

NARUČILAC:***Opština Ulcinj / Komuna e Ulqinit***

*Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj /
Sekretariati për planifikim të hapësirës dhe zhvillim të qëndrueshëm*

**OBRADIVAČ:*****MonteCEP dsd, Kotor*****radni tim:**

rukovodilac izrade plana – odgovorni planer:

Đorđije Kalezić, dipl. ing. arhitekture
planske pretpostavke i zaštita prostora:

broj licence: 10-3016/1 (22/04/09)

Saša Karajović, dipl. prostorni planer
pejzažno uređenje:

broj licence: 01-859/2 (23/07/15)

Jelena Franović, dipl. inž. pejz. arhitekture
saobraćaj:

broj licence: 01-486/07 (26/04/16)

Snežana Dimitrijević, dipl. inž. saobraćaja

broj licence: 01-1694/1-07 (04/05/07)

Goran Zimonjić, dipl. inž. saobraćaja

hidrotehničke instalacije:

mr Zdenka Ivanović, dipl. inž. građevine
elektroenergetika:

broj licence: 01-637/2 (01/06/17)

Igor Strugar, dipl. inž. elektrotehnike

broj licence: 10-1503/1 (04/03/09)

Slobodan Marković, dipl. inž. elektrotehnike

elektronske komunikacije:

Željko Maraš, dipl. inž. elektrotehnike

broj licence: 01-939/2 (23/08/17)

GIS:

Katarina Pandurov, ing. matematičar

izvršni direktor MonteCEP-a:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer

Kotor - Ulcinj, jul 2018.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO



Broj:01-608/2
 Podgorica, 25.04.2016.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "MONTECEP" d.s.d. iz Kotora, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br. 68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 78/15) donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "MONTECEP" d.s.d. iz Kotora, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-608 od 25.04.2016. godine, koji je podnesen u ime privrednog društva "MONTECEP" d.s.d. iz Kotora, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 6-0000049/005, za obavljanje - arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovorne planere – Sašu M. Karajovića, dipl. prostorni planer sa Licencom br. 01-859/2 od 23.07.2015.god. izdatom od IKCG i Jelenu N. Franović, dipl.inž. šumarstva sa Licencom br. 01-486/2 od 06.04.2016.god. izdatom od IKCG;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:
 Predrag Jovičević, dipl.pravnik

Dostavljeno:
 - Podnosiocu zahtjeva;
 - U spise predmeta;
 - Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
 - a/a



PREDSJEDNIK KOMORE
 Prof. dr Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 – 3016/1
Podgorica, 22.04.2009. godine

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

RJEŠENJE

KALEZIĆ ĐORĐIJI, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 15.04.2009.godine, Kalezić Đorđije, dipl. ing. arh., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za odgovornog planera.

Odgovorni planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti samo diplomirani inženjer arhitekture, specijalista arhitekture, diplomirani prostorni planer ili specijalista prostorni planer, sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. Članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da Kalezić Đorđije, dipl. ing. arh., ispunjava uslove za odgovornog planera – radi čega se imenovanom, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

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

MINISTAR
Branimir Gvozdenović

SADRŽAJ PLANA :

TEKSTUALNI DIO

1.	OPŠTI DIO	6
1.1	GRANICA I OBUHVAT PLANA	
1.2	OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA	
1.3	PRAVNI OSNOV	
1.4	PLANSKI OSNOV	
1.5	METODOLOGIJA IZRADA PLANA	
1.6	PROGRAMSKI ZADATAK	
2.	ANALITIČKI DIO	8
2.1	ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA	
2.2	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA PLANA	
2.3	ANALIZE POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE	
2.3.1	Saobraćaj	
2.3.2	Hidrotehnička infrastruktura	
2.3.3.	Tretman otpada	
2.3.4	Elektroenergetska infrastruktura	
2.3.5	Elektronska komunikaciona infrastruktura	
2.4	ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE	
2.5	OCJENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA	
3.	OPŠTI I POSEBNI CILJEVI	35
3.1	OPŠTI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA	
3.2	POSEBNI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA	
4.	PLANIRANO RJEŠENJE	36
4.1	KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA	
4.2	PEJZAŽNO UREDJENJE	
4.3	MREŽE I OBJEKTI INFRASTRUKTURE	
4.3.1	Saobraćajna infrastruktura	
4.3.2	Hidrotehnička infrastruktura	
4.3.3.	Tretman otpada	
4.3.4	Elektroenergetska infrastruktura	
4.3.5	Elektronska komunikaciona infrastruktura	
4.4	EKONOMSKA PROJEKCIJA	
5.	SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENATA	74
5.1	SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA	
5.2	SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA	
5.3	USLOVI ZA PARCELACIJU	
5.4.	USLOVI PREMA NAMJENAMA PROSTORA	
5.4.1.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE	
5.4.2.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI STANOVANJA MALE GUSTINE	

5.4.3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA SPORT I REKREACIJU	
5.4.4.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GROBLJA	
5.4.5.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VJERSKIH OBJEKATA	
5.4.6.	USLOVI ZA KORIŠĆENJE POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA	
5.5.	USLOVI ZA DOGRADNJU I NADOGRAĐNJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I SMJERNICE ZA TRETMAN NELEGALNIH OBJEKATA	
5.6.	USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI	
5.7.	SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE	
5.8.	SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE	
5.9.	SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE	
5.10.	SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA	
5.11.	SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE	
5.12.	SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE	
5.13.	SMJERNICE ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA INVALIDITETOM	
6.	ANALITIČKI PODACI PLANA	90
7.	PRILOZI	104
	ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE	
	ODGOVORI NA PRIMJEDBE DRŽAVNIH I LOKALNIH INSTITUCIJA NA NACRT PLANA	
8.	SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA (na cd)	

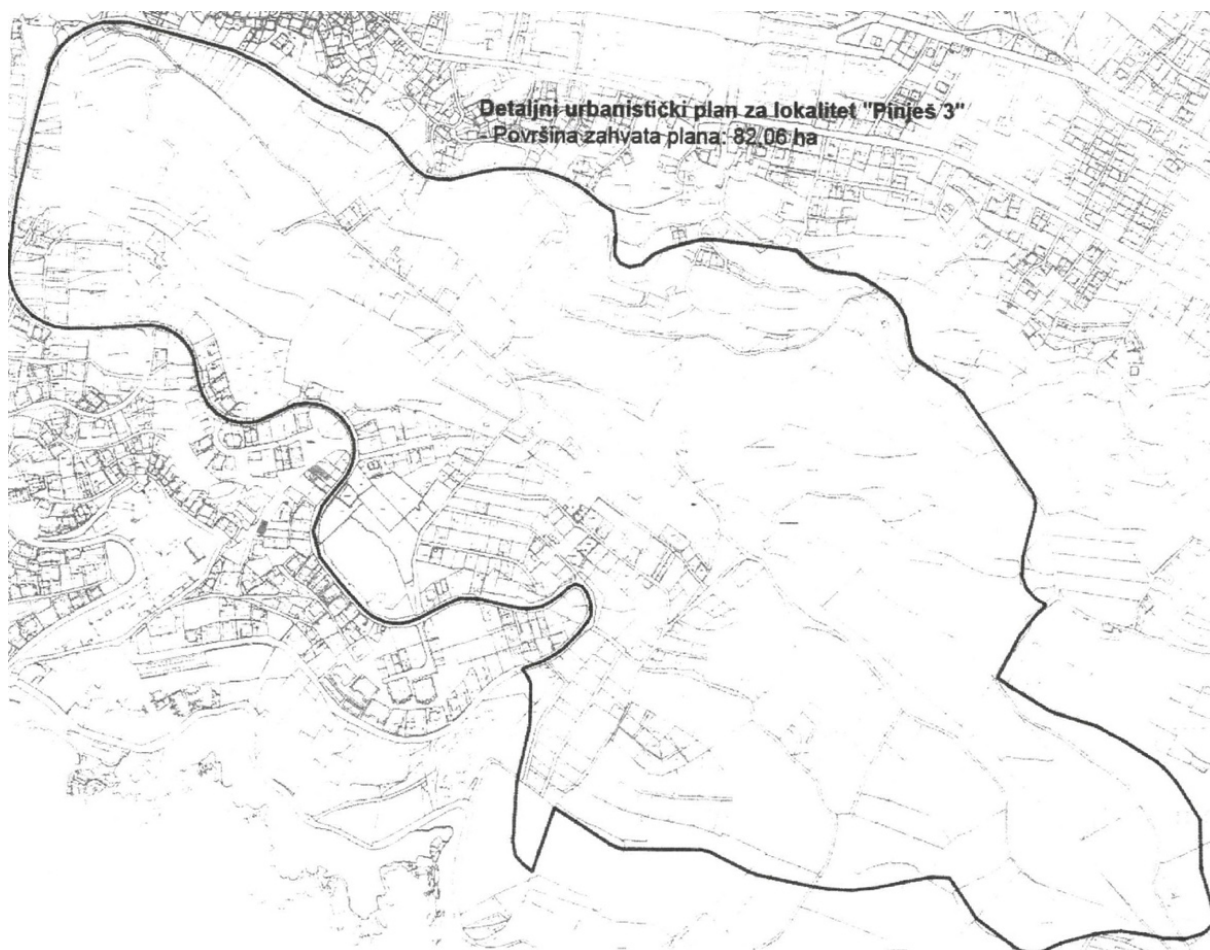
GRAFIČKI PRILOZI (u posebnom elaboratu)

01.	IZVOD IZ GUR ULCINJA	1:5000
02.	GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA	1:2500
03.	POSTOJEĆE STANJE	1:2500
04.	PLAN NAMJENE POVRŠINA	1:2500
05.	PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE	1:1000
06.	PLAN SAOBRAĆAJA	1:1000
07.	PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	1:1000
08.	PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	1:1000
09.	PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	1:1000
10.	PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA	1:2500

1. OPŠTI DIO

1.1. GRANICA I OBUHVAT PLANA

Površina zahvata Plana iznosi **820.696,10m² (82,06 ha)**, a pored obuhvata DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ prema Odluci o izradi plana, br.01-3477/1-12 od 07.06. 2012. god. („Službeni list CG“ – opštinski propisi, broj 20/12) pokriva i teritoriju važećih Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-grad” na katastarskoj parceli br.6502/1 u Pinješu („Sl.list CG“ – opštinski propisi, broj 14/12) i katastarske parcele br.: 6349, 6355/1, 6357, 6358, 6359, 6367, 6368/1, 6370/1, 6370/2, 6370/3, 6369, 6368/2, 6383, 6385, 6386, 6388, 6390, 6392, 6393, 6394, 6395, 6396, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401 i 6402 KO Ulcinj sa Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-grad” za lokalitet “Meraja 2” („Sl.list CG“ – opštinski propisi, broj 14/12 od 27.04.2012.god.).



Granica zahvata prikazana je u Programskom zadatku, na grafičkim prilogu i koordinatnim tačkama poligona.

1.2. OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Ovim planskim dokumentom treba da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama grada ponude planska rješenja kojima bi se stvorili preduslovi u cilju proširenja gradskog područja i stvaranja pretežno stambenih prostora, prostora za mješovite namjene i centralne djelatnosti.

Takodje, potrebno je uklapanje bespravno izgrađenih objekata koji ispunjavaju uslove, uz prateće i komplementarne sadržaje na predmetnom području, kao i maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Planskom preparcelacijom treba stvoriti uslove za rekonstrukciju i regulaciju prostora, sa formiranjem blokova, uličnih nizova i slobodnih pješačkih površina.

Strateška procjena za navedeno područje će procijeniti negativne uticaje na životnu sredinu i pružiti prijedlog adekvatnih mjera koje će se preduzeti u cilju sprečavanja i smanjenja štetnih uticaja čija realizacija je predviđena planom

1.3. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Plana sadržan je u odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („*Službeni list Crne Gore*“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („*Službeni list Crne Gore*“, broj 24/10 i 33/14).

1.4. PLANSKI OSNOV

U skladu sa smjernicama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („*Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14*“), planski osnov za izradu planskog dokumenta je Prostorno urbanistički plan Ulcinja do 2020.god. (“*Službeni list CG*” – broj 16/2017 od 10.03.2017.god.). Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Pinješ 3" je u zahvatu planske cjeline br.6 (planska zona 1.6.1.).

1.5. METODOLOGIJA IZRADE PLANA

U postupku izrade DUP-a za lokalitet „Pinješ 3” potrebno je:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog urbanističkog plana Ulcinja do 2020.god., Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-grad” na katastarskoj parceli br.6502/1 u Pinješu i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-grad” za lokalitet “Meraja 2”;
- Analiza postojećeg stanja (sagledavanje programskih zahtjeva korisnika prostora odnosno vlasnika zemljišta);
- Analiza inženjersko-geoloških karakteristika i seizmičkih uslova po podacima iz planova višeg reda,.

Obrađivač planske dokumentacije dužan je da razmotri preporuke i smjernice iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja.

1.6. PROGRAMSKI ZADATAK

U poglavlju 7. »Prilozi plana« priložena je kopija Programskog zadatka za izradu DUP-a za lokalitet »Pinješ 3« sa Odlukom o izradi plana (broj:01-791/17 od 12.04. 2017.god).

2. ANALITIČKI DIO

2.1 ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA

Položaj u prostoru

Brdo Pinješ je smješteno u neposrednoj blizini užeg gradskog jezgra Ulcinja, te je sa svoje sjeverne i zapadne strane u potpunosti okruženo gustim urbanim tkivom karakterističnim za naše primorske gradove, dok se prema istoku naslanja na šumovito područje manje izgrađenosti. Samo naselje je lokalizovano na južnoj i jugozapadnoj strani brda koje karakterišu neujednačena morfologija i dobre vizure prema moru.



Reljef

Reljef opštine Ulcinj karakterišu tri geomorfološke cjeline: krečnjački grebeni i udoline između krečnjačkih grebena i aluvijalna ravan Ulcinjskog polja i zona Rastiš.

U okviru ovih cjelina razvijeni su i genetski različiti tipovi reljefa: fluviodenudacioni, fluvioakumulacioni, kraški i marinski.

Krečnjački grebeni (antiformne strukture) su pravca pružanja sjeverozapad-jugoistok, i javljaju se u četiri zone, od kojih zona Mendre (162mnnv) – Pinješ (110mnnv) pokriva područje Plana.

