, Ulcinj je vjekovima bio meta osvajača. Taj najjužniji crnogorski grad je često rušen tokom ratova. Vizantijski car Justinijan Ulcinj je obnavljao i utvrđivao, dok su Nemanjici, Balšići, Mlečani i Turci grad proširivali novim gradjevinama.

Sredinom prošlog vijeka počela je obnova svih gradova na Crnogorskom primorju, pa i Ulcinja. Veliki turistički potencijali koji Ulcinj sa okolinom i danas ima bili su i ostali velika šansa za uspješan razvoj jedne od najvažnijih privrednih grana u Crnoj Gori – turizma.

6.2. KULTURNA BAŠTINA ULCINJA

Stari grad Ulcinj sa svojim zaleđem predstavlja sredinu sa izuzetno bogatom kulturnom baštinom. Sam stari grad, tvrđava - Citadela, nekad je bila helenistička akropola, dok se današnji izgled vezuje za srednji vijek.

Unutar starog grada nalazi se crkva sv. Marije iz 1510. godine. Ova crkva je 1639 godine pretvorena u džamiju. Nakon renoviranja ovaj objekat danas ima funkciju Zavičajnog muzeja Ulcinja.

Od posebnog značaja su ostaci srednjovjekovnog grada Svača koji se prvi put pominje 1067. godine i za koji se kaže da je imao crkava koliko godina ima dana. Na ostacima ovog grada mogu se uočiti temelji od osam crkava. Grad je potpuno porušen 1610. godine. Od starijih objekata treba istaći crkvu sv. Jovana za koju se smatra da je podignuta 1300. godine a nalazi se u neposrednoj blizini ostataka grada Svača.



Stari grad

Franjevačka crkva sv. Marije na lokaciji Svača, sagrađena je najvjerojatnije odmah iza 1300. godine.

U okolnim mjestima postoji veliki broj džamija i one predstavljaju tipične mahalske džamije koje su većinom nastale u XVIII i XIX a neke i na prelazu iz XIX u XX vijek. Džamija koju na neki način treba izdvojiti od ostalih je Pašina džamija koja se nalazi u samom gradu. Razlikuje se od ostalih po tome što je to jedina džamija u Crnoj Gori koja ima amam. Pašina kuća s tavanicom u duborezu, Podgrađe, Ulcinj, građena 1718. godine. Glavna džamija zvana "Namazjah", zidana 1728. godine.

Kruč - arheološki lokalitet, nastao u IV vijeku.

Crkva sv. Nikole pod Bijelom Gorom, zidana je 1869. Godine

Područje zahvata izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj grad" za lokalitet Totoši, koje je obuhvaćeno ovim planskim elaboratom, posmatrano sa distance kulturnog nasleđa područja Ulcinja odnosno konkretnog zahvata DUP-a, nema tragova objekata materijalne kulture niti u segment stambenih niti javnih, niti infrastrukturnih objekata, koji bi se svrstali u kategoriju za neki nivo zaštite. Ovo iz razloga što je područje Totoša predstavljalo do 60-tih godina prošlog vijeka isključivo poljoprivredno područje ruralnog karaktera.

7. KRITERIJUMI ZA PRIMJENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

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

- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.
- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.

8. USLOVI ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

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

Obezbjediti uslove za neometano kretanje ovih lica i na otvorenim prostorima, planiranim ulicama, trotoarima, trgovima, platoima, javnim parkiralištima i u dvorištima javnih objekata, bez arhitektonskih i ostalih barijera u prostoru na način kako je to Zakonom i Posebnim propisima definisano.

To podrazumijeva u prvom redu izradu odgovarajućih rampi na mjestima denivelacije u prostoru, obaranje ivičnjaka na pešačkim prelazima, projektovanje površina za kretanje pješaka bez arhitektonskih barijera kao i uklanjanje postojećih barijera na gore navedenim površinama za kretanje pješaka.

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

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

8. REGULACIJA I NIVELACIJA SA OSNOVAMA ZA PREPARCELACIJU

Posebim prilogom u karti list broj 10. "Parcelacija, regulacija i UTU-i", dati su elementi parcelacije, regulacije i preparcelacije. Urbanistička parcela može biti sastavljena iz više katastarskih parcela u skladu sa katastarskim stanjem, a nove urbanističke parcele formiraju se do granice trotoara ili planirane ulice osim uz magistralni put i bulevar koji vodi ka opštini, sve u skladu sa datim grafičkim prilogom.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom propisivanja-izdavanja Urbanističko tehničkih uslova i Rješenja o lokaciji, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Svi elementi za formiranje urbanističko tehničkih uslova dati su:

- ovim tekstualnim priložima
- i grafičkim priložima karata : list broj 6 "Namjena površina", list broj 7 "Distribucija sadržaja i urbana oprema", list broj 8 "Prostorni oblici i spratnost objekata", list broj 9 "Saobraćaj", list broj 10 "Parcelacija, regulacija i UTU-i", list broj 11 "Pejsažna arhitektura", list broj 12 "Vodovod ", list broj 13 "Kanalizacija", list broj 14 "Elektroenergetika" i br.15 "Telekomunikacije".

U svim slučajevima gde uslovi terena to omogućuju, dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža (čija površina nije ušla u proračun), prvenstveno za izgradnju parking garaža za potrebe objekta na parceli.

Za postojeće objekte, prilikom propisivanja -izdavanja UTU za legalizaciju odnosno dogradnju ili nadgradnju u skladu sa Planom, u slučajevima gde ima manjih odstupanja kod gabarita objekata (do čega može doći usled neažurnosti postojećih podloga), treba poštovati gabarite sa lica mjesta.

Postavljanje objekata na parceli

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom i tipovima objekata uz mogućnost manjih odstupanja (u gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri :

- građevinska linija definisana je ovim elaboratom
- vertikalna regulacija – definisana ovim elaboratom
- obezbediti min. jedno parking mjesto po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m² korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta
- na lokaciji mogu biti stambeni, stambeno-poslovni, poslovni, turistički i komplementarni objekti u skladu sa koeficijentima predviđenim planom

Kod planiranih kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata težiti da se prostor za parkiranje za potrebe objekta obezbijedi na parceli površinski ili u okviru samog objekta u podzemnim etažama (parking garažama).

Orijentacija objekata

Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju najkvalitetnijih uslova za insolaciju a njoj prilagoditi i unutrašnju organizaciju objekta.

U predloženoj šemi objekata gabariti objekata prilagođeni su uslovima lokacije, saobraćajnoj matrici, i ostalim postojećim uslovima na lokaciji.

Materijalizacija objekata

U materijalizaciji objekata koristiti savremene materijale u skladu sa planiranom namjenom objekta i koloritom koji je usklađen sa njegovom funkcijom, okruženjem, kvalitetnim građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima..