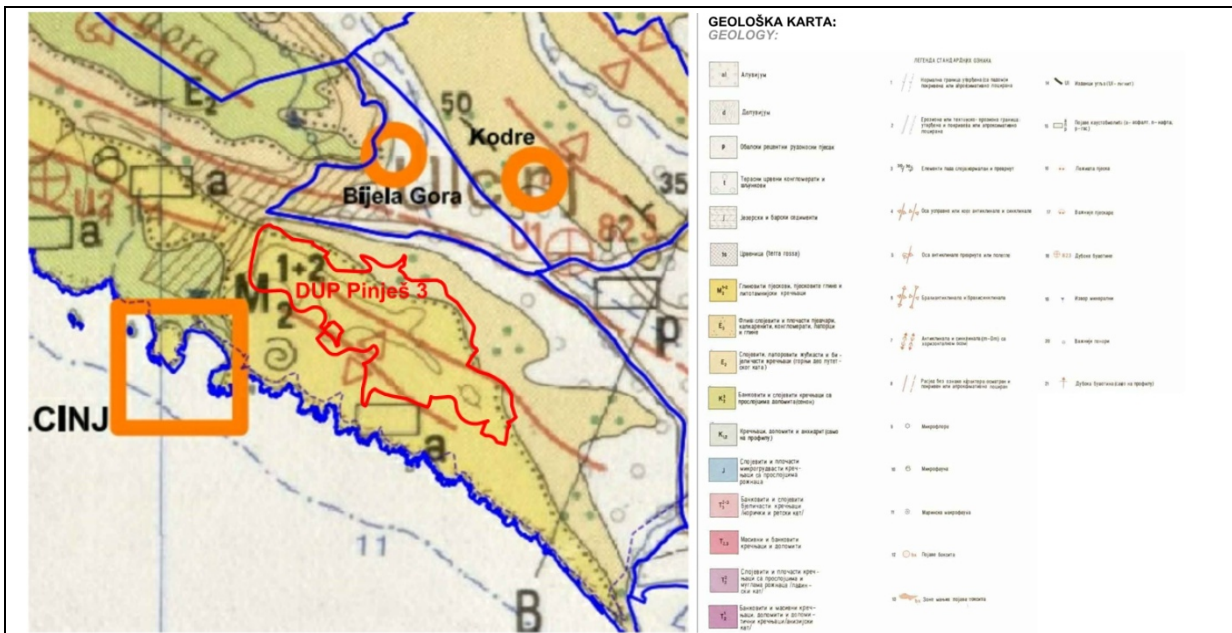
Analiza visina terena u zahvatu Plana ukazuje da je najniža kota 40mnnv, a najviša 125mnnv. Najveći dio teritorije Plana je između 70 i 90 mnnv.

Analiza nagiba terena u zahvatu DUP-a pokazuje da je sjeverna – sjeveroistočna padina brda znatno strmija, a time i nepovoljnija za urbanizaciju od strane koja je orijentisana u pravcu juga – jugozapada.

Analiza osunčanosti terena ukazuje da najveći dio obuhvata Plana ima povoljnu ekspoziciju (sve južne padine) dok nepovoljnu ekspoziciju imaju sjeverne padine prema gradu (oko 10%).

Geološke i inženjersko-geološke karakteristike terena

Prema geološkoj karti iz Dokumentacione osnove PUP-a, obuhvat DUP-a zahvata najvećim dijelom **litotamnjske krečnjake** i u manjem obimu pjeskovite gline i fliš.



prilog - Položaj plana DUP Pinješ 3 na Geološkoj karti – PUP Ulcinj

Prema pogodnosti terena za urbanizaciju prostor DUP-a pripada **uslovno povoljnim terenima**. Oni su mahom izgrađeni od pješcara, glina, glinaca i pjeskova i aluvijalnih sedimenata pjeskovito-šljunkovitog sastava, nagib terena je od 10-20%, nivo podzemnih voda varira od 1,5-4m, teren je stabilan do uslovno stabilan, seizmičke zone 8-9°MCS, na visinama od 0 100-200mnv i povoljan za poljoprivredu.

Hidrogeološke i hidrološke odlike terena

Prema Hidrogeološkoj karti iz Dokumentacione osnove PUP-a, obuhvat DUP-a zahvata najvećim dijelom **propusne stijene, kaverozno-pukotinske poroznosti sa skarštenošću vodosnika (M2)** i manjim dijelom od neporoznih stijena bez vodosnika (E3).

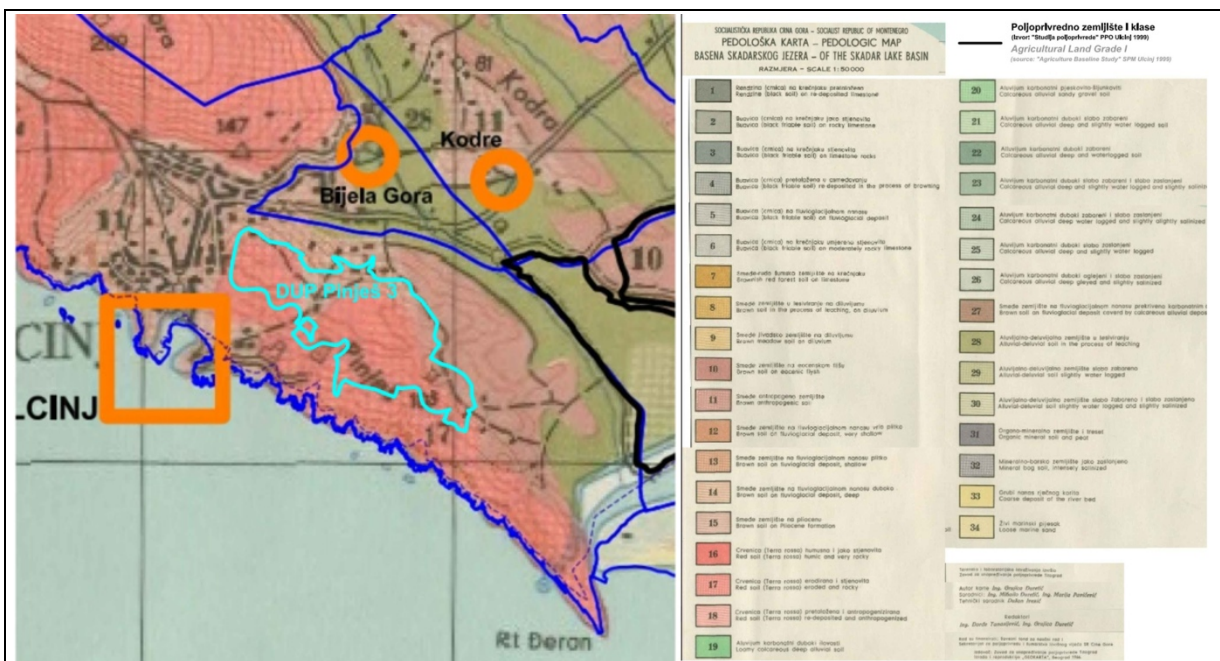
U pogledu karakteristika podzemnih voda, svi tipovi stijena u opštini Ulcinj se mogu svrstati u sljedeće grupe: krečnjaka gornjokredne starosti, koje predstavljaju vodonosnik, i sinklinala izgrađenih od flišnih sedimenata gornjoeocenske starosti, koji predstavljaju hidrogeološke izolatore kao što je prikazano u prilogu.

Na predmetnom prostoru nema izvora ni vodotokova.

Vjetrovi na području Ulcinja su svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom. Ostali dio vremena pripada vjetrovima iz ostalih pravaca.

Pedološke odlike

Pedološki pokrivač ulcinjskog područja se odlikuje značajnom zastupljenošću potencijalno plodnih zemljišta u odnosu na ostala područja Crne Gore i posebno u odnosu na Crnogorsko primorje. U obuhvatu Plana zastupljena je **crvenica erodirana stjenovita**, koja se uglavnom nalazi na grebenima blažih brda, sa nešto dubljim i manje erodiranim zemljištem. Stjenovitost je ovdje već znatno manja, u prosjeku oko 50% pa je zato veći i kontinuitet zemljišnog pokrivača. Ovdje se mogu naći veći i bolji šumarci, bolji pašnjaci, kao i sitne obradive površine. Opšta bonitetna vrijednost može se svesti na 6 do 8, odnosno 3 do 5 za obradive površine. Za sada se kod ovog zemljišta ne mogu preporučiti neke značajnije melioracije.



prilog - Položaj plana DUP Pinješ 3 na Pedološkoj karti – PUP Ulcinj

Pejzažne karakteristike

Prema PUP-u Ulcinja, na području opštine izdvojeno je više tipova pejzaža i to: pejzaž higrofilnih šuma i šikara, močvarni pejzaž, pejzaž dina, pejzaž šljunkovito-pjeskovitih obala, pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala, pejzaž krečnajčkih grebena (Mendra - Pinješ, Možura - Briska gora, Mavrijan - Bijela gora i Šasko brdo), pejzaž brdovitog i planinskog zaledja i pejzaž antropogenog poljoprivrednog zemljišta sa malim parcelama oivičenim drvećem i grmljem i pejzaž Ulcinjske solane.

Područje Plana pripada **pejzažu krečnajčkih grebena**. Duž obale, istočno i zapadno od Ulcinja, protežu se obalna niska brda Pinješ i Mendra, pokrivena mediteranskim četinarskim šumama, žbunastom vegetacijom i sa sulfatnim ljekovitim izvorima. Zbog svoje blizine moru nalaze se pod velikim pritiskom od urbanog razvoja.

U studiji „**Mapiranje i tipologija predjela Crne**”, a uzimajući u obzir reljef, klimu, geološke i pedološke karakteristike, pokrivač tla, homogenost i prepoznatljivost, predjeli Crne Gore su svrstani u pet regiona, a područje Pinješa pripada Predjelu primorskog regiona.

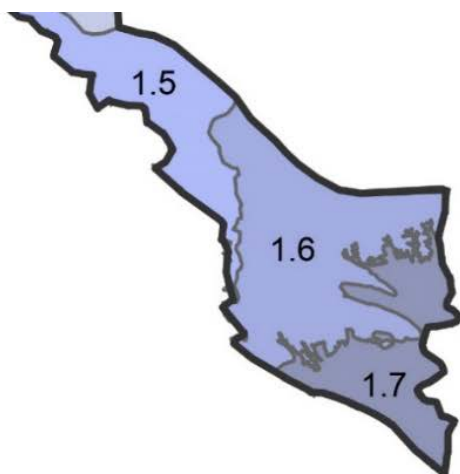
Dominantni pokrivač tla:

Tipovi vegetacije: Orno - Quercetum ilicis, Rusco-Carpinetum orientalis

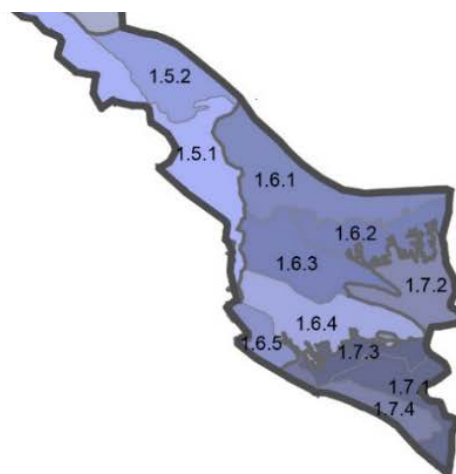
Klimatogene šume Crnogorskog primorja razvijene pod uticajem mediteranske klime. Usled intenzivnog antropogenog uticaja u dugom vremenskom period iskonska vegetacija ovog prostora je izmijenjena, te umjesto šumskih zajednica koje predstavljaju klimaks sada se nalaze degradacijski oblici: makija, šikara, gariga, kamenjari. U ovom regionu se na horizontalnom i vertikalnom profile diferenciraju brojne šumske zajednice uslovljene klimom (klimatogene šume) i orografskoedafskim uslovima, posebno nadmorskom visinom i ekspozicijom (klima-regionalne šume).

Najniži pojas čine hidrofilne šume u priobalnom dijelu Bojane i ušću Bojane u Jadransko more. Eumediteranski pojas zizmzelenih šuma koji čine tvdolisne stalno zelene šume i makija sa: *Quercus ilex*, *Quercus coccifera*, *Fraxinus ornus* i drugim vrstama zahvata pojas do 300 m nadmorske visine. Iznad ovog pojasa prostire se submediteranski pojas termofilnih listopadnih šuma sa hrastom meduncem i bjelograbićem. Do vrhova primorskih planina na južnim ekspozicijama prostiru se kserofilne šume crnog graba.

Klasifikacija područja karaktera predjela je urađena na regionalnom i na lokalnom nivou.



Regionalni nivo



Lokalni nivo

Po toj klasifikaciji Pinješ je svrstan na regionalnom nivou u 1.6 „Brdoviti predjeli ulcinjskog područja”, a prema lokalnom nivou u 1.6.5 „Brdoviti predjeli obalnog područja Ulcinja”.

Zaštićena prirodna dobra i ekološki značajni lokaliteti

Na osnovu Zakona o zaštiti prirode, a u skladu sa IUCN kategorizacijom zaštićenih prirodnih dobara, uspostavljeni su sljedeći režimi zaštite na području PUP-a:

- Plaža Valdanos (3ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V
- Velika plaža (600 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V
- Mala Ulcinjska plaža (1,5ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/V
- Ulcinjska solana, park prirode, IUCN kategorija V /IV
- Ostrvo Stari Ulcinj, predio izuzetnih odlika (2,5ha), IUCN kategorija III

Postoje i zaštićena pojedinačna stabla i skupine, kao spomenici prirode zbog atraktivnog i markantnog izgleda, značajnih dimenzija i starosti

Na osnovu Zakona o maslinarstvu, maslinjaci, kao dobro od opšteg interesa, uživaju posebnu zaštitu, posebno "Maslinada Valdanos", u skladu sa programom posebne zaštite maslina koji donosi Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja (Zakona o maslinarstvu, čl. 17).

Na teritoriji opštine Ulcinj sledeće oblasti su prepoznate za EMERALD mrežu zaštićenih područja: Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397ha), Velika plaža sa Solanom (2835ha) i Rumija.

Prema GUP-u iz 1985 godine, zapadne padine **brda Pinješ** su identifikovane kao predjeli od izuzetnih prirodnih vrijednosti i značaja, koji bi se trebale naći pod zaštitom, zajedno sa liticama, zelenim površinama. Međutim, Izmenama i dopunama GUP-a iz 2009. godine ukupan prostor brda Pinješ predviđen je za izgradnju objekata stanovanja i turizma na višim kotama i hotela i vila visoke kategorije u priobalnom pojasu

Prema PUP-u Ulcinja, na teritoriji Opštine postoje prirodne znamenitosti i specifičnosti za koje se mora obezbijediti odgovarajući stepen zaštite. Procedura njihovog stavljanja pod zaštitu treba da bude sprovedena u skladu sa članom 53. Zakona o zaštiti prirode (Sl. List Crne Gore 27/07). PUP predviđa stavljanje pod zaštitu nekoliko novih zaštićenih područja prirode uključujući i stjenovitu obalu Mendre i Pinješa kao **predio izuzetnih odlika**, koja se nalazi u kontaktnoj zoni ovog DUP-a.

U slučaju proglašenja zaštićenih područja važiće slijedeći uslovi i smjernice zaštite Zavoda za zaštitu prirode:

- minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti
- detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjena adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kišnih, bujičnih tokova.
- zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala.
- ne smiju se preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze ovaj areal.