Krov objekta može biti ravan, dvovodni ili viševodni (nagiba 22-26*) sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji, a ukoliko gabarit objekta to omogućava dobijeni tavanski proctor u okviru izvedenih gabarita može se, u okviru izgrađenih gabarita, koristiti za stanovanje ukoliko ispunjava minimalne prostorne mogućnosti za tu namjenu.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

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

Konstrukcija objekata

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

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

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

Osnovni planski pokazatelji i koeficijenti dati su u sledećim tabelama :

PLANSKI POKAZATELJI

zone pokazatelji	A	B	C	ukupno
površina zone m ²	95 175	152 665	67 570	315 410
površina pod objektima m ²	40 466	38 855	16 741	96 062
BRP m ²	77 680	147 344	56 745	281 769
broj stalnih stanovnika	988	3 086	911	4 985
broj domaćinstava u domaćoj radin.	246	771	226	1243
broj turista	2 582	2 639	1 729	6 950
max. broj stanovnika i turista u sezoni	3 570	5 725	2 640	11 935

indeks zauzetosti	0,42	0,25	0,24	0,30
indeks izgrađenosti	0,81	0,96	0,83	0,89
gustina naseljenosti st. /ha	104	202	135	158
max. gustina st.+ tur./ha	375	375	390	378

UKUPNE POSTOJEĆE I PLANIRANE POVRŠINE PO ZONAMA I NAMJENI u m²**zona A**

namjena objekata	novi objekti			dogradnja		nadgradnja		postojeći objekti			sve ukupno		
	broj obje kata	površ. pod obj.	BRP m ²	površ. pod obj.	BRP m ²	površ. pod objek	BRP m ²	broj obje kata	površ. pod objek.	BRP m ²	površ. pod objek.	BRP m ²	broj obje kata
individualno stanovanje	23	3600	10162	313	761	-	2025	41	5359	13056	9272	26004	64
mješovito stanovanje (stanovanje sa poslovanjem)	21	4971	19362	-	-	-	8311	19	4199	5485	9170	33152	40
kolektivno stanovanje sa poslovanjem	5	3500	17550	.	.	-	-	-	-	-	21050	17550	5
poslovni objekti	.	.	.	.	.	-	-	1	974	974	974	974	1
	49	12071	47074	313	761	-	10336	61	10532	19515	40466	77680	110

plan

zona B

namjena objekata	novi objekti			dogradnja		nadgradnja		postojeći objekti			sve ukupno		
	broj obje kata	površ. pod obj.	BRP m ²	površ. pod obj.	BRP m ²	površ. pod objek	BRP m ²	broj obje kata	površ. pod objek.	BRP m ²	površ. pod objek.	BRP m ²	broj obje kata
individualno stanovanje	31	4641	12789	142	312	-	5990	49	5450	10676	10091	29767	80
mješovito stanovanje (stanovanje sa poslovanjem)	24	4384	16874	150	600	-	7128	15	3932	5183	8316	29785	39
kolektivno stanovanje sa poslovanjem	27	16757	73560	-	-	-	-	8	3138	13179	19895	86689	35
poslovni objekti	-	-	-	-	-	-	553	1	553	553	553	1106	1
ukupno	82	25782	103223	292	912	-	13671	73	10085	29591	38855	147344	155

tabela 2
plan

zona C



namjena objekata	novi objekti			dogradnja		nadgradnja		postojeći objekti			sve ukupno		
	broj obje kata	površ. pod obj.	BRP m ²	površ. pod obj.	BRP m ²	površ. pod objek.	BRP m ²	broj obje kata	površ. pod objek.	BRP m ²	površ. pod objek.	BRP m ²	broj obje kata
individualno stanovanje	19	2839	8517	359	924	-	3827	34	4613	10560	7811	23828	53
mješovito stanovanje (stanovanje sa poslovanjem)	7	1510	6360	110	330	-	3517	16	1980	3684	3600	13891	23
kolektivno stanovanje sa poslovanjem	6	3881	17577	-	-	-	-	-	-	-	3881	17577	6
poslovni objekti	1	336	336	-	-	-	-	3	1113	1113	1449	1449	4
ukupno	33	8566	32790	469	1254	-	7344	53	7706	15357	16741	56745	86

sve ukupno A,B,C	164	46419	183087	1074	2927	-	31351	187	31311	63489	96062	281769	351
-------------------------	------------	--------------	---------------	-------------	-------------	----------	--------------	------------	--------------	--------------	--------------	---------------	------------

tabela 3

PLANSKI POKAZATELJI

površina zahvata DUP-a	.....	315 410	m ²
- zona A	.....	95 175	m ²
- zona B	.....	152 665	m ²
- zona C	.....	67 570	m ²
površina pod objektima	.....	96 062	m ²
bruto razvijena površina	.....	281 769	m ²
BRP za stanovanje	.....	127 511	m ²
BRP za turizam (dom. radinost)	.....	104 286	m ²
BRP za poslovanje	.....	50 175	m ²
broj domaćinstava	.....	1 243	
broj stalnih stanovnika	.....	4 985	
broj turista u domaćoj radinosti	.....	6 950	
broj novih objekata	.....	164	
broj postojećih objekata koji ulaze u plan	.....	187	
BRP novih objekata	.....	183 087	m ²
indeks zauzetosti	.....	0.30	
indeks izgrađenosti	.....	0.89	
gustina naseljenosti (stalno stanovništvo)	.....	158	st / ha
gustina naseljenosti u sezoni (stanovništvo i turisti)	.....	378	st + tur. /ha
		4985+6950=11935	

11. NAČIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE PLANA

Plan predviđa faznu realizaciju sadržaja u skladu sa planom infrastrukture i planom izgradnje objekata za različite namjene.

Obzirom na postojeću izgrađenost prostora u zahvatu plana, uglavnom individualna i mješovita gradnja i veliki procenat neizgrađenih površina (nekadašnje poljoprivredno zemljište), kao i sadašnju neopremljenost prostora potrebnim instalacijama pa čak i nedostatak primarne kanalizacione, elektro i tt mreže, neophodno je planski (po sledećim fazama) pristupiti realizaciji planiranih sadržaja i to :

U prvoj fazi treba zaokružiti postojeću saobraćajnu mrežu realizacijom primarnih ulica a naročito Bulevara Majke Tereze i glavnih ulica koje formiraju planirane blokove, i primarne infrastrukturne mreže koja u najvećoj mjeri prolazi glavnim saobraćajnim pravcima. To obuhvata i planirano izmještanje nadzemne elektro mreže i njeno kabliranje u skladu sa planom, kao i izgradnju primarnih trafo stanica. Što se kanalizacije tiče evidentan problem predstavlja postojeće „neregulisano“ korito Bratice koje treba u ranim fazama realizacije regulisati i izgraditi u skladu sa ovim planom jer ono predstavlja primarni dio postojeće i planirane atmosferske kanalizacije.

Realizacija planirane saobraćajne mreže obuhvata osim izgradnje saobraćajnica i realizaciju odgovarajuće horizontalne i vertikalne signalizacije, svetlosne signalizacije kao i na mjestima pješačkih prelaza obaranje ivičnjaka i izradu rampi za invalidska kolica.

U daljim fazama realizacije vršiće se sukcesivna izgradnja planiranih sadržaja (sekundarne mreže saobraćaja i instalacija, ozelenjavanje i sl.) u skladu sa planovima opštine i obezbjeđenim sredstvima iz budžeta opštine za ove namjene.

12. INFRASTRUKTURA

12.1 SAOBRAĆAJ

12.1.1. POSTOJEĆE STANJE

Magistralni put M.2.4., Bulevar Bratstva i Jedinstva, Bulevar Maršala Tita i ulica Boška Strugara predstavljaju granice predmetnog plana. Ove ulice, kao dio primarne gradske saobraćajne mreže, u potpunosti su izgrađene: asfaltni zastor, ivičnjaci, pješačke staze, razdjelna ostva, rasvjeta... Na Bulevaru Bratstva i Jedinstva izvedena je svjetlosna signalizacija.

Ulična mreža sastavljena je od: gradskih saobraćajnica koje se oslanjaju na magistralni put; sabirnih ulica koje opslužuju pojedine urbanističke cjeline i vezuju se na gradske saobraćajnice; i pristupnih ulica koje prolaze kroz urbanističke cjeline i omogućavaju pristup do objekata. Gradske saobraćajnice su uglavnom izgrađene na način koji obezbjeđuje osnovne zahtjeve koji podrazumjevaju ovaj tip saobraćajnica, dok su sabirne i pristupne ulice rađene stihijski prateći privremenu divlju gradnju, pa tako ne obezbjeđuju potrebni minimum.

U zonama gradskih saobraćajnica, pješački saobraćaj odvija se uređenim stazama.

U okviru predmetne zone DUP-a nalazi se autobuska stanica.

12.1.2. PLANIRANO STANJE

Saobraćajno rješenje kompleksa oslanja se na postojeću izgrađenu mrežu obodnih saobraćajnica.

Urbanistički sadržaji koji se nalaze duž magistralnog puta usloveli su projektovanje dodatne saobraćajne trake, tako da raskrsnice sa magistralnim putem funkcionišu po principu uliv-izliv.

Zavisno od urbanističkog sadržaja kojeg opslužju, planirane sabirne i pristupne ulice imaju parking prostore i uređene pješačke staze.

Saobraćajno čvorište ispod elektrodistribucije, zbog velikog broja ulica koje se ukrštaju predviđeno je kao kružni tok.

Karakteristični poprečni profili saobraćajnica prikazani su u grafičkom prilogu.

Tehničko regulisanje saobraćaja

Sve obodne saobraćajnice su za dvosmjerni saobraćaj, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Parkiranje je dozvoljeno na za to obilježenim površinama. Blokofske i unutarblokofske saobraćajnice su dvosmjerne i djelimično jednosmjerne, sa odgovarajućim profilima.

Glavne raskrsnice obodnih saobraćajnica trebalo bi, pored odgovarajuće horizontalne i vertikalne signalizacije, regulisati i svetlosnom signalizacijom. Na mjestima pješačkih prelaza predvidjeti rampe za invalidska kolica.

Parkiranje

Duž sabirnih i pristupnih ulica predviđeno je upravno i uz magistralu paralelno parkiranje, sa parking mjestom 2.5x5m.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svaka tri parking mjesta obezbjediti zasad drveta. Obavezno je odgovarajuće oivičavanje parking prostora.

Po smjernicama iz GUP-a potrebno je obezbjediti 1.1 parking mjesto (PM) za svako domaćinstvo, po jedno parking mjesto na 2.5 do 3 zaposlena. Broj stambenih jedinica iznosi 1243 što znači da je za stanovanje potrebno obezbjediti 1367 PM, dok je za 1923 (4662 m² /25 m²) zaposlenih potrebno 770 PM. Znači potrebno je ukupno 2137 parking mjesta.

Parkiranje za objekte porodičnog stanovanja obezbjediti na parceli u okviru objekta, u posebnoj garaži ili na otvorenom, dok je za objekte kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte, u slučajevima kada planirani parking uz saobraćajnicu ne zadovoljava potreban broj prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, nedostajući broj potrebno obezbjediti u okviru parcele, ili u parking garažama u podrumskim etažama objekta.

U svim slučajevima gdje uslovi terena to omogućavaju planirati po potrebi podrumске i suterenske etaže za parkiranje vozila, što se odnosi na sve objekte u zahvatu.

Pješački saobraćaj

S obzirom na očekivani obim pješačkog saobraćaja, naročito u periodu turističke sezone, posebna pažnja je posvećena funkcionalnim pješačkim koridorima. Duž sabirnih ulica predviđene su obostrane pješačke staze, a duž pristupnih, gdje je god imalo prostornih mogućnosti, jednostrane ili dvostrane pješačke staze.

Dimenzije trotoara prikazane su u grafičkom prilogu na situaciji i na karakterističnim poprečnim profilima.

Na mjestima pješačkih prelaza predvidjeti rampe za invalidska kolica.

Javni gradski prevoz

Po smjernicama iz GUP-a, javni autobuski saobraćaj činiće okosnicu javnog prevoza putnika. Kako bi se obezbjedila što ravnomjernija popunjenost vozila, linije bi trebalo organizovati kao dijametralne sa obaveznim dodirima sa autobuskom stanicom, što bi predstavljalo osnovni sistem linija na području cijele opštine. Sekundarni sistem, sa manjim prevoznim jedinicama, koje se predlažu zbog izgrađenosti prostora i prevoznih zahtjeva, razvijao bi se duž sistema sabirnih ulica. U tom smislu potrebno je označiti odgovarajuća mjesta za zaustavljanje autobusa i nadstrešnice za korisnike gradskog prevoza.

Zbog veoma izraženih sezonskih oscilacija putnika problem povećanih prevoznih zahtjeva trebalo bi rješavati iznajmljivanjem transportnih sredstava iz područja u kojima se u istom periodu pojavjuju slobodni kapaciteti.

Taxi saobraćaj

Položaj taxi stanica određiće nadležna organizacija uprave za poslove saobraćaja, pri tome poštujući važeće standarde za ovakva stajališta na kolovozu.

PROCJENA TROŠKOVA REALIZACIJE SAOBRAĆAJA :

Primarne saobraćajnice:

Magistrala - $1075\text{m} \times 6\text{m} = 6450 \text{ m}^2$

Bulevar - $750 \text{ m} \times 6\text{m} = 4500 \text{ m}^2$

Sekundarne i tercijalne saobraćajnice:

$4516\text{m} \times 9\text{m} = 40644 \text{ m}^2$

Parking prostori 19028 m^2

UKUPNO

$6450 + 4500 + 40644 + 19028 = 70622 \text{ m}^2$

$70622 \text{ m}^2 \times 60\text{€} = 4\,237\,320 \text{ €}$

Prilog 1 Saobraćajni parametri

Tip saobraćajnice	Vr km/h	Kapac.po smjeru PAJ/h	Nivo ukrštanja	Svjetlosna signaliz.	Parkiranj uz saobr.	Broj i širina traka	Razdjelno ostrvo (m)	Podužni nagib (%)	Min R (m)	Min dužina pregled nosti (m)	Pješačk e staze
Obilaznica (M.2.4.)	80	1200	denivel.	ne	ne	2x3.75		do 5	500-750	210	ne
Gradske saobr. 1.Bulevarskog tipa 2.Ostale	80 60	1200 800	površin. površin.	obavezna sinhronizac	ne ne	2x9.5 2x3.5	do 4m	do 7 do 7	250-700 50-75	120- 210 70-180	obostr. obostr.
Sabirne ulice 1.Primarne 2.Sekundarne	60 50	800 500	površin. površin.	da ne	da da	2x3.5 2x3		do 7 do 7	50-75 50-75	35-50 35-50	jednost jednost