SINTEZNA OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

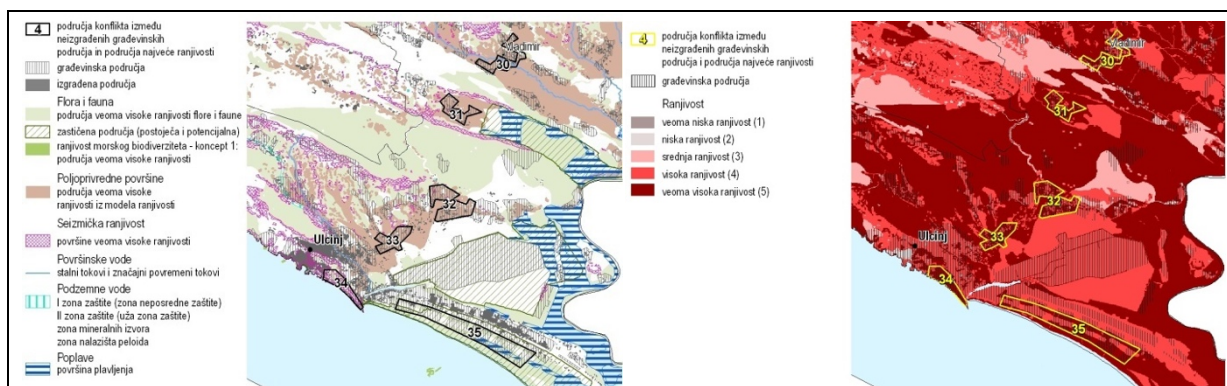
U Ulcinju, kao i na cijelom Crnogorskom primorju nekada su dominirale šume crnike (*Quercus ilex*), koje su degradirane u niske razbijene šumske formacije i makiju. Makija sa ostacima prvobitnih šuma se prostire od same morske obale, pa do 300mm. Oko Ulcinja se osim crnike nalaze i fragmenti hrasta prnara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

Prekomjernom izgradnjom objekata na području Pinješa narušene su vizure i atraktivnost prostora, uz prijetnje da se dovedu u pitanje buduće investicije. Brdo Pinješ, koje predstavlja centralnu zelenu površinu šireg prostora je devastirano, neuređeno i načeto haotičnom gradnjom stambenim i turističkim objektima.

U predlogu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, Pinješ je prepoznat kao područje unutar koga se nalaze **izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli**, pa samim tim dolazi do konflikta sa zatečenom i planiranom mješovitom namjenom (stanovanje i turizam).



Plan predjela - Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore



Područje konflikta između neizgrađenih građevinskih područja i područja najveće ranjivosti (CAMP, 2013)

Program integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore (CAMP CG) zajednički su realizovali Mediteranski akcioni plan (MAP) i Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore (MORT), a uključene su i lokalne samouprave iz područja obuhva enih projektom, kao i ostale nadležne institucije.

Projekat CAMP CG koji podržava MAP promoviše integralno upravljanje obalnim područjem (IUOP) kao instrument kojim se omogućava da se raznovrsno ljudsko djelovanje u obalnom području koordinira i sa obalnim područjem upravlja u kontekstu dostizanja ciljeva održivosti. U okviru CAMP-a CG u decembru 2012. g. završena je izrada **Analize opšte ranjivosti** u okviru Analize ranjivosti i pogodnosti obalnog područja CG koja predstavlja jednu od osnova za pripremu Prostornog plana posebne namjene obalnog područja Crne Gore (PPNOP CG) i Strategije i Plana integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore.

Uopšteno ranjivost se definiše kao stanje životne sredine, prostora, zemljišta ili pojava, koje može uzrokovati negativan uticaj na životnu sredinu u slučaju realizacije određenog zahvata. Osnovna svrha analize ranjivosti je određivanje djelova prostora gdje je manje pogodno ili nepogodno planirati određenu djelatnost ili određeni zahvat.

U smislu Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjem Sredozemlja, a u kontekstu sprovođenja analiza za potrebe planiranja prostora i zaštite životne sredine, u CAMP-u CG pripremljena je analiza opšte ranjivosti na osnovu ranjivosti pojedinačnih segmenta životne sredine.

Stepen ranjivosti prostora izveden iz analize opšte ranjivosti ne zavisi od potencijalnih uticaja pojedinačnih djelatnosti ili zahvata, već od (pojedinačnih) karakteristika, odnosno vrijednosti, prostora.

U cilju pripreme Analize ranjivosti uskog obalnog područja, kao i pripreme Analize za definisanje obalnog odmaka (naročito za određivanje područja gdje adaptacija u smislu smanjenja odmaka nije moguća), ali i za druge prostorno planske aktivnosti u obalnom području, izražene su sljedeće pojedinačne analize i studije uključujući i **studiju seizmičke kategorizacije** prostora za primorske opštine Crne Gore

Na osnovu sadržaja karata seizmičkog hazarda i seizmičke mikrorejonezicije, izvršena je karakterizacija prostora šest crnogorskih primorskih opština na seizmičke uticaje.

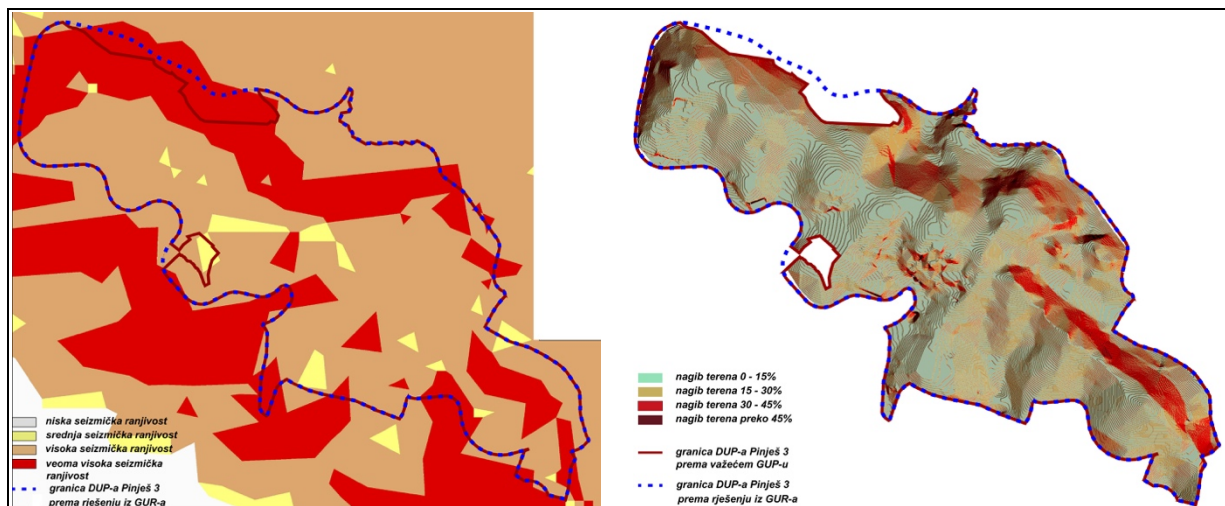
Za aspekt opšteg, regionalnog seizmičkog uticaja, koji je vezan za tzv. osnovnu stijenu, sa visokim vrijednostima mehaničkih svojstava, kategorizacija je izvedena na bazi parametra očekivanog maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla pri dejstvu zemljotresa u okviru standardnog povratnog perioda vremena u evropskim normama, od 475 godina. Ova vrsta kategorizacije ima značajnu ulogu u procesu izrade prostorno planske dokumentacije cijelog priobalnog područja, kao prostora sa vrlo visokim nivoom seizmičke opasnosti i konsekvantnog seizmičkog rizika.

Opšta seizmička ranjivost zatim je konvoluisana sa sadržajem inženjersko geološke karte o litološkim svojstvima terena i karte sa kategorizacijom nagiba terena tog prostora, saglasno stepenu njihovog uticaja u ocjeni osnovne seizmi ke ranjivosti.

Tako je utvrđena ukupna opšta seizmička ranjivost, izražena ocjenama 1-5, pri čemu je ocjenom 4 izražen veoma velik uticaj, a ocjenom 5 uticaj koji prevazilazi prihvatljive kriterijume i mogućnost obezbjeđenja sigurnosti .

Zone, koje su primjenom izloženih kriterijuma, ocijenjene indeksom 5, s obzirom na njihovu izuzetnu ranjivost, apsolutno nije preporučljivo koristiti za planiranje i izgradnju građevinskih objekata ili regionalnih infrastrukturnih elemenata.

Takođe, zone sa indeksom ranjivosti 4 treba tretirati sa posebnom obazrivo u i odgovaraju im posebnim metodološkim mjerama seizmičke zaštite.



Analiza seizmičke ranjivosti (CAMP, 2012.)

Analiza nagiba terena za obuhvat DUP-a

Analiza nagiba terena urađena je na osnovu postojeće geodetske podloge. Na njoj je prikazana distribucija različitih vrijednosti nagiba terena u okviru granice zahvata DUP-a „Pinješ 3“.

Dobijeni prostorni podaci se poklapaju sa podacima iz prethodno razmotrene karte seizmičke ranjivosti prostora obalnog područja Crne Gore koja upravo ove terene sa izrazitim nagibom prepoznaje kao područja veoma visoke seizmičke ranjivosti.

Takođe, „Priručnik za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori“ (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, 2015) u poglavlju 6.4 *Načini postavljanja objekata na terenu u nagibu* (str.47) za gradnju objekata preporučuje terene nagiba 0 – 30%, dok se gradnja na terenima sa većim nagibom ocjenjuje kao znatno skuplja ili nepreporučljiva, što svakako predstavlja faktor koji treba uzeti u obzir prilikom definisanja zone građenja objekata u granicama ovog planskog dokumenta.

Kao zaključak, sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima povoljnosti ali i niz ograničenja za izgradnju.

Teren u nagibu, njegova stabilnost i seizmičnost kao i izuzetne pejzažne i vegetacijske karakteristike idu u prilog tome da se utvrde zone koje će biti predviđene za gradnju.

2.2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

OSNOVNE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Isprva spontano nastalo kao kombinacija vikend-naselja i poljoprivrednih gazdinstava, sa razvojem masovnijeg turizma osamdesetih i devedesetih godina je dobilo današnji obuhvat i oblik. Na predmetnom prostoru ne postoji jasno definisana urbana matrica i izgradnja se u prethodnom periodu razvijala bez ustanovljenog reda i pravila. Detaljni plan za ovu zonu samo je djelimično poštovan, a neplanska gradnja se brzo proširila interpolacijom između postojećih objekata kao i prema višim kotama brda, te je došla u konflikt sa postojećim namjenama – gradskim grobljem i borovom šumom po kojoj je Pinješ dobio ime.

Konfiguracija terena je uslovila da se izgradnja uglavnom odvijala po obodu brda Pinješ i da je predmetni prostor velikim dijelom ostao neizgrađen (oko 80% teritorije plana). Izgrađene površine se nalaze pretežno u jugozapadnom dijelu obuhvata i vezuju se za okolno gradsko tkivo, dok je prirodno zelenilo na sjevernoj padini i najstrmijim dijelovima južne padine sačuvano i do danas.

Prekomjernom izgradnjom objekata na području Pinješa narušene su vizure i atraktivnost prostora, uz prijetnje da se dovedu u pitanje buduće investicije.

U gradu je evidentan nedostatak sadržaja sporta i rekreacije, uređenih zelenih površina, a brdo Pinješ, koje predstavlja centralnu zelenu površinu šireg prostora je devastirano, neuređeno i načeto gradnjom stambenim i turističkim objektima.

NAMJENE PROSTORA

U neizgrađenom dijelu zahvata plana dominantno je prirodno zelenilo (pod makijom, šumama, livadama i oranicama), a u prirodnom amfiteatru na središnjem dijelu južne padine smješteno je gradsko groblje čije je proširenje u toku.

U izgrađenom dijelu područja najzastupljenija funkcija je stanovanje i to u kombinaciji individualnog stanovanja i turističkog (apartmanskog) smještaja, dok je manji broj objekata namijenjen kolektivnom stanovanju i nalazi se na višim kotama brda. Ima i porodičnih objekata za sezonski boravak. Centralne i uslužne djelatnosti nijesu zastupljene, što otežava snabdijevanje stalnim i sezonskim korisnicima.

IZGRAĐENE STRUKTURE

Tipološki, izgrađeni objekti u najvećem broju pripadaju kategoriji porodičnih stambenih zgrada. Dominantne spratnosti objekata su P+2. Manji broj objekata premašuje spratnost P+3, dok su prizemni objekti uglavnom manjih površina i starije gradnje ili su građeni kao pomoćni objekti na parceli. Po formi uglavnom su jednostavne geometrije, pravougaone osnove sa dvovodnim krovom i bez odlika tradicionalne arhitekture. Na pojedinim lokacijama izgrađeni su novi objekti značajnih gabarita i spratnosti i do P+4 koji se mogu svrstati u objekte kolektivnog stanovanja / apartmanskog smještaja. Stilski, ovi objekti se mogu svrstati u tranzicionu arhitekturu - maksimizirane kvadrature u okviru volumena i sa velikim zastakljenim površinama. Objekti su uglavnom novijeg datuma i dobrog kvaliteta. Znatno broj objekata izgrađen je tokom posljednje ekspanzije građevinskog sektora, a ima i objekata koji su trenutno u fazi izgradnje.

Obilaskom terena 2013. i 2016. godine uočen je niz objekata kojih nema na dostavljenoj geodetsko-katastarskoj podlozi.

NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA

Postojeće stanje namjene površina može se iskazati tabelom:

Namjena	Površina (ha)	% zahvata Plana
Stanovanje srednje i velike gustine	3.02	3.68%
Stanovanje male gustine	8.62	10.51%
Turizam i ugostiteljstvo	0.71	0.86%
Groblja	1.77	2.16%
Šuma i makija	46.32	56.45%
Ostale prirodne i poljoprivredne površine	16.71	20.36%
Saobraćajne površine	4.90	5.98%
Ukupno	82.06	100.00%

Za ukupnu teritoriju plana osnovni urbanistički pokazatelji su sledeći:

površina pod objektima	17920 m ²
ukupna BRP objekata	53760 m ²
prosječna spratnost na nivou plana	P+2
stepen zauzetosti terena na nivou plana	2%
indeks izgrađenost na nivou plana	0,06

2.2. ANALIZA POSTOJEĆE INFRASTRUKTURE

2.2.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

DUP za lokalitet „Pinješ 3” pokriva površinu od oko 82 ha, nepravilnog oblika, okruženu Ulicom Mirka Srzentića sa sjeverne, zapadne i jugozapadne strane i granicama DUP-ova “Đerane 1”, “Đerane 2” i “Borova šuma” sa istočne odnosno južne strane. Teren je brdovitog karaktera, izgrađen u dijelu orijentisanom ka Ulici Mirka Srzentića, uglavnom sa južne strane brda Pinješ.

Najvažniju saobraćajnicu u prostoru koji pokriva predmetni plan predstavlja Ulica Mirka Srzentića koja okružuje zonu obuhvata plana. Širina kolovoza pomenute saobraćajnice je 5,5-7,0 m, sa dvije saobraćajne trake, bez izgrađenih trotoara, osim u pojedinim njenim dijelovima. Ostale ulice su manjeg značaja, pristupne, često bez savremenog kolovoznog zastora, uskih regulacija i velikih podužnih nagiba.