12.2. PEJSAŽNA ARHITEKTURA

12.2.1. POSTOJEĆE STANJE

U uzanom priobalnom dijelu Ulcinja, razvijen je pojas mediteranskih vazdazelenih šuma crnike i crnog jasena (*OrnoQuercetum ilicis*). Sastojine ove zajednice su zastupljene u svom degradacionom obliku – makiji, koja pejzaž čini prepoznatljivim. Odrasla stabla crnike su vrlo rijetka. Zajednica je u priličnoj mjeri očuvana jedino na prostoru između Dobrih Voda i sela Krute i tu pojedinačna stabla crnike dostižu visinu od 15 m. U sastav makije, najčešće, ulaze slijedeće vrste: crnika (*Quercus ilex*), lemprika (*Viburnum tinus*), obična zelenika (*PhillyreQ media*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), veliki vrijes (*Erica arborea*), trslja (*Pistacia lentiscus*), planika (*Arbutus unedo*), obični busin (*Cistus villosus*), kaduljasti busin (*Cistus salviaefolius*), zukva (*Spartium junceum*), mirta (*Myrtus communis*), lovor (*Laurus nobilis*), maslina (*Olea europaea*), tetivika (*Smilax aspera*), primorska kupina (*Rubus ulmifolius*), crni jasen (*Fraxinus ornus*), i dr. Hrast medunac (*Quercus pubescens*) se često sreće u svim zajednicama priobalnog područja. Na ovom području su prisutne i mozaično rasute zajednice tipa gariga, koje predstavljaju dalji stadij degradacije šuma crnike.

U okolini Ulcinja se javljaju žbunaste sastojine degradirane zajednica pnara i crnog jasena (*Orno-Cocciferetum*). Samo su na brdu Mavrijanu očuvane male sastojine sa visokim stablima pnara (*Quercus coccifera*).

Duz cijelog primorja u makiju su utkani brojni maslinjaci, u vidu mozaičnih skupina ili čitavih kompleksa, visoke estetske vrijednosti. Između Valdanosa i Limana nalaze se prostrani stari maslinjaci, koji predstavljaju ostatke nekad kontinuiranog maslinjaka od Bara do Ulcinja. Svojom sivozelenom bojom maslinjaci doprinose vizuelnoj dinamičnosti tamnozeleno podloge makije.

Pejzažni izraz upotpunjuju i brojne sastojine alepskog bora (*Pinus halepensis*). Ove visoke šume, u vidu masiva, prekidaju pojas niske žbunaste vegetacije stvarajući kontrastne prostorne forme.

Na području Ulcinja je konstatovano preko 120 stranih vrsta drveća i žbunja. Po svojim dekorativnim osobinama i zastupljenosti na zelenim površinama, posebno se ističu slijedeće vrste: kanarska datula (*Phoenix canariensis*), niska zumara (*Chamaerops humilis*), bogumila (*Bougainvillea spectabilis*), judino drvo (*Cercis siliquastrum*), javorolisni platan (*Platanus acerifolia*), mimoza (*Acacia floribunda*), krupnocvjetna magnolija (*Magnolia grandifolia*), pirakanta (*Pyracantha coccinea*), oleandar (*Nerium oleander*), sirijska ruža (*Hibiscus syriacus*), albizija (*Albizia julibrisin*), pinjol (*Pinus pinea*), primorski bor (*Pinus maritima*), himalajski kedar (*Cedrus deodara*), glicinija (*Wistaria sinensis*), petolisna lozica (*Parthenocissus quinquefolia*), tekoma (*Tecoma radicans*), kamelija (*Camellia japonica*), pitosporum (*Pittosporum tobira*), melija (*Melia azedarach*), njespula (*Eriobotrya japonica*), juka

(*Yucca filamentosa* i *Y. gloriosa*), agava (*Agave americana*), tamariks (*Tamarix gallica*), kaki jabuka (*Diospyros kaki*), poincijana (*Poinciana gilliesii*), hortenzija (*Hydrangea horetnsis*), kao i davno odomaćene vrste, koje se često javljaju subspontano u prirodnoj vegetaciji, kao što su alepski bor (*Pinus halepensis*) i čempres (*Cupressus sempervirens*).

Ulcinj je doživio najobimniju gradnju na primorskom pojasu. Zbog vrlo guste gradnje i neplanskog rasta stambenog prostora došlo je do smanjenja okućnica. Fond zelenila Ulcinja je smanjen naročito duž saobraćajnica. Nema pejzažnog uređenja, osim oko turističkih objekata, koje je nedovoljno održavano.

12.2.2. IZVOD IZ GUP –A IZ 1984. GOD

GUP dijeli turizam u Ulcinju u četiri turističke zone:

- Stari Grad Ulcinj sa Malom Plažom;
- Zaliv Valdanos na zapadu;
- Velika Plaža; i
- Ada Bojana.

GUP definiše neophodnost proširenja zelenih površina u gradskoj oblasti (5–7 m² zelene površine po stanovniku).

Po pejzažno ambijentalnim karakteristikama prostor planskog zahvata GUP–a Ulcinj može se podijeliti na tri cjeline:

- Primorski pojas;
- Pojas pobrdja i polje u njegovom zaledju;
- i planinski pojas – padina Rumije.

12.2.3.PLANIRANO STANJE

DUP-om je predviđeno:

- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

Zelene površine javnog korišćenja

svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike i načinom korišćenja ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije. U ove prostore spadaju slijedeći planski elementi sistema zelenila:

- Linearno zelenilo (drvoredi);
- Parterno zelenilo,
- Zelenilo skverova i sadova.

Zelene površine ograničenog korišćenja:

- Zelenilo poslovno- administrativnih i uslužnih objekata;
- Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću.

Zelene površine javnog korišćenja

- **Linearno zelenilo (drvoredi)**

Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicijskom smislu ovo zelenilo rješava se tako da predstavlja "kičmeni stub" vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Treba primijeniti sve tri kategorije zelenila (visoko, srednje i nisko), ali tako da ne onemogući strujanje zagađenog vazduha duž kolovoza, posebno duž veoma prometne Jadranske magistrale. Ka magistrali je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Prilikom izbora vrsta sadnog materijala treba odabrati one vrste koje su prvenstveno otporne na aerozagađenje, prašinu, insolaciju, dominirajući vjetar kao i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdane. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, debllo visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 80x70 cm. Obavezno treba koristiti sva postojeća stabla koja su u dobrom stanju.

Sadnju vršiti u travnim trakama ili u otvorima za sadnice duž trotoara. Koristiti otporne vrste drveća. Pri izboru vrsta voditi računa o visini okolnih objekata - kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom, a kod višočijih vrste sa višim deblom.

- **Parterno zelenilo**

Predlaže se uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama javnog korišćenja kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i geometrijske žbunaste forme.

- **Zelenilo skverova i sadova**

Na skverovima i sadovima gdje se kreće veći broj pješaka, zelene površine treba da pogoduju organizaciji kretanja ljudi, da usmjeravaju, a takodje da pogoduju realizaciji osnovne ideje prostorne organizacije. Kompozicija zelenila treba da odgovara značaju prostora a takodje i veličini. U kompoziciji nijesu bitni obilje oblika i šarenilo boja, već jasnoća i jednostavnost rješenja. Duž pravaca svakodnevnog kretanja neophodno je rasporedjivati drvorednu sadnju lišćarskog drveća sa širokim krošnjama, koje pješacima stvaraju zaštitu od direktni sunčevih zraka.

Skverovi i sadovi kao jedan od osnovnih elemenata oblikovanja gradskih prostora, ne samo da treba da doprinesu koncepciji urbane revitalizacije i rekonstrukcije gradskih površina, već u morfološkom smislu treba da potenciraju prepoznatljivost pojedinih predjela grada i revalorizaciju njegovog urbanog tkiva sa dopunom neophodnim sadržajima.