2.2.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabijevanje

Opštinski sistem za vodosnabdijevanje sastoji se od dva pod-sistema: sistem za snabdijevanje vodom Ulcinja i sistem za snabdijevanje vodom naselja Vladimir. Dva sistema su tehnički povezana jer oba koriste vodu iz izvora Lisna Bori. Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karsnih izvora, koji za grad Ulcinj i područje Velike plaže mogu da obezbijede dovoljne količine vode tokom većeg dijela godine. Vodosnabdijevanje grada se vrši sa aqvifera rijeke Bojane, sa izvorišta Salč, Gač, Mide, Kaliman i Klezna. U ljetnjem periodu, kada broj turista nadmaši broj stalno nastanjenog stanovništva, uključuje se i izvorište podzemne vode Lisna Bori, koje se nalazi na desnoj obali rijeke Bojane.

Vodovodni sistem Ulcinja pokriva područje od oko 70 km², sa rastojanjima od najudaljenijih tačaka po pravcu sjever - jug od 17km, istok - zapad 18 km, sa visinskim kotama od nivoa mora do 500 m.n.m.

Od ukupnog broja stanovnika opštine snabdijeva se vodom iz javnog vodovoda cca 82%. Iz pet bušenih bunara, svaki snabdijevan posebnim elektrocrpnim agregatom, voda se potiskuje do prekidne komore na brdu Fraškanjel, odakle se gravitacionim cjevovodom uključuje u vodovodnu mrežu. Ovaj sistem nije završen, jer je potrebno ovu podzemnu vodu zbog svog kvaliteta posebno prečišćavati.

Sada ovaj sistem radi samo u sezoni da nadomjesti deficitarnost u vodi. Pored ovog vodovoda u opštini Ulcinj postoji još jedan vodovod za mesto Vladimir koje se nalazi u zaleđu i koje se snabdijevavodom iz posebnih bunara u priobalju reke Bojane.

Obzirom da je osnov budućeg razvoja Ulcinja turizam, proširenjem ponude izgradnjom dodatnih kapaciteta na Velikoj plaži, biće izražena i potreba za većim količinama vode na ovom području, što se može riješiti povećanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori, i/ili korišćenjem vode iz sistema Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje.

Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i opštine Ulcinj se zasniva na izgradnji regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distribucione mreže primorskih gradova.

Regionalni vodovod za crnogorsko primorje je pušten u rad 2012. godine, te je opština Ulcinj prvi put koristila vodu iz Regionalnog vodovoda 2012. godine.

Voda je u sistem uvedena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2, a ostavljen je još jedan priključak direktnona mrežu i visinske zone.

Odvodjenje otpadnih voda

Trenutno se kanalizaciona mreža sastoji od dva nezavisna sistema, gdje se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju u more putem pumpne stanice Pristan i podmorskog ispusta, dok se otpadne vode iz zapadnog sistema ispuštaju preko pumpne stanice Đerane i podmorskog ispusta.

Lokacija za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadne vode u Ulcinjskom polju definisana prethodnim studijama i planovima, iziskuje da se otpadna voda iz zapadnog slivnog područja mora usmjeriti prema mjestu za njihovo prečišćavanje pomoću pumpnih stanica i pratećeg potisnoggravitacionog cjevovoda. Dakle, okosnicu razvoja sistema predstavljaju planirani potisni cjevovod dug oko 1.2km od pumpne stanice Pristan i gravitacioni kolektor dužine oko 4km do glavne pumpne stanice na kružnom toku. Glavna pumpna stanica na kružnom toku prima otpadnu vodu istočnog slivnog područja koje gravitira ka PS Đerane, gravitacionim kolektorom dužine oko 1.2km. Iz glavne pumpne stanice na kružnom toku, predviđen je potisni cjevovod do PPOVa. Područje Štoja, Velike Plaže uključujući i Adu Bojanu se sistemom od 7 prepumpnih stanica uključuje u glavnu pumpnu stanicu na kružnom toku.

Odvodjenje atmosferskih voda

U gradskom području Ulcinja nije razvijena mreža atmosferske kanalizacije. Na istočnom slivnom području, potok Bratica sakuplja atmosfersku vodu i odvodi je u Port Milenu. Osim potoka Bratica, postoji još jedna cijev za atmosfersku kanalizaciju u Bulevaru Đerđ Kastrioti Skenderbeg, kao i još jedna cijev u ulici Hafiz Ulqinaku. U zapadnom slivnom području postoje dva glavna kanala za atmosferske vode sa ispustom na Maloj Plaži.

S obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, prioriteta mjera je razdvajanje iste. Dok je sakupljanje i odvođenje otpadnih voda predviđeno za čitavo projektno područje grada Ulcinja, mreža atmosferske kanalizacije treba da bude projektovana samo za urbanu zonu Ulcinja.

2.2.3. TRETMAN OTPADA

Kao osnov za uspostavljanje sistema upravljanja otpadom, Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 64/11 i 39/16) je predvidio da se upravljanje otpadom vrši u skladu sa državnim planom upravljanja otpadom i lokalnim planovima upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom koji ne sadrži ili nije izložen opasnim materijama.

U skladu sa tim pripremljen je „**Plan upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom Opštini Ulcinj za period 2016-2020.godina**”, kojim je, na osnovu preispitivanja prethodno planiranih i ostvarenih ciljeva i sagledavanja trenutnih tendencija, potreba i mogućnosti opštine, definisano uspostavljanje održivog sistema upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom koji ne sadrži ili nije izložen opasnim materijama.

Upravljanje komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom, shodno Zakonu o upravljanju otpadom je obaveza jedinice lokalne samouprave - uspostavljanje održivog upravljanja ovim vrstama otpada, koje između ostalog podrazumijeva kontrolisano sakupljanje s ključnim momentom-selektivnim odlaganjem, transport i zbrinjavanje i vođenje evidencije količine kako sakupljenog, tako i konačno odloženog otpada. Poslovi sakupljanja i transporta komunalnog otpada povjereno je JP „Komunalne djelatnosti“ – Ulcinj, dok su poslovi odlaganja i konačnog zbrinjavanja povjereni doo “Možura” Bar.

Naime, u cilju pravilnog zbrinjavanja komunalnog otpada koji se proizvede na teritorijama opština Ulcinj i Bar, osnovano je Društvo sa ograničenom odgovornošću za upravljanje sanitarnom deponijom "Možura" u Baru, sa ciljem pružanja usluga deponovanja čvrstog komunalnog otpada.

Komunalni otpad proizveden na teritoriji opštine Ulcinj od jula mjeseca 2012 godine se odlaže na međuopštinskoj sanitarnoj deponiji "Možura".

Sakupljanje komunalnog otpada se sastoji iz dvije faze i to:

- postavljanje adekvatnih kanti i kontejnera za prikupljanje otpada iz domaćinstava i komercijalnog sektora;
- sakupljanje otpada iz kanti i kontejnera njegovim direktnim prebacivanjem iz kanti i kontejnera u kamione, tzv. autosmećare.

U opštini Ulcinj, ova aktivnost je povjerena komunalnom preduzeću koje je registrovano za poslove upravljanja otpadom. Ono raspolaže određenim brojem kontejnera neophodnih za obavljanje sakupljanja, a potom i vozila koja služe za transport i odlaganje otpada. Preduzeće prikuplja mješoviti komunalni otpad, odložen od strane građana i zaposlenih u komercijalnom i industrijskom sektoru (misli se samo na otpad koji je po svojim karakteristikama sličan komunalnom otpadu).

U prethodnom periodu u opštini Ulcinj se nije vršila selekcija otpada.

2.2.4. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Područje koje obuhvata DUP "Pinješ 3" u Ulcinju, djelimično je, i to samo u jednom manjem dijelu, opskrbljeno elektronskom komunikacionom infrastrukturom.

Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura je u vlasništvu Crnogorskog Telekoma, koji korisnike sa ovog prostora snabdijeva priključcima sa elektronskog komunikacionog čvora RSS Pinješ, koji se nalazi u kontaktnoj zoni obuhvata ovog DUP-a.

U ovom elektronskom komunikacionom čvoru RSS Pinješ, Crnogorski Telekom ima instalisane kapacitete za širokopolasni pristup internetu, tako da korisnicima sa jednog dijela posmatranog područja nudi sve vrste elektronskih komunikacionih servisa, uključujući i širokopolasne servise – ADSL, IPTV.

Elektronska komunikaciona infrastruktura na obuhvaćenom području je urađena optičkim i bakarnim kablovima koji su provučeni kroz kanalizaciju sa 2 i 1xPVC 110 mm, a jednim dijelom bakarnim kablovima polaganim direktno u zemlju, od kablovskih okana do izvodnih ormara.

Stanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture je takvo da ne zadovoljava ni sadašnje, a kamoli potrebe budućih korisnika u zoni.

Najeći dio obuhvaćenog područja nije pokriven elektronskom komunikacionom infrastrukturom, a u djelovima obuhvata gdje i postoji, ova infrastruktura je u dosta lošem stanju i u potpunosti je iskorišćena.

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

2.2.5. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na osnovu podataka dobijenih od Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora i CEDIS-a – Elktrodistribucija – Podgorica o postojećem stanju od elektroenergetskih objekata naponskog nivoa 10 kV (dalekovodi, transformatorske stanice 10/0,4 kV i njihove 10 kV kablovske veze) unutar granica DUP-a postoje sledeći elektroenergetski objekti:

- STS 10/0,4 kV „Stubna Albatros“ 1x250 kVA
- STS 10/0,4 kV „Repetitor Pinješ“ 1x50 kVA

Transformatorske stanice koje se nalaze u blizini predmetnog Plana i nalaze se u vezi sa postojećim elektroenergetskim objektima na području Plana su:

- TS 10/0,4 kV „Nova Mahala“, 1x630 kVA,
- TS 10/0,4 kV „Duraku Pinješ“, 1x250 kVA,
- TS 10/0,4 kV „Pinješ 2“, 2x630 kVA,
- TS 10/0,4 kV „Albatros“, 1x630 kVA,
- TS 10/0,4 kV „Krug“, 1x630 kVA,
- TS 10/0,4 kV „Pijaca“, 1x630 kVA,
- TS 10/0,4 kV „Zg. solidarnosti“, 1x630 kVA;

Ukupna instalisana snaga postojećih transformatorskih stanica 10/0,4 kV na predmetnom planu je 0,3 MVA.

Trafostanice su locirane kao stubne tipa STS kako je dato na planu u prilogu. Međusobne veze postojećih transformatorskih stanica u području DUP-a, izvedene su djelimično vazдушnim, djelimično kablovskim vodovima.

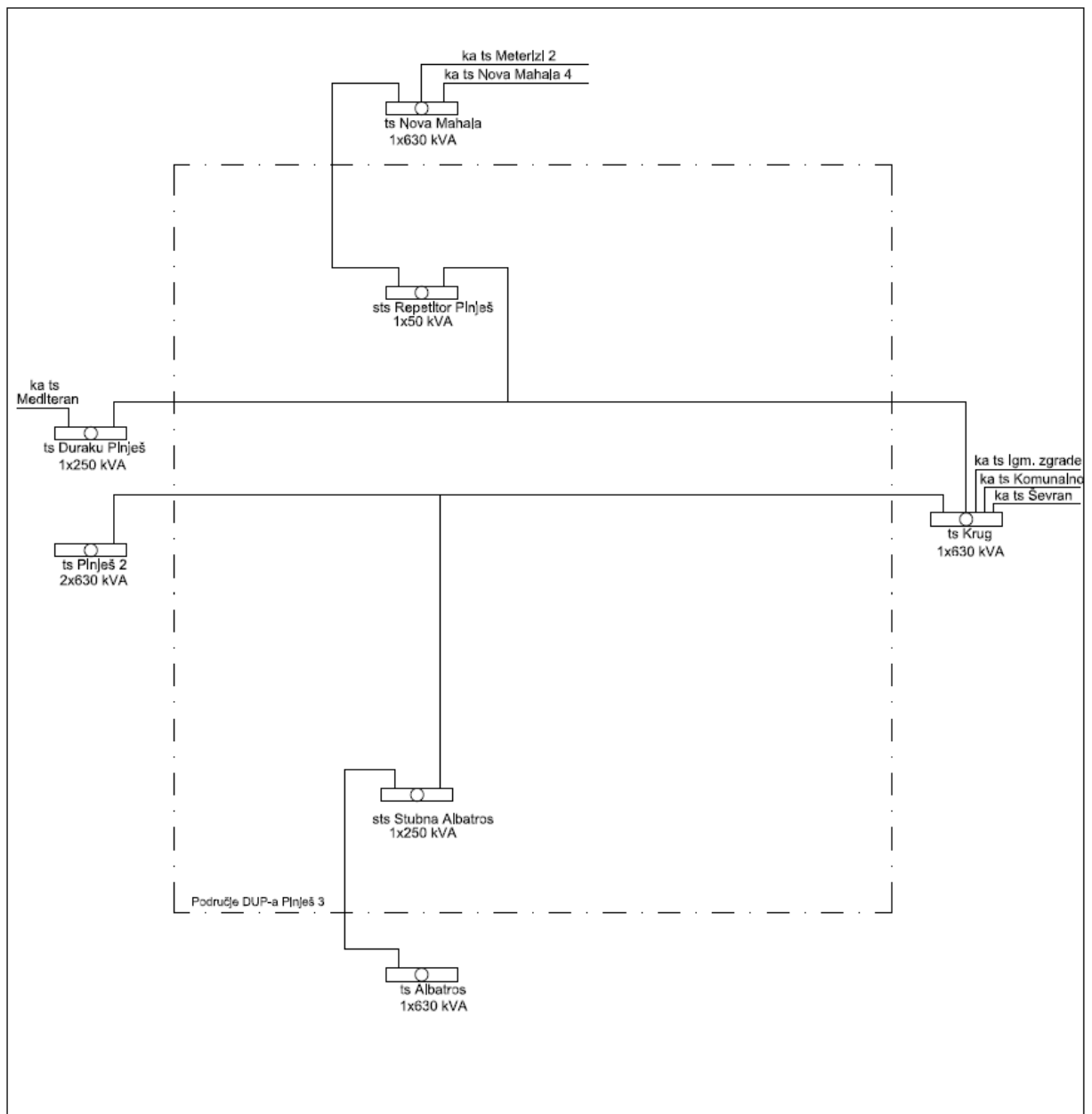
Transformatorske stanice se pri normalnim elektroenergetskim prilikama, napajaju kablovskim vezama sa glavnog čvorišta TS 110/10 kV "Kodre" (20+20) MVA, preko TS 35/10 kV „Grad“. TS 35/10 kV „Grad“ je vazдушnim vodom 35 kV, presjeka 3x95/15 mm² u dužini 1,2 km sa kratkim kablovskim podzemnim ulascima povezana sa TS 110/35 kV „Kodre“.

PUP-om Ulcinj predviđena je:

- Mogućnost proširenja postojeće TS 35/10 kV „Grad“ trenutne instalisane snage (8+8) MVA.
- Izgradnja nove TS 35/10 kV „Novi Ulcinj“ što je pozitivno radi dodatnog rasterećenja TS 35/10 kV „Grad, a sa gledišta predmetnog DUP-a pozitivno je zbog povećane sigurnosti napajanja potrošača na području plana.

10 kV mreža je na nivou DUP-a je vazдушna, realizovana po sistemu prstenova što obezbjeđuje visok stepen sigurnosti napajanja, jer se za sve TS obezbjeđuje dvostrano napajanje po sistemu „ulaz – izlaz“. Prsten je otvoren u određenoj TS, što omogućava da, u slučaju kvara na nekoj od transformatorskih stanica, ispravni dio mreže preuzme napajanje čitavog prstena.

Mreža 0,4 kV je, uglavnom SKS i kablovska – radijalna, sa podrazvodnim ormanima preko kojih se napajaju pojedini potrošači.



Slika. Jednopolna šema 10 kV mreže, **postojeće stanje**

2.4. ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prostorno urbanistički plan Ulcinja do 2020 godine

(„Sl.list CG“, br. 16/2017 od 10.03.2017.)

Ovim planskim dokumentom **Planska zona 1 – grad Ulcinj**, površine **844ha**, obuhvata dio centralnog gradskog područja, **podzone** Liman, Pristan, Mala plaža, Ulcinj grad, Meterizi, **Pinješ**, Meraja, Totoši, Nova Mahala i Bijela gora, Kodre, Ulcinjsko polje i Djerane. Granicom zone Morskog dobra je podijeljena na 2 dijela, prvi dio - područje GUR (generalna urbanistička razrada), površine 820ha, i drugi dio - pripadajući dio zone Morskog dobra, površine 24ha.

Prioritet razvoja planske zone 1 je dogradnja funkcija administrativnog i privrednog opštinskog i regionalnog centra, usko povezanog sa funkcijama grada Bara, očuvanje i zaštita kulturnih i istorijskih vrijednosti te razvoj hotelsko-turističke ponude.

Zahtjevi okruženja ogledaju se kroz potrebu za **zaštitom prirodnog pejzaža obale mora, brda Pinješ**, zelenih površina i koridora oko grada i duž prilaznih saobraćajnica, kao i kroz kontrolu svih faktora koji mogu prouzrokovati zagađenje životne sredine.

U dijelu kontrole i zaštite od prirodnih rizika obavezno je preduzimanje mjera **zaštite povredljivosti urbanog sistema od zemljotresa**.

Prijetnje se javljaju od visokog seizmičkog hazarda, količine i sporadične prirode nelegalne izgradnje, izgradnje koja uništava prirodne i ambijentalne kvalitete prostora, izostajanja izgradnje strateške lokalne saobraćajne i tehničke infrastrukture, i stvaranja ambijenta koji ne pruža pogodne uslove za boravak za lokalno stanovništvo i posjetioce.

Problem klizišta se uočava i na osojnim stranama Pinješa. **Neophodno je preduzeti mjere zaštite u vidu: pošumljavanja zona klizišta i zabrane gradnje u zoni klizišta.**

Razvoj gradskog područja će se, najvećim dijelom, odvijati na gradskom području Ulcinja, koje je u velikoj mjeri degradirano nekontrolisanom, nelegalnom izgradnjom u najatraktivnijim zonama - Kodre, **Pinješ**, Đerane i Port Milena, i na području Vladimira i Vladimirkih Kruta. Scenario razvoja **grada Ulcinja** predviđa organizaciju prostora uz postojeću longitudinalnu saobraćajnicu od Male plaže do Port Milene. U gradu je planirana urbana rekonstrukcija uže gradske zone i usmjeravanje razvoja prema novim centrima, prvenstveno u zonu novog administrativno poslovnog dijela grada – Port Milena. Predviđena je zaštita i revitalizacija Starog grada Ulcinja, Čaršije i Pristana u dijelu kulturno-istorijskog i ambijentalnog karaktera, kao i rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima.

Prilikom dalje planerske razrade potrebno je uvažiti **osnovne prostorne i programske smjernice** za pojedine planske zone.

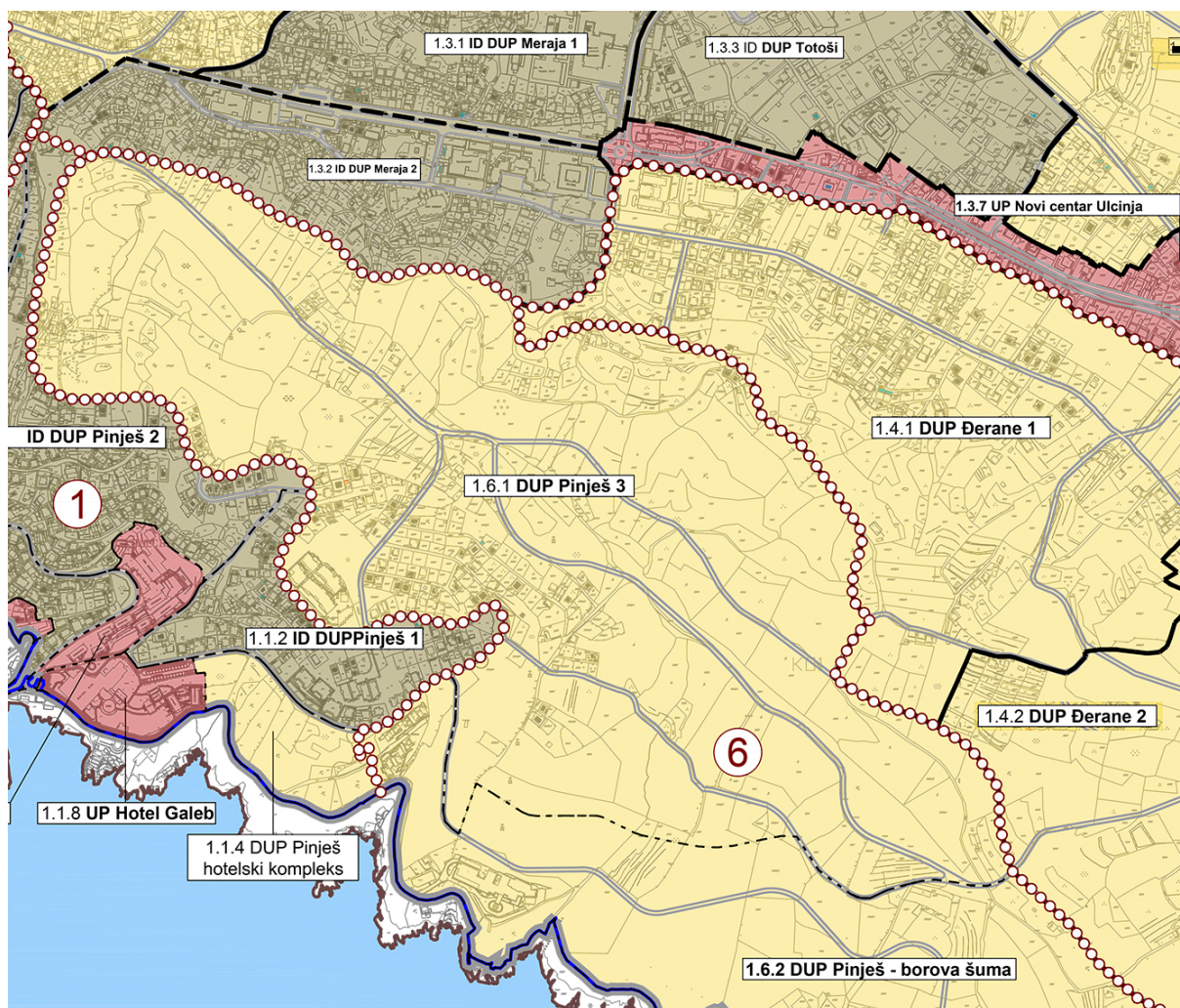
PLANSKA ZONA 1– prostorna okosnica zone je gradski Bulevar, koji povezuje dva gradska centra: turistički i kulturno-istorijski centar Stari grad sa ulcinjskom čaršijom, i novi administrativno-poslovni centar grada Port Milena. Uz gradski Bulevar su predviđeni sadržaji centralnih djelatnosti i mješovite namjene, u okviru kojih se nalaze glavni upravni, administrativni, obrazovni, društveni i uslužni sadržaji grada.

U planskoj zoni su predviđene različite kategorije stanovanja, i to **zone ekskluzivnog stanovanja male gustine na Limanu, Meterizima i Pinješu**, stanovanja srednje gustine u specifičnom ambijentu čaršije na Pristanu, stanovanja male gustine sa elementima ruralnog ambijenta na Novoj Mahali, Bijeloj Gori I Kodrama, gradskog stanovanja srednje gustine u zoni Meraja, Totoša i Đerana, i ekskluzivnog gradskog stanovanja u zoni Port Milene.

Turistički kapaciteti biće izgrađeni na postojećim i novim atraktivnim lokacijama uz obalu, sa kvalitetnim vizurama prema moru i Starom gradu. Planom je predviđena **nova zona ekskluzivnog turizma na padinama brda Pinješ**, u okviru koje će se graditi turistička naselja male gustine, hoteli, mali hoteli i vile.

Ukupnu ponudu dopunjava planirano uređenje slobodnih površina u centralnom gradskom jezgru, izgradnja marine na Limanu, kapaciteta 300 vezova, i privezišta na Port Mileni, kapaciteta 100 vezova, **zaštita stjenovite obale brda Pinješ i izgradnja šetališta lungo mare, uz more.**

U Prostorno-urbanističkom planu Ulcinja, Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Pinješ 3" je u zahvatu planske cjeline br.6, planska zona 1.6.1.



Prikaz kontaktnih planova – Režimi uređenja prostora (Generalno urbanističko rješenje Ulcinja)

Granicom **Planske jedinice 6** obuhvaćen je prostor brda Pinješ, koji predstavlja centralnu zonu zelenila, šetnje i rekreacije.

Dio zahvata orijentisan prema moru je predviđen za izgradnju ekskluzivnih turističkih kapaciteta, a na višoj koti i kapaciteta stanovanja male gustine i mješovite namjene.

Preduslov razvoja ovog prostora je izgradnja mreže saobraćajne i tehničke infrastrukture, a planirano je urbano opremanje, izgradnja pješačkih i biciklističkih staza i odmorišta sa vizurama prema moru.

Pj 6		P (ha)	PRETEŽNI OBLIK INTERVENCIJE	NAMJENA PROSTORA
1.6.1	DUP Pinješ 3	82,06	UD	<ul style="list-style-type: none"> - Mješovita namjena MN - Šumske površine S - Stanovanje SMG - Groblje G - Površine urbanog zelenila PU - Saobraćajna infrastruktura DS.

Planom namjene površina određene su zone za izgradnju sadržaja različitih namjena, objekata saobraćajne i tehničke infrastrukture i uređenje slobodnih površina. Izgradnja na površinama različite namjene sprovodiće se u skladu sa smjernicama definisanim PUP-om:

- Mješovita namjena (MN)
- Šumske površine (S)
- Stanovanje (SMG)
- Groblje (G)
- Površine urbanog zelenila (PU)
- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj (DS) - saobraćajnice, parking

Površine za mješovite namjene

Namjenjene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju smetnju stanovanju i to objekti društvenih djelatnosti, trgovine, ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji, sadržaji centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije, komunalni objekti.

Izgrađenost površina za mješovite namjene iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 40%, prostor turističke namjene do 10%, a 5% površina obavezno planirati za sport i rekreaciju.

U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.

U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m², a prosječan broj članova domaćinstva 3,7 stanovnika u stambenoj jedinici.

U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m², prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.

Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m², zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Površine za stanovanje

Namjenjene za stalno ili povremeno stanovanje.

Izgrađenost površina za stanovanje iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Osim stambenog prostora, na površinama za stanovanje planirati trgovine, ugostiteljske objekte, poslovne sadržaje u prizemljima objekata, a moguće je planirati i sadržaje centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije i komunalne objekte.

Površinu stambenog prostora planirati do 70%, a nestambenog prostora do 30%.

U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.

Prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m².

Prosječan broj članova domaćinstva iznosi 3,7 stanovnika u stambenoj jedinici.

Planirano je stanovanje male, srednje i veće gustine.

Na površinama stanovanja male gustine - 120 stanovnika/ha, planirana je izgradnja jednoporodičnih stambenih objekata, sa maksimalno 4 stambene jedinice. Veličina urbanističke parcele iznosi 350 – 700m², zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,5. Spratnost objekata P do P+2.

Groblja

U okviru postojećih groblja, potrebno je unaprijediti zeleni pojas koji dijeli stambene objekte od groblja, formirati zelene aleje i urediti zelene površine unutar groblja.

Kod uređenja novog groblja, predvidjeti odnos površina za sahranjivanje prema površinama ostalog sadržaja u rasponu 60:40%. Ova funkcionalna podjela uglavnom se sastoji u sljedećim odnosima: 60% površine namijenjene grobnim mjestima, 20% zeleni pojas i parkovski oblikovan prostor, 16% površine za pješačke staze i saobraćajnice, 3% trg za ispraćaj sa objektima kapele i 1% ostali sadržaji. Koristiti autohtone biljne vrste, vrste otporne na ekološke uslove kao i vrste koje dobro podnose orezivanje i stvaranje topijarnih formi.

Šumske površine

Površine pod prirodnom vegetacijom (makija) sa primjesom pojedinačnih stabala i skupina alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa (*Cupressus sempervirens*) na padinama brda Pinješ predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore koje području daje autentičan mediteranski izgled.

Površine zaštitnog zelenila su izdvojene kao zone sa posebnim režimom korišćenja u cilju zaštite zemljišta od erozije i očuvanja prirodne i kultivisane vegetacije. Takođe predstavljaju tampon zonu između izgrađenih zona i zelenu vezu sa okolnim šumama i makijom.

Zabranjena je sječa stabala, krčenje i svaki drugi vid eksploatacije vegetacije. Predviđeno uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (pješačke i biciklističke staze, odmorišta) i njihovo adekvatno uređenje kao park-šume.

Uređenje građevinskog zemljišta će se sprovoditi kroz **različite oblike intervencija**:

Pretežni oblik intervencije za područje zahvata DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“ je:

Urbana dogradnja (UD) - povećanje izgrađenosti i urbano opremanje, u cilju proširenja gradskog područja i stvaranja pretežno stambenih prostora, prostora za mješovite namjene i centralne djelatnosti. Planskom preparcelacijom će se stvoriti uslovi za rekonstrukciju i regulaciju prostora, sa formiranjem blokova, uličnih nizova i slobodnih pješačkih površina.

Intervencije u prostoru treba da omoguće izgradnju turističkih i javnih sadržaja i komercijalnih prostora.

Planskom analizom će se utvrditi mogućnost interpolacija u grupacije postojećih objekata i njihove rekonstrukcije, kao i zaokruživanje gradnje na već započetim lokacijama.

Za ovo područje moguće je primjeniti još dva oblika intervencije.