Zelene površine ograničenog korišćenja

- **Zelenilo poslovno - administrativnih i uslužnih objekata**

Zahvata znatnu površinu plana. Predviđeno je oko svih administrativnih, poslovnih i uslužnih objekata na području DUP -a.

Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza.

Oko poslovnih i administrativnih objekata predvidjeti sadnju većeg broja vrsta iz širokog asortimana mediteranskih vrsta biljaka, koje se po raznolikosti boja, oblika i veličine cvijeta, s pravom po ljepoti i atraktivnosti habitusa, smatraju najdekorativnijim .

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Predviđeno je oko svih poslovnih, ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih objekata na prostoru DUP -a.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerogadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

- **Zelenilo individualnih objekata sa turističkom djelatnošću**

Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), s turističkih apartmanima koji se sezonski iznajmljuju ili pak s ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okoliša, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Tako će, na primjer uz ugostiteljski objekat vrt biti većim dijelom "žrtvovan" za terasu restorana ili kafane, no i u takvom slučaju bi trebalo barem jedan kutak ostaviti i izdvojiti za porodični boravak u vrtu.

Najčešće se problem razdvojenosti vrtnog prostora javlja kod stambenih objekata s apartmanima za turizam. Kod prizemnih razvedenih objekata s većim vrtom, uz dobro osmišljeno uređenje prilaznih puteva i staza, korisnici mogu biti gotovo potpuno razdvojeni. Kod višetažnih objekata, apartmanski boravak na otvorenom vezan je uz balkone i terase (koji se uz nekoliko pažljivo odabranih i zasađenih žardinjera mogu pretvoriti u male vrtove), dok se vrtom uglavnom koriste vlasnici. Ali, i tu ima iznimaka pa se često nailazi na potpuno neriješene odnose u korištenju vrta, te se po sistemu "ko će prvi" bori za jedini sto u vrtu, najčešće s posljedicom naizmjeničnog nezadovoljstva kako domaćina tako i gostiju. Tome se može doskočiti postavljanjem nekoliko izdvojenih sjedećih garnitura u vrtu koje pripadaju pojedinim apartmanima, međusobno razdvojenih ili ograđenih živicom, grmljem ili drugim vrtnim elementima (kameni zidići, pregradni pano, pergole i „kreveti“ sa penjačicama.).

Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma...

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojom postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia*

liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. *Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo* var. *mugus, Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Pittosporum tobira, Prunus laurocerasus, Lavandula sp., Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Urbani mobilijar

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi dali elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna u kombinaciji materijala metal-drvo.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.



Klupa



Klupa



Kanta za otpatke



Žardinjera

Opšti predlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvodački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijla su slijedeći:

Ukrasno drveće

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| • Eucaliptus cinereo | - Eukaliptus |
| • Laurus nobilis | - Lovorika |
| • Quercus ilex | - Česmina |
| • Pinus halepensis | - Alepski bor |
| • Pinu pinea | - Bor pinjol |
| • Pinus maritima | - Primorski bor |
| • Ginkgo biloba | - Ginko |
| • Cupressus sp. | - Primorski čempres |
| • Cupressus arizonica | - Arizonski čempres |
| • Cedrus atlantica | - Atlantski kedar |
| • Cedrus libanii | - Libanski kedar |
| • Magnolia purpurea | - Purpurna magnolija |
| • Prunus pisardi | - Ukrasna šljiva |

Ukrasno grmlje

- | | |
|------------------------|---------------------|
| • Pittosporum tobira | - Pitospor |
| • Tamarix sp. | - Tamaris |
| • Viburnum tinus | - Lemprika |
| • Taxus baccata | - Tisa |
| • Juniperus sp. | - Juniperus |
| • Camellia japonica | - Kamelija |
| • Pyracantha coccinea | - Ognjeni trn |
| • Lagerstroemia indica | - Indijski jorgovan |
| • Prunus laurcerasus | - Lovor višnja |

Ljekovito bilje

- | | |
|------------------------|-------------------|
| • Salvia officinalis | - Kadulja |
| • Origanum vulgare | - Vranilova trava |
| • Hypericum perforatum | - Kantarion |
| • Satureia montana | - Vrijesak |
| • Achillea millefolium | - Hajdučka trava |
| • Mentha piperita | - Nana |

- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Mellisa officinalis* - Matičnjak
- *Valeriana officinalis* - Valerijana

Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala promenade, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: *Pittosporum tobira* – Pitospor; *Tamarix sp.* – Tamaris; *Nerium oleander* – Oleander; *Myrtus communis* – Mirta; *Vitex agnus castus* – Konopljika; *Pistacia lentiscus* – Tršlja; *Atriplex hallimus* – Slana pepeljuga; *Arbutus unedo* – Maginja; *Viburnum tinus* – Lemprika; i dr.

12.3. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

12.3.1. VODOSNABDEVANJE

Postojeće stanje

Područje rejonu Totoši - Ulcinj se snabdeva sa vodom preko tranzitnog cijevovoda AC 250 mm koji svojom trasom u jednom dijelu se nalazi na tom rejonu. Takođe na tom dijelu se nalazi Azbest cementi cijevovod 150 mm koji služi za vodosnabdevanje privrednih objekata koji se nalaze na tom rejonu (Benzniska Pumpa, AMD, Tržni centri...) kao i objekata za individualno stanovanje. Sem tranzitnih cijevovoda na razmatranom rejonu za izradu DUP Totoši –Ulcinj izgrađena je sekundarna vodovodna linija profila 80 mm (Liveno železo) kao i sekundarne linije od Polietilena profila od 3/4" do 3" koji služe za vodosnabdevanje privrede i domaćinstva.

Predlog rješenja

Riješenje distributivne vodovodne mreže za naselje Totoši je u zadovoljavajućem nivou uzevši u obzir da na tom dijelu imamo napajanje vodom sa tranzitnog cijevovoda kao i dosta dobro razgranatu sekundarnu vodovodnu mrežu (osim sekundarne liveno železne 80 mm koja je izgrađena 1956 godine).

Takođe je predviđena DUP Ulcinj polaganje tranzitnog distributivnog cijevovoda 500 mm koji je predviđen da vrši transport vode sa budućeg Regionalnog sistema Crnogorsko Primorje za sistem vodosnabdevanja Ulcinja SVU.

Neophodno je da se sekundarna mreža koja služi za vodosnabdevanje rejonu Bratica (80 mm LŽ) izgradi nova jer rekonstrukcija postojeće dotrajale linije nije ekonomski opravdana.

12.3.2.EVAKUACIJA OTPADNIH VODA

Postojeće stanje

Naselje Totoši se nalazi na dijelu Urbanog naselja Ulcinj gde nema izgrađene kvalitetne javne kanalizacione mreže. Fekalne i atmosferske vode se odводе u upojne bunare i septičke tankove (jame) kao i u potok Bratica koji jednim dijelom prolazi kroz naselje Totoši. Struktura zemljišta gde su izgrađene septičke jame i opojni bunari je glinovita te koeficijent filtracije u podzemlje je veoma mali te u toku godine ovo naselje ima velike probleme u izlivanju fekalnih voda, naročito u području gde su stambeni objekti za individualno stanovanje grupisani na manjem odstojanju.