Urbana revitalizacija (UR) - sanacija, rekonstrukcija i dogradnja prostora uz očuvanje urbanističko-arhitektonskog identiteta i namjene prostora, i isključivanje sadržaja koji bi mogli imati negativan uticaj na okruženje. Intervencije u prostoru treba da budu usmjerene na promociju kulturnog naslijeđa, poboljšanje javnih funkcija i ambijenta.

Kroz mjere rekonstrukcija i modernizacija, predviđena je revalorizacija postojećih objekata, i izgradnja novih objekata na slobodnim površinama, uz sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, čime će se poboljšati uslovi za stanovanje stalnog i sezonskog stanovništva, i boravak turista i posjetilaca.

Urbana revitalizacija će se sprovoditi i na području Pinješa. Zona turizma na padinama brda Pinješ je planirana kao prostor male gustine na kome će se graditi kapaciteti ekskluzivnog turizma, hoteli i vile.

Gradnja na neizgrađenom prostoru (GN) - predviđena je uglavnom na prostorima za izgradnju turističke namjene, hotela i turističkih naselja visoke kategorije na Velikoj plaži, koji će se planirati uz zaštitu vrijednih prirodnih površina, a u skladu sa konfiguracijom terena i obezbjeđenjem vizura prema moru. **Turistički kompleksi će se graditi i na brdu Pinješ.**

Detaljni urbanistički planovi koji su ušli u obuhvat DUP-a za lokalitet „Pinješ 3“

Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Pinješ 3“ u Ulcinju (broj:01-791/17 od 12.04. 2017.god) ovaj Plan pokriva i teritoriju važećih Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-grad” na katastarskoj parceli br.6502/1 u Pinješu („*Sl.list CG*“ – *opštinski propisi, broj 14/12*) i katastarske parcele br.: 6349, 6355/1, 6357, 6358, 6359, 6367, 6368/1, 6370/1, 6370/2, 6370/3, 6369, 6368/2, 6383, 6385, 6386, 6388, 6390, 6392, 6393, 6394, 6395, 6396, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401 i 6402 KO Ulcinj sa Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Ulcinj-grad” za lokalitet “Meraja 2” („*Sl.list CG*“ – *opštinski propisi, broj 14/12 od 27.04.2012.god.*)

Pri izradi ovog planskog dokumenta treba tretirati i usvojene planske dokumente kontaktnih zona, posebno u dijelu usaglašavanja saobraćajnog rješenja i rješenja hidrotehničke infrastrukture i elektroinstalacija.

Predlog Prostornog plana posebne namjene Obalnog područja Crne Gore (2018)

(prema smjernicama resornog ministarstva daje se i izvod i osvrt na ovaj planski dokument čija je izrada u toku, a koji će po usvajanju biti obavezujući za prostor Primorja Crne Gore)

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore, temelji se na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine.

Definisanje planskog koncepta je podrazumijevalo jasno **sagledavanje svih pogodnosti i ograničenja**, počev od prirodnih uslova, preko demografskih karakteristika i stvorenih potencijala, do opštih obilježja privredne strukture i infrastrukturne opremljenosti.

Posebno su razmatrani aspekti zaštite vrijednih prostora, kao što su zaštićena područja, ambijentalno i prediono specifični prostori.

Planski koncept sadrži između ostalog slijedeće premise:

- plan daje mogućnost uređenja obalnog pojasa posebno turističkih zona, **poštujući potrebu za obalnim odmakom**, pri čemu se definišu zone u kojima je moguće primijeniti obalni odmak od 100 m, zona adaptacije (smanjenje) uz poštovanje naslijeđenih prava, zone proširenja obalnog odmaka koje su nužne zbog izraženih konflikata sa aspekta ranjivosti više segmenata životne sredine.

- **privlačenje investicija i restrukturiranje turističkog sektora u cilju rasta njegove konkurentnosti i garantovanja dugoročno održivog razvoja države i društva**
- **razvoj turizma**, biće temelj budućeg razvoja. Koncept turističkog razvoja definisan je u skladu prirodnim pogodnostima za razvoj turizma; podrazumijeva valorizaciju prirodnog i kulturnog potencijala uz poštovanje režima korišćenja i zaštite prostora. razvoj visokokvalitetnog turizma je usmjeren na uži obalni pojas, a planirano je intenzivno aktiviranje zaleđa kao podrške najatraktivnijem dijelu prostora uz more.
- plan predviđa **očuvanje jedinstvenosti, autentičnosti i izvornosti svih prirodnih dobara, očuvanje biodiverziteta, uspostavljanje mreže ekoloških koridora, kao i unaprjeđenje, očuvanje, obnovu i prezentaciju kulturne baštine**. Insistiranje na integralnom pristupu zaštite nasljeđa doprinosi uvećanju značaja sveukupnog prostora, što se ogleda u stepenu očuvanja autentičnosti prirodnog i kulturnog nasljeđa, očuvanje autentičnog i prepoznatljivog predjela, kao resursa održivog razvoja.
- koncepcija zaštite životne sredine Obalnog područja zasniva se na **očuvanju svih segmenata životne sredine i usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite resursa i prirodnih vrijednosti**.
- posebno je tretirana je zaštita od zemljotresne opasnosti i upravljanje seizmičkim rizikom na integralnoj i savremenoj osnovi; plan daje **preporuke u odnosu na ustanovljeni princip „izbjegavanja hazarda“ kao jednom od mogućih i potrebnih planerskih alata u kontroli seizmičkog rizika**.

Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (PPPN OP) su date **opšte kategorije namjene površina**, od kojih su za prostor Pinješa predviđene slijedeće:

Površina naselja utvrđena planskim dokumentom obuhvata građevinsko područje (izgrađeni i neizgrađeni dio). PPPN OP definiše urbana i ruralna naselja. Pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se **načela planiranja** koja su definisana "Zakonom i Pravilnikom", a to su prije svega: **načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture**.

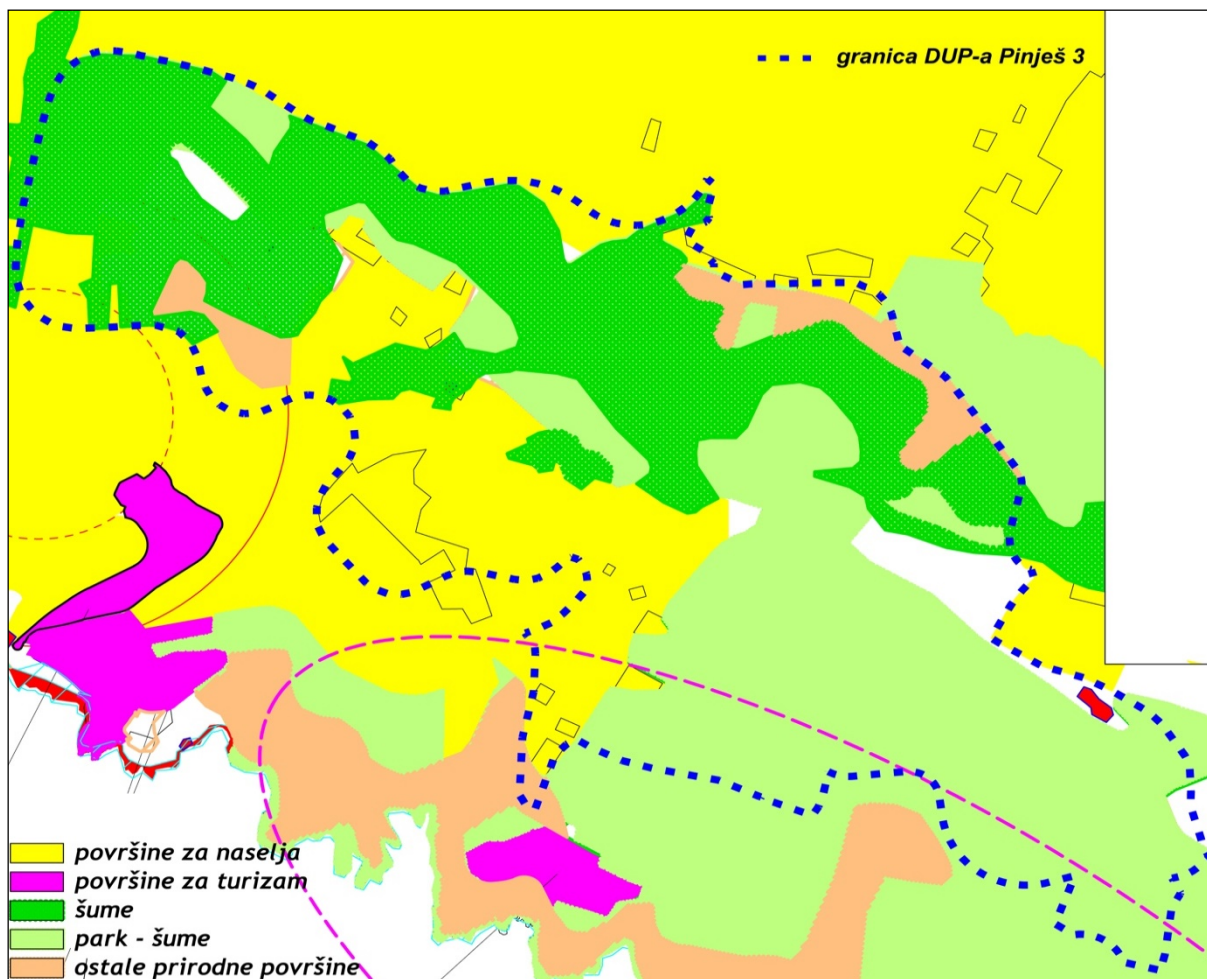
Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za razvoj turizma. Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista, kao što su: *hoteli, turistička naselja, autokampovi i kampovi*. Na ovim površinama se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene.

Rezervne razvojne zone u užem obalnom pojasu su zone koje se nalaze na ekspaniranim i vrijednim prostorima na kojima je na detaljnom nivou neophodan pažljiv pristup uz poštovanje režima korišćenja prostor (Mavrijan, **Pinješ**, Kručje). Razvoj je moguć prema kriterijumu za **turističke zone unutar područja od prirodnog značaja - D2**. U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu.

Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, na kojim je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe.

Šume u Obalnom području spadaju u kategoriju zaštitnih šuma.

Na vrijednom šumskom zemljištu ne može se proširivati građevinsko područje niti određivati druga namjena.



Osnovne namjene površina – Prostorni plan posebne namjene Obalnog područja (predlog, 2018)

Ostale prirodne površine predstavljaju šikare, makija, garig, površine stjenovitih planinskih padina, sipara-osulina, stjenovitih obala, pješčanih i šljunkovitim plaža i druge slične neplodne površine.

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Primorskog regiona Plan daje i **režime korišćenja prostora** koji se odnose na očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa.

Posebna pažnja se posvećuje užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaledem, definisani su zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost obalnog područja. Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje stambenih zona u pojasu od 1000 m (Obalni pojas) a daje mogućnost razvoja turizma visokog nivoa.

Planom su definisani sljedeći **režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore**:

- A. Prirodna i kulturna baština
- B. Otvoreni ruralni prostori
- C. Morsko dobro
- D. Obalni odmak - Linija 100 m (udaljenost linije gradnje od mora)
- E. Uži obalni pojas 1000 m

Za prostor Pinješa primjenjuje se slijedeći režim korišćenja:

E. OBALNI POJAS - 1000 m od obalne linije

Osim obalnog odmaka 100m od obalne linije, Plan izdvaja i pojas kopna u širini od 1000 m od obalne linije. U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru. U obalnom pojasu:

- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (prema indikatorima datim u turizmu), ne može se planirati stanovanje (ni stalno, ni povremeno);
- U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. Područja naselja prikazana su na odgovarajućem grafičkom prilogu;
- Zone za povremeno stanovanje mogu se planirati u okviru naselja ili u zonama proširenja postojećih naselja (prema pravilima za širenje građevinskog područja urbanih naselja ovog Plana);
- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, osim objekata namjenjenih turizmu izuzetno se mogu graditi objekti od javnog interesa, sprovesti istraživanje mineralnih sirovina, ograničeno i kontrolisano iskorišćavanje koncesionih područja, iskorišćavanje snage vjetra i energije sunca, ali uz striktno poštovanje režima zaštite;
- Potrebno je sanirati vrijedna i ugrožena područja prirodne, kulturne i istorijske baštine;
- Nije dozvoljeno međusobno povezivanje novih izdvojenih građevinskih područja;
- Neophodno je zaštititi zone ušća vodotoka od izgradnje, osim za funkcije koje su neposredno povezane za more i morskom obalu;
- Neophodno je obezbijediti razvoj saobraćajne i komunalne infrastrukture, uz obaveznu zaštitu i očuvanje vrijednosti predjela;
- Pri planiranju objekata obezbijediti da se namjenom, položajem, veličinom i arhitektonskim oblikovanjem poštuju morfološke i prostorne vrijednosti i obilježja okruženja;
- Neophodno je sanirati napuštena odlagališta otpada, eksploataciona polja i industrijska područja (rekultivacijom ili planiranjem sadržaja turističke ili prateće sportsko-rekreativne namjene);
- Neophodno je sanirati opožarena područja formiranjem novih šumskih ili poljoprivrednih površina.
- U okviru poljoprivrednih površina mogu se graditi isključivo objekti za potrebe poljoprivrednog gazdinstva ili za pružanje turističkih usluga u okviru seoskog domaćinstva;
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacionim sistemom, uz obavezno prečišćavanje;
- Turistički sadržaji mogu se graditi na osnovu smjernica datih u ovom Planu u okviru smjernica za turiza

Planom su utvrđena područja karaktera predjela – predione cjeline, za koje su definisane i:

Smjernice za oblikovanje izuzetno vrijednih prirodnih i poluprirodnih predjela

Ove predjele treba zaštititi i unaprijediti. Područja koja su pretežno pod šumskom vegetacijom naročito na granici sa stjenovitim obalama i morskim grebenima treba valorizovati kroz izletišni i rekreativni turizam, posmatrati ga kao nadopunu turističke ponude, za pješačenje, šetnju, kreiranje vidikovaca, i sl.

Težiti očuvanju interesantnih repera u predjelima kao što su izolovane grupacije stabala i stavljanje naglaska na njih (grupacije čempresa, borova pinjola, maslina i sl.)