Takođe korito potoka Bratica je od vodonepropusnog fliša koji otpadne vode koje se ispuštaju na tom dijelu nosi i zagađuje doljnje dijelove toka Bratice na područja sa nižim kotama terena.

Suštinski zagađenje koje nastaje na ovom dijelu opštine Ulcinj utiču negativno na cijeli dio duž potoka Bratica

Predlog rješenja

Predloženo je izgradnja fekalnog separatnog kolektora na Rejon Totoši od 300 mm kojom se izgradnjom istog predviđa da vrši odvodnju fekalne kanalizacije preko revizionih okana na pojedinim krakovima sekundarnim vrši odvodnju kako individualnih atmbenih objekata kao i privrednih objekata na tom rejonu. Zbog nepovljne visinske kote postojećeg glavnog kolektora koji se nalazi visinski na višoj koti od izohipsi terena pojedinih dijelova razmatranog rejona obuhvađenog DUP Totoši predviđena je izgradnja Crpne Fekalne Stanice koja će vršiti prepumpavanje otpadnih voda do glavnog postojećeg odvodnog kolektora.

Takođe je potrebno vršiti regulaciju korita potoka Bratica bilo izgradnjom armirano betonskog trapezastog profila zatvorenog tipa ili izgradnjom ustave sa akumulacijom na gornjem dijelu Bratice sa ciljem da u toku hidroločkog minimuma kad potok presuši može se vršiti doticanje vode protoka sa ciljem održavanja ekološkog minimuma.

Savremenim i potpunim izgradnjom kanlizacionog sistema za rejon Totoši znatno se utiče na kvalitet prostora - čovjekove okoline, koji čini jedan ekosistem cijelog urbanog naselaj Ulcinj i ovim će se zagađenja nastala usljed neadekvatnog ispuštanja otpadnih voda vratiti u svoju prirodnu ravnotežu.

Aproksimativni predračun hidrotehničkih instalacija - kanalizacija1. Regulacija korita potoka Bratice

Izgradnja novog korita potoka Bratice profila "A" 4.70x4.00x7.50m
i profila „B“ 4.70x5.50m

dužina m' 1290,0 x 2600,0 = 3.354.000,00e

2. Crpna stanica

Izgradnja nove crpne stanice - 50.000,00e *bruto procjena*

3. Atmosferska kanalizacija

Komplet izrada atmosferskih kanala od PVC ili PEHD cijevi uključujući
slivnike, okna i sve druge radove.

DN 250 i DN 800 m 5698,00 x 38,0 = 216.524,00e

Izrada regulacija postojećih otvorenih bujičnih kanala u kamenu ili
betonu prosječnog profila 1,5 x 1,2 m .

4. Fekalna kanalizacija

Izgradnja nove kanalizacione mreže naselja od PVC ili PEHD kana-
lizacionih cijevi profila 200 i 250 mm

DN 200 i DN 250 m 1.536,0 x 65,0 = 99.840,00e

Sve komplet	1.	3.354.000,00e
	2.	50.000,00e
	3.	216.524,00e
	4.	99.840,00e

Ukupno kanalizaciona mreža		3.720.364,00e
----------------------------	--	---------------

Aproksimativni predračun hidrotehničkih instalacija – vodovod5. Instalacije vodovoda

- a. Komplet izgradnja tranzitne vodovodne mreže uključujući ugradnju
potrebnog
broja požarnih hidranata i svih drugih armatura na cjevovodima.

DUHTIL DN 400 mm m 1553 x 1500,00 = 2,329.500,00e

- b. Komplet izgradnja sekundarnog cjevovoda vodovodne mreže uključujući ugradnju potrebnog broja požarnih hidranata i svih drugih armatura na cjevovodima.

PE DN 90 mm i 150mm m 2805 x 40,00 = 112.200,00e

Sve komplet	a.	2,329.500,00e
	b.	112.200,00e

Ukupno vodovodna mreža	2,441.700,00e
------------------------	---------------

SVE UKUPNO 1 + 2 + 3 + 4 + 5	6,162.064,00e
-------------------------------------	----------------------

12.4. ELEKTROENERGETIKA

12.4.1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Formiranje informacione osnove

Elektroenergetika je urađena na osnovu raspoloživih podataka koje je dala Elektro distribucija Ulcinj , podataka o broju domaćinstava , stanovnika i turista koje je prikupio obrađivač . Određeni podaci uzeti su iz studije elektroenergetike i generalnog plana Ulcinja.

Treba napomenuti da potražnja električne energije nije vođena prema zoni detaljnog plana nego se vode za područje čitavog grada.

Napajanje konzumnog područja detaljnog plana električnom energijom

Područje obuhvaćeno detaljnim planom Totoši napaja se preko trafostanica :

- TS 10/04 kV,630 kVA »Krug« ,
- TS 10/04 kV,630 kVA »Autobuska stanica« ,
- TS 10/04 kV,630 kVA »Igman«
- TS 10/04 kV,630 kVA »Totoši«,
- TS 10/04 kV,630 kVA »Maršal Tito« ,
- TS10/04 kV,630 kVA »Otrantkomerc« .

Trafostanice »Igman«, »Maršal Tito« , »Totoši« pripadaju 10 kV izlazu »Grad 2« urađenog podzemnim kablovima 10 kV presjeka $3 \times 95 \text{ mm}^2$, trafostanice »Autobuska stanica« pripada izlazu »Grad 3« urađenog podzemnim kablovima 10 kV presjeka $3 \times 95 \text{ mm}^2$, trafostanica »Krug« koja pripada izlazu »Komunalno« urađenog takođe podzemnim kablom 10 kV , $3 \times 95 \text{ mm}^2$, dok trafostanica 10/04 kV »Otrantkomerc« pripada vazduš -nom izlazu 10 kV , Alč $3 \times 25 \text{ mm}^2$ »Mavrijan« .

Mreža 35 kV

U rejonu zahvata ovog detaljnog plana nalazi se TS 35/10 kV,2x8 MVA »Grad«, koja je priključena na 110/35 kV ,2x20 MVA »Kodre« preko vazdušnog voda 35 kV Alč $3 \times 95 \text{ mm}^2$, kao osnovnog napajanja i »T« otcjepa sa vazdušnog voda »Veliki pijesak-Kodre« 35 kV ,Alč $3 \times 70 \text{ mm}^2$.

Mreža 10 kV

Izvorno mjesto napajanja za predmetnu zonu kako je već izloženo jeste TS 35/10 kV , 2x8 MVA »Grad« . Preko iste prolaze četiri 10 kV izlaza koji napaju i druge zone grada.

Ovi izlazi su :

- podzemni 10 kV izlaz »Grad 2« ,
- podzemni 10 kV izlaz »Grad 3«,
- podzemni 10 kV izlaz »Komunalno«
- vazdušni 10 kV izlaz »Mavrijan«,

Podzemni vodovi su termoplastični presjeka 3x95 mm² ,bakarni ili 3x 150 mm², aluminijumski . Vazdušni vod je presjeka Alč 3x25 mm².

Niskonaponska mreža 0,4 kV

Niskonaponska mreža 0,4 kV izvedena je kao kablovska i vazdušna , napojena je sa pripadajućih TS 10/04 kV.

Kablovska mreća urađena je podzemnim kablovima sa bakarnim i aluminijumskim provodnicima , dok su vazdušne mreže rađene Alč provodnicima. Svi niskonaponski izlazi po trafostanicama i slobodnostojećim uličnim ormarima zaštićeni su topljivim osiguračima velike prekidne moći. Građene su na drvenim , betonskim i čeličnim stubovima.

12.4.2. PLANIRANO STANJE

Planirano stanje domaćinstva

Potrebe jednog domaćinstva u električnoj energiji mogle bi se podijeliti na :

- osvjetljavanje ,
- pripremanje hrane ,
- pripremanje tople vode ,
- pranje rublja,
- pranje posuđa,
- rashlađivanje namirnica,
- rashlađivanje prostorije,
- grejanje prostorija,
- peglanje,
- informisanje i zabava.

Rezultat ove prognoze, saglasno postojećem detaljnom urbanističkom planu grada Ulcinja jeste da je višna snaga na pragu domaćinstva. iznosi 12,6 kW . Ovaj podatak se odnosi na 2000. godinu.

Prognoza godišnje potrošnje električne energije u prosječnom domaćinstvu u 2000. godini prema postojećem detaljnom urbanističkom planu je bila 12130 kWh

Za planski period 2006.-2011. godina imamo :

Ukupnu potrebnu angažovanu snagu za 698 domaćinstava :

Na pragu 10/04 kV

$$P_{m_{10kV}} = 698 \times 12,6 \text{ kW} \times f_n ,$$

gdje je :

$$f_n = f_{oo} + (1 - f_{oo}) \times (1/n^{1/2}) = 0,2 + 0,8 \times (1/26,4) = 0,2 + 0,03 = 0,23$$

$$\text{gdje je} \quad \begin{array}{l} n = 698 \\ f_{oo} = 0,2 \end{array}$$

$$P_{md} = 698 \times 12,6 \times 0,23 = 2.020 \text{ kW.}$$

Planirano stanje smještaja turista i turističke usluge

Pružanje usluga turističkog smještaja i usluge se planira za 7186 turista . Normativ građevinske površine po turisti je 15 m^2 , a predviđeno opterećenje je 400 W ,što je ispod normativa za smještaj »B« kategorije koje iznosi 500 W/turisti .

$$P_{mt} = 7186 \times 0,400 \text{ kW} \times f_j$$

gdje faktor jednovremenosti (f_j) uzimamo u vrijednosti $0,8$, pošto ova potrošnja nastupa skoro jednovremeno.

$$P_{mt} = 2.877 \times 0,8 = 2.301 \text{ kW}$$

Planirano stanje » ostala potrošnja«

Procjenjuje se, shodno procjenama JUGEL-a , na iznos $20\text{-}25\%$ opterećenja domaćinstva . Ovu potrošnju čine potrošači široke potrošnje (školstvo, zdravstvo, kultura, administracija, zanati ,trgovina i drugo).

$$P_{mop} = 0,25 \times 2.020 \text{ kW} = 505 \text{ kW} .$$

Planirano stanje ukupne potrošnje

Ukupna potrošnja se sastoji od zbira sve tri kategorije iz prethodnog teksta .

$$P_m = P_{vd} + P_{vt} + P_{vop} = 2020 + 2.301 + 505 = 4.826 \text{ kW}$$

Određivanje TS 10/04 kV i mreže 10 kV

Napajanje potrošača u ovoj zoni se oslanja na TS 35/10 kV , $2 \times 8 \text{ MVA}$ »Grad« . Za obezbjeđivanje potrebne snage u visini 4.826 kW potrebno je

$$4.826 \text{ kW} / 630 \text{ kVA} = 7,66 \text{ trafostanica } 10/04 \text{ kV od } 630 \text{ KVA} .$$

Zbog nepreklapanja zona napajanja trafostanica $10/04 \text{ kV}$ sa granicama pojedinih detaljnih urbanističkih planova uzimamo u faktor rezerve odnosno broj trafostanica potrebnih za potrošnju u zoni DUP Totoši određujemo na 8 komada.

Napajanje na 10 kV nivou ovih trafostanica vrši se podzemnim kablovima 10 kV presjeka $3 \times 95 \text{ mm}^2$ bakar ili $3 \times 150 \text{ mm}^2$ aluminijum .

Napojna mreža i raspored TS 10/04 kV dati su u grafičkom prilogu elektroenergetika.

Mreža 0,4 kV

Postojeća mreža 0,4 kV na predmetnom području je kombinovana kablovska i vazдушna.

Planirano stanje mora biti takvo da se radi samo podzemna kablovska mreža , a i postojeća vazдушna da se kablira.

Kablovi koji se upotrebljavaju su termoplastični sa bakarnim ili aluminijumskim provodnicima.

Treba naglasiti potrebu višestranog napajanja objekata iz različitih trafostanica radi obezbjeđenja što stabilnijeg napajanja .

Javna rasvjeta

Kod izgradnje javne rasvjete ,zavisno od vrsta saobraćajnica treba zadovoljiti sledeće kriterijume :

- potreban nivo i ravnomjernost osvijetljaja na kolovozu,
- potreban nivo i ravnomjernost sjajnosti na kolovozu,
- snažljivost blještaja .

Napajanje se izvodi termoplastičnim kablovima , u trafostanicama predvidjeti polje javne rasvjete . Kandelaberski stubovi su visine 4-5 m dok je visoka rasvjeta na stubovima 10 m.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

12.5.1. POSTOJEĆE STANJE

Područje obuhvaćeno Izmjenama i dopunama DUP "Totoši", ne spada u tehnički potpuno uređeno područje, u dijelu telekomunikacione kanalizacije i telekomunikacionih kablovskih priključaka.

U gotovo čitavom dijelu DUP-a, dominantni telekomunikacioni operator-Crnogorski Telekom posjeduje telekomunikacionu kanalizaciju kroz koju su provučeni uvlačni telekomunikacioni kablovi tipa TK 00V i TK 59GM, različitih kapaciteta.

U jednom dijelu DUP, osim ove telekomunikacione mreže, postoji i stara podzemna telekomunikaciona mreža sa kablovima tipa TK 10, direktno položenim u zemlju. Postojeća telekomunikaciona kanalizacija je uglavnom rađena sa 3, odnosno 2 PVC cijevi \varnothing 110 mm i u potpunosti je iskorišćena.

Telekomunikaciona kanalizacija je rađena u skladu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblast, a isto važi i za postojeća telekomunikaciona okna.

Pretplatnici Crnogorskog Telekoma sa područja DUP "Totoši", vezani su na telekomunikacioni čvor LC Ulcinj, koji je smješten u objektu Crnogorskog Telekoma u kontaktnoj zoni.

Navedeni telekomunikacioni čvor raspolaže dovoljnim kapacitetima, tako da može da zadovolji potrebe svih sadašnjih i budućih korisnika iz zone ovog DUP, a po potrebi se njegov kapacitet može vrlo brzo i povećati.

Na magistralnoj saobraćajnici Bar-Ulcinj-Velika Plaža, kao i na potezu od magistrale do Telekomunikacionog Centra Ulcinj, prisutni su optički kablovi Crnogorskog Telekoma različitih namjena i kapaciteta (lokalni i magistralni). Stoga se o njima mora posebno povesti računa kako ne bi došlo do njihovih oštećenja koja bi uslovlila prekide telekomunikacionog saobraćaja.

Telekomunikacioni izvodi u zoni DUP-a su spoljašnji-stubići i unutrašnji-ormarići i zadovoljavaju trenutne potrebe pretplatnika, dok je kapacitet primarnih i sekundarnih telekomunikacionih kablova uglavnom dovoljan za realizaciju odredjenog broja novih zahtjeva.