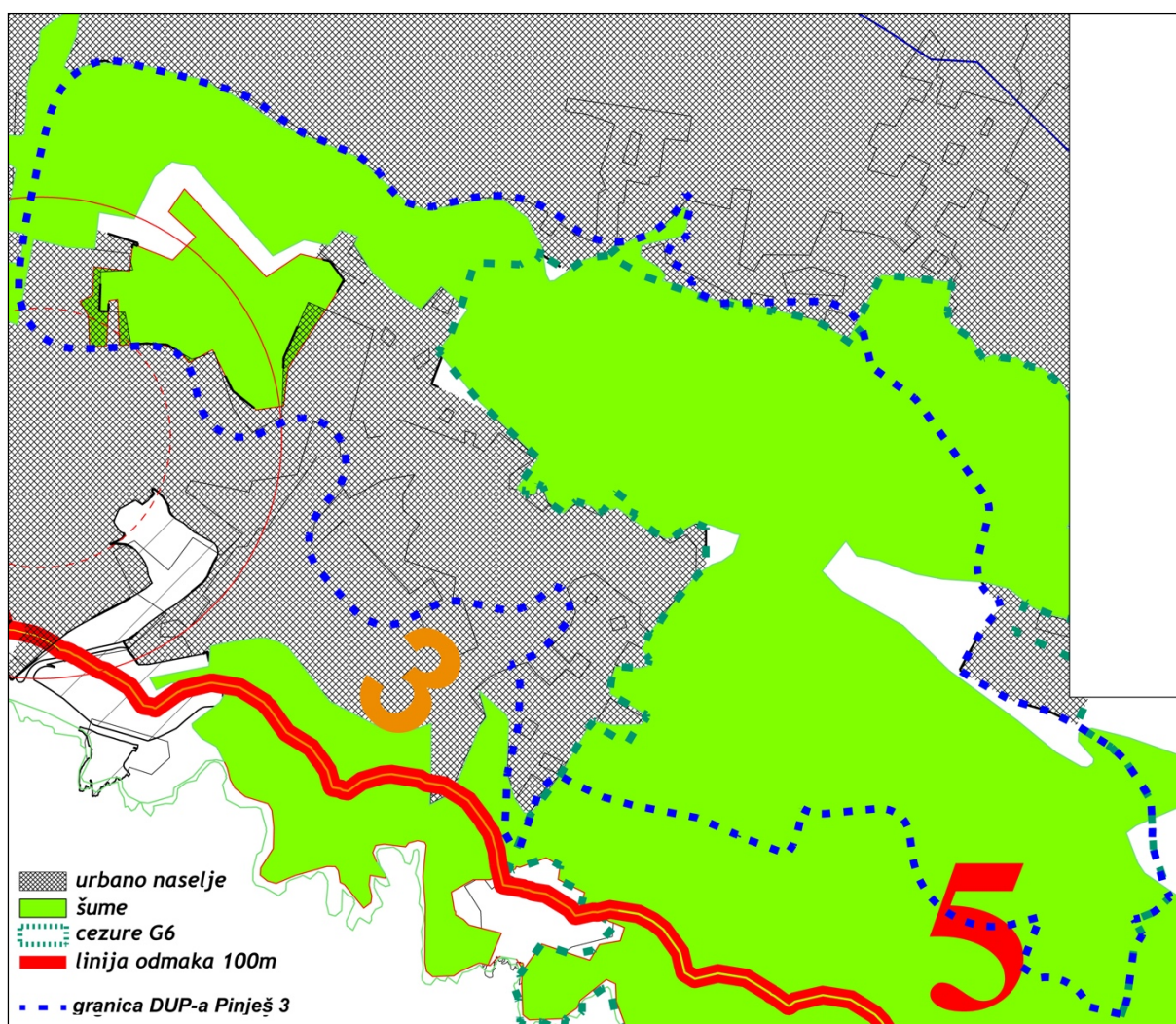
Mjere zaštite predjela i njegovih prirodnih vrijednosti

Zaštita predjela obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika predjela. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne i kulturne vrijednosti, a time i predio.

Kod planiranja upravljanja područjem neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model, spriječiti znatnije izmjene pejzažnih/ predionih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika predjela, a budući privredni i turistički razvoj bazirati na principu "održivog razvoja".

Posebno treba voditi računa o:

- racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje predjela,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,



Režimi korišćenja prostora – Prostorni plan posebne namjene Obalnog područja (predlog, 2018)

Zelene cezure

Cezure tj. zeleni koridori su neizostavan element prostornog planiranja i oblikovanja predjela. Ostavljanjem cezura između građevinskih područja omogućava se prirodno povezivanje obale i zaleđa, Osim vizuelnih kvaliteta područja na ovaj način se omogućava i koridore za očuvanje biodiverziteta.

Cezure na pojedinim lokacijama obalnog područja ne isključuju u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja zemljišta već je svode na minimalni nivo zauzetosti prostora pod objektom u odnosu na zelene površine i djelove prirodne vegetacije.

Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020 godine

U skladu sa Strategijom razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine, opština Ulcinj pripada klasteru Ulcinj, koji je pozicioniran u pravcu razvoja plažnog turizma i turizma u prirodi.

Cilj je da opština Ulcinj postane profesionalno osmišljena destinacija internacionalnog turizma tokom cijele godine, sa modernim smještajnim objektima za različite ciljne grupe i ostalim objektima koji ovu lokaciju čine atraktivnom tokom čitave godine (marina, konferencijske dvorane, šoping centri, škole, vrtići, pozorišta itd).

U pogledu hotelskih standarda opredjeljenje je da se svi hoteli prve linije planiraju kao hoteli sa 4-5 zvjezdica, dok hoteli druge linije kao hoteli kategorije najmanje 3 zvjezdice i to sa sadržajima koji pružaju spektar aktivnosti gostu u slobodno vrijeme.

Takođe, da bi opština Ulcinj postala utočište visokokvalitetnog internacionalnog turizma, posebnu pažnju treba usmjeriti na limitiranje gradnje van granica gradskog jezgra, kao i na zaustavljanje neplanske gradnje, koji stvaraju prostore koji su turistički neatraktivni i nemaju nikakav kvalitet.

2.5. OCJENA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA

Programske smjernice Opštine Ulcinj

U Izmjeni i dopuni Programskog zadatka iz 2017. godine navodi se slijedeće:

- Planski dokument treba da ponudi ekonomski održiva rješenja, kojima će se obezbijediti efikasnost i racionalnost izgradnje, kao i zaštita javnog i lokalnog interesa.
- U metodološkom smislu, ekonomski tretman prostora treba da bude ravnomjeran s prostornim, ekološkim i socijalnim aspektima. U prostoru se ne mogu ostvariti svi ekonomski interesi pojedinaca jer se pri tome ne mogu zadovoljiti potrebe zajednice.
- Obaveza obrađivača plana je da, s jedne strane, ponudi rješenja koja će minimizirati troškove uređivanja građevinskog zemljišta, dok s druge strane, treba da, u okviru ekonomsko-tržišne projekcije plana, izvrši provjeru ekonomske održivosti planskih rješenja, naročito u dijelu upoređivanja prihoda od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i troškove uređenja građevinskog zemljišta u obuhvatu plana.
- Uvidjeti mogućnost da se površine za sport i rekreaciju i po potrebi površine za parking prostor (otvorenog ili zatvorenog tipa) predvide na društvenoj imovini.
- Razmotriti stanje kako bi se omogućila pješačka (biciklistička) staza uz saobraćajnicu duž granice DUP-a „Pinješ 3“ iz pravca zgrade Opštine Ulcinj.
- Pješački saobraćaj potrebno je podsticati jer se time smanjuju gužve na ulicama, manji je problem parkiranja, manje je zagađenje vazduha i sl.

Anketa korisnika prostora

Za potrebe izrade ovog plana obavljeno je detaljno snimanje terena. Budući da je plan u izradi još od 2013 godine, pristigao je veliki broj zahtjeva vlasnika parcela dostavljenih Opštini Ulcinj.

Ukupan broj pristiglih zahtjeva zaključno sa vremenom predaje nacrtu plana (septembar 2017) iznosi 142. Najveći broj se odnosi na uklapanje postojećih objekata u plan, izgradnju porodičnih stambenih objekata i preparcelaciju postojećih katastarskih parcela. Određeni broj zahtjeva tiče se uređenja saobraćajnica (naročito mirujućeg saobraćaja) i poboljšanje uslova života u naselju.

Kroz ovaj Nacrt plana:

- 115 zahtjeva (80%) je u potpunosti ili djelimično prihvaćeno
- 12 zahtjeva je odbijeno jer se odnose na izgradnju van zone predviđene za širenje građevinskog područja ili na planiranje sadržaja koji nijesu u skladu sa parametrima plana višeg reda.
- 15 zahtjeva se nije moglo razmatrati jer se predmetne parcele nalaze van granice DUP-a ili zahtjev nije jasno iskazan niti je tema planskog dokumenta.

Javna rasprava

Nakon Odluke o utvrđivanju Nacrta plana DUP za lokalitet „Pinješ 3“ u Ulcinju, br.01-488/18 od 25.04.2018. godine od strane Predsjednika opštine Ulcinj, Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj organizovao je javnu raspravu.

Građani i građansko pravna lica, Programom održavanja javne rasprave br.01-488/18/2 od 25.04.2018. godine, objavljenog preko javnog glasila; dnevnog lista “Pobjeda” i preko sredstava javnog informisanja - TV Teute, bili su obavješteni o održavanju javne rasprave, kako bi izvršili uvid u isti i pismeno dali prigovore, mišljenje, sugestije i dr.

Tokom trajanja javne rasprave, odnosno u periodu od 26.04.2018. do 16.05.2018. godine, Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj organizovao je svakodnevno izlaganje Nacrta plana u Maloj sali zgrade Opštine Ulcinj u prisustvu predstavnika Sekretarijata radi davanja stručnih tumačenja.

U periodu tokom i nakon trajanja javne rasprave primljeno je 79 primjedbi na predloženi sadržaj DUP-a. Primjedbe su se u najvećoj mjeri odnosile na formiranje urbanističkih parcela u granicama vlasništva (35 primjedbi), povećanje koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti (16 primjedbi), prenamjenu površina (10 primjedbi) i izmjene saobraćajnog rješenja (10 primjedbi).

Od ukupnog broja usvojeno je 17 zahtjeva (22%), djelimično je usvojeno 13 zahtjeva (17%) dok su ostali odbijeni (61%) kao nejasni, nedokumentovani ili zbog neslaganja sa smjericama PUP-a kao plana višeg reda, Prostornog plana Obalnog područja i osnovnih smjernica ovog DUP-a. Odbijanje svakog pojedinačnog zahtjeva je obrazloženo u skladu sa Zakonom.

Spisak primjedbi sa odgovorom o njihovom usvajanju nalazi se u poglavlju 7 – Prilozi plana.

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Izradi ovog plana se pristupilo kako bi se razvoj naselja na brdu Pinješ uskladio sa uslovima i smjernicama PUP-a opštine Ulcinj do 2020. čime bi se stvorili uslovi za plansku izgradnju naselja i unapređenje infrastrukture. Ovim planom trebalo bi izaći u susret realnim potrebama lokalnog stanovništva za gradnjom i riješiti saobraćajni i infrastrukturni problemi

3.1. OPŠTI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

- Razvoj strukture naselja u okviru policentrične mreže, uz racionalno korišćenje prostora za urbanizaciju i strogo kontrolisanje širenja urbanog područja,
- Prostorni razvoj u okviru koga je osigurana racionalna upotreba zemljišta i valorizacija pejzaža,
- Primjena principa održivog razvoja,
- Energetska stabilnost – uspostavljanje stabilnog energetskog napajanja, povećanje učešća obnovljivih izvora energije, povećanje energetske efikasnosti,
- Postizanje standarda zaštite okoline

3.2. POSEBNI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

- Planski razvoj naselja Pinješ i njegova sadržajna i morfološka transformacija u uređeno gradsko naselje u skladu sa smjernicama PUP-a Ulcinja
- Podizanje nivoa urbaniteta naselja definisanjem urbane matrice i uobličavanje danas nepostojeće i stihijski nastale forme naselja Pinješ
- Očuvanje postojeće prirodna vegetacija po kojoj je ova lokacija poznata i značajna
- Aktiviranje zelenih površina formiranjem rekreativnih pravaca i zona
- Rešavanje postojećih prostornih konflikata između stanovanja i groblja na način da se formiraju zaštitne zone i omogući veći nivo privatnosti potreban ovim gradskim funkcijama
- Definisane saobraćajne mreže koja će omogućiti bolju dostupnost pojedinih zona i povezivanje naselja sa susjednim naseljima kao i sa centrom Ulcinja
- Rješavanje hroničnog nedostatka prostora za parkiranje vozila tokom turističke sezone
- Stvaranje planskih preduslova za bolju infrastrukturnu opremljenost
- Poboljšanje kvaliteta životne sredine u okviru već izgrađenih zona.
- Očuvanje i unapređenje prirodnih vrijednosti prostora i njihovo usklađivanje sa stvorenim elementima sredine.

4. PLANSKO RJEŠENJE

4.1. KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA

Metodološki pristup formiranja koncepta plana

Proces i metodološki pristup formiranju planskog rješenja obuhvatao je sledeće korake:

- sagledano je zatečeno stanje i u skladu sa njim definisan pravac i karakter budućeg razvoja naselja kao i njegova osnovna prostorna, funkcionalna i saobraćajna organizacija
- sagledane su pogodnosti i ograničenja za urbanizaciju kao što je nagib terena, seizmička mikroneonizacija, prisustvo vrijednog zelenila, vizure iz grada i sa mora itd. i na osnovu toga definisan prostor za širenje naselja, prirodne i rekreativne površine itd.
- dispozicija, namjena i kapaciteti buduće izgradnje usklađeni su sa sa smjernicama plana višeg reda - PUP-a Ulcinja

Prostorna organizacija i planirane namjene površina

Osnovna koncepcija predloženog planskog rješenja proizašla je iz smjernica PUP-a, odnosno definisanih planskih ciljeva za održiv razvoj lokacije Pinješ. Veliki uticaj pri formiranju rješenja imali su i njegova pozicija u odnosu na gradsko jezgro, zatečeni građevinski fond i karakter turističkog i stambenog naselja, prirodni položaj i uslovi terena, te iskazane potrebe lokalnog stanovništva.

Predloženo rješenje ima za cilj da obezbijedi preduslove za planski razvoj Pinješa kao integrisane gradske zone, prije svega sa aspekta komunikacija, korišćenja prirodnih potencijala i unapređenja uslova boravka u naselju.

Nakon sagledavanja trendova u izgradnji turističkih kapaciteta na području opštine Ulcinj, kao i detaljnog snimanja stanja na terenu, može se doći do zaključka da je povećanje gustine izgrađenosti i urbanističko zaokruživanje postojećih naselja dugoročno održiviji pristup od širenja građevinskih zona i zauzimanja novih površina. Ovo se naročito odnosi na lokacije sa složenijom prirodnom morfologijom kao što je brdo Pinješ, na kome je neplanska gradnja na izrazito denivelisanom terenu dovela do niza ozbiljnih problema u funkcionisanju naselja, naročito u pogledu odvijanja saobraćaja tokom turističke sezone.

Zbog toga lokalizacija gradnje i plansko zaokruživanje naselja predstavljaju najvažniji cilj izrade ovog planskog dokumenta.

Sa druge strane, prirodne odlike vrha brda Pinješ (prirodna vegetacija, atraktivne vizure, dobra provjetrenost i insolacija) predstavljaju vrijednost čijem se očuvanju i korišćenju težilo u svrhu formiranja sportsko-rekreativne zone kojoj gravitira čitavo gradsko jezgro Ulcinja.