Kvalitet telekomunikacionih kablova je uglavnom dobar, tako da svojim električnim karakteristikama zadovoljava propise u dijelu dodjele novih servisa, kao što su: MIPNET, ISDN, ADSL, IPTV i dr.

U zoni DUP-a su prisutni i mobilni operateri-ProMonte, T-Mobile i M-Tel, a prisutni su i KDS i MMDS distributeri TV signala.

12.5.2. PLANIRANO STANJE

U opisu postojećeg stanja rečeno je da je na području ovog DUP, Crnogorski Telekom posjeduje telekomunikacionu kanalizaciju i u njoj položenu telekomunikacionu mrežu, koja ima u većem dijelu karakteristike koje omogućavaju savremeni telekomunikacioni pristup i dodjelu novih servisa.

Takođe je rečeno da se postojeći pretplatnici iz zone ovog DUP-a, napajaju sa telekomunikacionog čvora LC Ulcinj.

Telekomunikacioni čvor LC Ulcinj raspolaže dovoljnim brojem telekomunikacionih priključaka, koji omogućavaju zadovoljavanje svih sadašnjih i potreba jednog dijela budućih korisnika iz zone ovog DUP, a po potrebi mu se kapacitet može vrlo brzo i povećati.

Problem koji se unazad par godina javlja na ovom području, ogleda se u nemogućnosti provlačenja primarnih telekomunikacionih kablova, zbog nepostojanja slobodnih kapaciteta u telekomunikacionoj kanalizaciji.

Ne manje važno pitanje, jeste nemogućnost zamjene sekundarnih telekomunikacionih kablova do kablovskih izvodnih ormara, koji su ranije uglavnom rađeni kablovima tipa TK 10, direktno polaganim u zemlju, a čiji je kapacitet nedovoljan.

Zbog toga je ovim Izmjenama DUP-a, planirana rekonstrukcija-proširenje postojeće, kao i izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije, duž postojećih i novoplaniranih saobraćajnica unutar zone, kao i na odredjenim djelovima zone na kojima se planira izgradnja novih objekata, kako bi se i u tim djelovima zone stvorili preduslovi za dovodjenje telekomunikacionih kablova do kablovskih izvoda u pojedinim objektima.

Datim rješenjima izgradjena telekomunikaciona kanalizacija povezuje se sa postojećom, a u cilju efikasnijeg i lakšeg nalaženja tehničkih rješenja za nove stambeno poslovne objekte iz ovog gradskog naselja.

Predloženo je da zona ovog DUP-a ostane i dalje kanalizaciono povezana primarno sa telekomunikacionim čvorom LC Ulcinj.

Rekonstrukcija postojeće i izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije i njeno povezivanje sa postojećom, u zoni obuhvata ovog DUP-a, izvodi sa 6,4, i 3 PVC cijevi 110mm.

Gradiće se i nova telekomunikaciona okna, u skladu sa razvojem telekomunikacione kanalizacije.

U zoni DUP-a je ukupno planirano da se izgradi:

- Tk kanalizacije sa 6 PVC cijevi 110mm cca 2000 metara;
- Tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm cca 2200 metara;
- Tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi 110mm cca 3300 metara;
- Tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi 110mm cca 1400 metara;
- Tk okna sa lakim tf poklopcem cca 180 komada.

Trase planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana, što bi bilo neekonomično.

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i telekomunikaciona okna izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Jedna PVC cijev o 110 mm u novoplaniranoj telekomunikacionoj kanalizaciji je, u skladu sa planovima višeg reda, predviđena za provlačenja odgovarajućih kablovskih kapaciteta KDS operatera-kablovske distribucije TV signala.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, kako sa tehničkog, tako i sa ekonomskog stanovišta, koji podrazumijevaju maksimalno iskorištavanje postojećih kablovskih kapaciteta, gdje je god je to moguće, ili pak provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ovog DUP-a jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje Crnogorski Telekom, od postojećih i novoplaniranih telekomunikacionih okana, Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu tk instalaciju treba planirati sa tipskim ormarićima ITO LI , lociranim u ulaznom dijelu planiranih objekata, na propisanoj visini ili u za to namijenjenim tehničkim prostorijama u objektima.

Na isti način planirati i ormare za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP (FTP), ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 telekomunikacione instalacije, a u svim stambenim jedinicama min 2 instalacije.

U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije poklapa sa trasom vodovodnih i elektro instalacija, potrebno je postovati propisima definisana međusobna rastojanja i uglove ukrštanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namjene kao što su: škole, vrtići, restorani, hoteli, tržni centri itd., predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

12.5.3.PREDMJER I PREDRACUN MATERIJALA I RADOVA NA IZGRADNJI TELEKOMUNIKACIONE KANALIZACIJE

A/ Materijal

1. Isporuca PVC cijevi 110mm/6m kom 5600 x 12,00 = 66800,00
2. Isporuca tf poklopaca lakih sa ramom kom 180 x120,00= 21600,00

Ukupno A : 88400,00 €

B / Građevinski radovi

1. Izgradnja tk kanalizacije sa 6 PVC cijevi 110mm
u zemljištu III/IV kat.(komplet rad imaterijal) m 2000 x 12,00 = 24000,00
2. Izgradnja tk kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm
u zemljištu III/IV kat.(komplet rad imaterijal) m 2200 x 10,00 = 22000,00
3. Izgradnja tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi 110mm
u zemljištu III/IV kat.(komplet rad imaterijal) m 3300 x 8,00 = 26400,00
4. Izgradnja tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi 110mm
u zemljištu III/IV kat.(komplet rad imaterijal) m 1400 x 6,00 = 8400,00
5. Izgradnja tk okna velikog sa lakim tf poklopcem
i ugradnjom konzola u zemljištu III/IV kat.
(komplet rad imaterijal) kom 180 x500,00= 82500,00

Ukupno B : 163300,00 €

Sveukupno A+B : 251700,00 €

* * * * *

13. EKONOMSKO – TRŽIŠNA PROJEKCIJA

Zadatak ekonomskog elaborata je da obuhvati sve bitne elemente za racionalizaciju plana i da utvrdi približno kolika je ukupna vrijednost investicije u prostoru koji obuhvata izmjenu i dopunu DUP-a za lokalitet Totoši.

Troškovi realizacije

Program realizacije plana usklađen je zakonskom regulativom i u sebi sadrži princip da svaki investitor treba u potpunosti da snosi sve troškove koji se odnose na objekat i urbanističku parcelu na kojoj gradi. To podrazumijeva da investitor pored finansiranja izgradnje samog građevinskog objekta treba shodno kriterijumima propisanim opštinskom odlukom, da učestvuje u finansiranju gradnje i rekonstrukcije komunalne infrastrukture u srazmjeri u kojoj objekat koji gradi ima planirano učešće u korišćenju kapacitetu infrastrukture, a učestvuje u realizaciji primarne saobraćajne i infrastrukturne mreže kroz takse i nadoknade koje plaća opštini za realizaciju svog objekta.

Procijenjeni troškovi realizacije saobraćajne i infrastrukturne mreže predviđene ovim planom iznose :

-saobraćaj	4 237 320,00 €
-vodovod i kanalizacija	6 162 064,00 €
-elektroinstalacije	600 000,00 €
- TT instalacije	251 700,00 €