U skladu sa tim, ovim planom je trasirana **primarna i sekundarna ulična mreža** koja ima za zadatak da rastereti postojeće saobraćajnice i omogući nesmetano funkcionisanje naselja, naročito tokom ljetnjih mjeseci kada se broj korisnika prostora višestruko poveća, kao i da postojeću «zelenu oazu» bolje poveže sa gradskim jezgrom.

Okosnicu urbanističkog rešenja čini glavna ulica u pravcu sjeverozapad - jugoistok koja je trasirana vrhom brda Pinješ i povezuje teritoriju plana sa gradom. Od nje se niz južnu padinu brda Pinješ grana lokalna ulična mreža koja omogućava pristup pojedinačnim parcelama i povezuje pomenutu novu ulicu sa postojećom Kosovskom ulicom koja trenutno predstavlja jedini prilaz iz pravca grada.

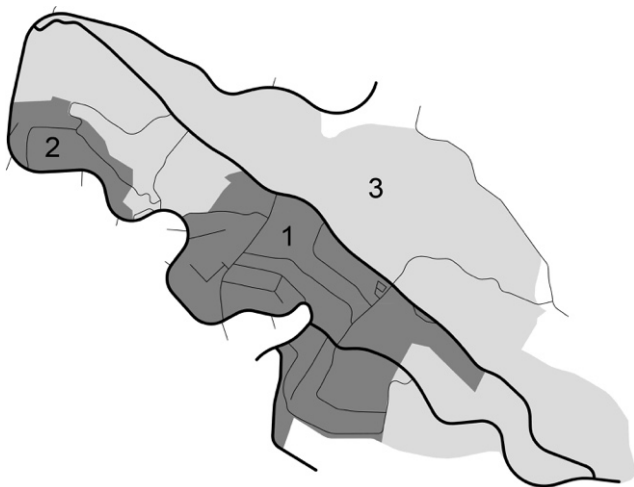
Na taj način se Kosovska ulica ali i čitava sekundarna mreža rasterećuju čime se unapređuje povezanost sa centrom grada i povećava brzina protoka saobraćaja. U skladu sa uslovima iz PUP-a Ulcinja, naselje na južnoj strani brda Pinješ planirano je kao zona mješovite namjene sa stanovanjem manjih gustina na istočnom dijelu zahvata plana.

Tipološki, **mješovita namjena** u ovom naselju predstavlja kombinaciju individualnog stanovanja manje gustine i kolektivnog stanovanja srednje gustine, uz mogućnost razvoja komercijalnih djelatnosti – trgovine, usluga, ugostiteljstva, zanatstva i poslovanja kao pratećih sadržaja stanovanja koji treba da obezbijede bolju snabdjevenost područja. U okviru ove namjene mogu se naći i centralni sadržaji i vjerski objekti, čime bi se ostvarila funkcionalna zaokruženost naselja kao autonomne cjeline. Komercijalni sadržaji planirani su disperzno, unutar zone pretežno namijenjene stanovanju i turizmu, i to kroz aktiviranje prizemlja stambenih objekata tako da se unaprijede uslovi boravka i stanovanja.

Zona **stanovanja manje gustine** sadrži stalno ili sezonsko stanovanje individualnog tipa. Planirani objekti po načinu korišćenja parcele i samog objekta predstavljaju klasične porodične kuće sa maksimalno 4 stambene jedinice. Objekti su srednjeg gabarita i planirane spratnosti P+2. Akcenat je na slobodnim dvorišnim površinama i zelenilu koje čine osnovni kvalitet stanovanja porodičnog tipa.

Od ostalih namjena u planu su zastupljene i **površine za groblja** koje čine dva postojeća groblja sa započetim proširenjem, **površine za sport i rekreaciju**, **šumske površine** i **površine za saobraćajnu infrastrukturu**.

Planom je predviđeno da se potrebe za parkiranjem za sve planirane namjene rješavaju u okviru pripadajućih parcela, ali je u svrhu unapređenja uslova boravka u naselju predviđeno i nekoliko javnih parkinga.



Planska teritorija je podeljena na tri prostorne cjeline. Ova podjela nije strukturalna (ne postoje urbanistički blokovi) već funkcionalna i razdvaja dvije naseljske cjeline od okolnog zelenog pojasa.

Za cijelu teritoriju plana i sve planirane sadržaje izvršena je preparcelacija i formiranje urbanističkih parcela kao osnovnih planskih jedinica koje omogućavaju njegovu dalju realizaciju.

Prostorna organizacija plana po zonama

Urbanistička parcelacija poštuje postojeće katastarsko stanje u najvećoj mjeri. U dijelovima zahvata plana gdje je postavljena nova saobraćajna mreža izvršena je preparcelacija u cilju postizanja pravilne urbanističke regulacije.

4.2. PEJZAŽNO UREĐENJE

Planirani koncept zelenila formiran je na osnovu principa valorizacije zelenila, a shodno planiranoj namjeni površina.

Pinješku šumu čine sastojine alepskog bora i čempresa koje su sađene u nekoliko navrata: 1929, 1936 i 1953. godine. Brojne vododerine, erozioni procesi spiranja, jaruženja, dekompozicije tla, dejstvo vjetra, ljudska nebriga i neaktivnost na zaštiti, te izostanak podmlađivanja biljnog fonda, doprinijele su izuzetnoj degradaciji ove park šume.

S obzirom da je Pinješ prepoznat kao područja u kome je dominantan turizam unutar koga se nalaze izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli, a kroz programski zadatak se traži sledeće: “*Oblikovati ukupan prostor u horizontalnom tj. pejzažnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju potrebno je poštovati tradiciju*”- plansko opredjeljenje je bilo da se sačuva postojeća makija, skupine preostalih borova, hrasta i čempresa kao identitet ovog prostora koji ne samo da čini primorski pejzaž prepoznatljiv, već i ima sanitarno – higijensku, kao i funkciju zaštite od erozije. Takodje, neophodno je uspostaviti efikasniji sistem zaštite od požara zelenih površina, monitoring, kao i pravilno planiranje i organizaciju protivpožarne službe.

Smjernicama za uređenje zelenih površina definišu se sledeće kategorije:

- poljoprivredne površine

Površine javne namjene

- park-šuma
- zona rekreacije

Površine ograničene namjene

- zelenilo individualnih objekata
- zelenilo stambenih blokova i objekata sa poslovanjem

Površine specijalne namjene

- zaštitni pojasevi
- zelenilo groblja

Poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine su namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji – voćarstvu, vinogradarstvu i maslinarstvu.

Površine javne namjene – park-šuma

Na površinama koje su namjenjene za park – šumu zastupljena je makija sa pojedinačnim stablima, kao i grupacijama alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa (*Cumpresus sempervirens*). Djelove na kojima se nalazi samo makija, postepeno treba prevoditi u viši uzgojni oblik, tako što će se saditi stabla alepskog bora (*Pinus halepensis*), pinjola (*Pinus pinea*), primorskog bora (*Pinus pinaster*), čempresa (*Cumpresus sempervirens*).

Treba izvršiti mjere sanacije i rekultivacije, kako bi se oformile površine pogodne za šetnju, rekreaciju, boravak u prirodi. Uređenje uraditi u pejzažnom stilu, sa stazama, odmorištima i kompletnim parkovnim mobilijarom. Prostor treba da pruži ugodan boravak u prirodi. Gdje je moguće, formirati odmorišta, šetnice, staze za rekreaciju. Posebnu pažnju posvetiti najmlađoj populaciji. U tom smislu zelene površine dopuniti spravama za dječiju igru.

Smjernice za uređenje:

- izvršiti mjere sanacije i kultivacije zatečene vegetacije;
- provući šetnice;
- opremiti urbanism mobilijarom;
- mogućnost formiranja biciklističkih staza, trim staza, vidikovaca.



primjeri uređenja park - šume

Površine javne namjene – zona rekreacije

Zona rekreacije predstavlja javni prostor koji je namjenjen odmoru, rekreaciji i sportu. Za podizanje sportskih objekata treba izvršiti pravilan izbor zemljišta i dispoziciju objekata na njemu. Zemljišta treba da su čista, blago nagnuta ka jugu, suva i ocjedita. Rekreativne površine kako za pasivnu rekreaciju, tako i sportske površine, moraju biti komunalno i sanitarno opremljeni.

Osnovni faktori planiranja i izgradnje sportskih površina su:

- orijentacija i zoniranje terena (dobra orijentacija sjever – jug);
- parkovski karakter rješenja;
- zelenilo treba da ima zaštitnu, meliorativnu i sanitarno – higijensku ulogu;
- zaštićenost od vjetra;
- dobra povezanost sa saobraćajem, obezbjeđenost parkiranja;
- pri projektovanju zelenila voditi računa o odnosu svjetlo – sjenka (biljke sa krupnim i glatkim lišćem odbijaju veliku količinu svjetla stvarajući zaslijepljujuće odbljeske, pa treba da se koriste biljke sa sitnim maljavim listovima u kombinaciji sa četinarima).

Dozvoljena je izgradnja objekata rekreativne namjene, gradnja i uređivanje staza (biciklističke, trim i pješačke staze), postavljanje opreme za dječiju igru (tobogani, ljuljaške i sl.), opremanje urbanom opremom (info-table, klupe, stolovi, kante za otpatke), uz maksimalno zaštitu drveća i grmlja. Dozvoljene intervencije treba da budu u funkciji sporta i rekreacije, a da trajno ne promjene izgled pejzaža.



primjeri uređenja sportsko – rekreativnih površina na otvorenom

Površine javne namjene – zelenilo uz saobraćajnice

Ove površine zahvataju dvije parcele površine približno 400m² i 250m².

Na većoj parceli formirati drvorede uz ulicu. Ulični drvorede kao specifična kategorija zelenila imaju ogroman meliorativni i relaksirajući uticaj na stanovnike urbanih sredina. U uslovima ograničenog prostora oni su primjer kako minimum površine zemljišta osigurava maksimum zelenog fonda. Bogatstvo zelene mase doprinosi poboljšanju mikroklimatskih uslova, smanjenju prometne buke, nepovoljnih vibracija, apsorbira štetne gasove i prašinu.

Na manjoj parceli planirati uređenje prostora oko postojećeg stepeništa u pejzažnom stilu.

Smjernice za ozelenjavanje:

- sadnju vršiti u travnatim trakama duž ulica, širine 1,5 – 2m, ili u otvorima za sadnice 0,60/0,80m;
- rastojanje između sadnica u drvoredu je min 7m;
- sadnice moraju biti zdrave (vis.2,5-3m, sa pravim deblom koje je čisto od grana do visine od 2m);
- prostor oplemeniti unošenjem dekorativnih vrsta;
- parcele opremiti ako to prostor omogućava, urbanim mobilijarom.

Površine ograničene namjene – zelenilo individualnih objekata

Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje se nalazi predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama
- zelene površine treba da zahvataju min. 40% površine parcele;

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.

Površine ograničene namjene – zelenilo stambenih blokova i objekata sa poslovanjem

U kolektivnim stambenim objektima prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtjevaju posebne uslove.

Smjernice za ozelenjavanje:

- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća i žbunja;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;

- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje;
- pješačke staze, širine 1,5 – 3m, projektovati po najkraćim pravcima do objekata;
- u okviru parcele-bloka predvidjeti prostor za odmor ili za dječiju igru.

Površine specijalne namjene – zaštitni pojasevi

Površine koje su ovim planom određene kao zaštitni pojasevi, predstavljaju autohton ekološki sistem, pretežno makija S obzirom da predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore koje području daje autentičan mediteranski izgled, treba ih očuvati uz sledeće mjere:

- gazdovanje u skladu sa odgovarajućim planom upravljanja kako bi se sačuvala njihova osnovna biološko – ekološka funkcija (očuvanje prirodne vegetacije, uloga u zaštiti od erozije)
- u ovoj zoni nisu dopuštene intervencije u prostoru (osim u posebnim slučajevima lokalizacije požara, uništavanje invazivnih vrsta ili sličnih aktivnosti koje su vezane za očuvanje prirodnih vrijednosti prostora), niti bilo kakva izgradnja;
- spriječavanje smanjenja ovih površina zabranom sječe stabala i krčenjem makije;
- obnovu šume vršiti popunjavanjem, negom, čišćenjem, sanacijom paljevina, rekonstrukcijom degradiranih sastojina i prevođenje na viši uzgojni oblik.

Površine specijalne namjene – zelenilo groblja

Izgled postojećih grobalja se može postepeno poboljšavati skromnim zahvatima u njihovoj neposrednoj okolini, kao i na samom groblju.

Smjernice za uređenje:

- okolinu poboljšati formiranjem zelenog pojasa od grupa drveća i grmlja;
- mogućnost postavljanja klupa
- uspostaviti planimetriju parcele
- izgraditi čemu sa pratećom opremom za održavanje grobnih mjesta
- objezbjediti kontejnere za otpad



Ostvareni kapaciteti zelenila

NAMJENA	POVRŠINA PARCELE (m ²)	PROSJEČNA OZELENJENOST	ZELENE POVRŠINE (m ²)
PUJ – Park - šuma	97730	80%	78184
PUJ – Zona rekreacije	33213	70%	23249
PUJ – Zelenilo uz saobraćajnice	656	80%	524
PUO – Zelenilo individualnih stambenih objekata	105514	40%	42205
PUO – Zelenilo stambenih objekata i blokova sa poslovanjem	148999	30%	44699
PUS – Zaštitni pojasevi	297549	90%	267794
PUS – Zelenilo groblja	31081	do 40%	12432
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA			469087

Nivo ozelenjenosti iznosi 57%, a stepen ozelenjenosti je 95m²/stanovniku.

4.3. MREŽE I OBJEKTI INFRASTRUKTURE

4.3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Koncept saobraćajne mreže je proistekao iz planirane namjene površina, saobraćajnog rješenja koje je dato Prostorno - urbanističkim Planom Opštine Ulcinj, kao i iz ograničenja koja su posljedica konfiguracije terena.

Planiranim saobraćajnim rješenjem obuhvat plana je pokriven kako pravcem jugoistok-sjeverozapad, tako i pravcem sjever-jug, koliko su to uslovi terena dozvoljavali, težeći da se u pojedinim tačkama planirane saobraćajnice unutar obuhvata predmetnog plana, vežu na saobraćajnu mrežu planiranu susjednim planovima.

Primarna saobraćajna mreža je preuzeta iz rješenja PUP-a Ulcinja kao obavezna smjernica iz plana višeg reda.

Najvažniju saobraćajnicu koja prolazi obodom plana i kojom se pristupa prostoru obuhvata, i dalje će predstavljati Ulica Mirka Srzentića koja se zadržava na postojećoj trasi sa planiranom širinom kolovoza od 7 m i trotoarom na strani obuhvata širine 2 m, odnosno od 1 do 2 m na naspramnoj strani. Prema Prostorno - urbanističkom Planu Opštine Ulcinj, ova ulica pripada mreži lokalnih puteva, a njena trasa i elementi poprečnog profila su usklađeni sa rješenjima iz susjednih planova.

Planirana je i saobraćajna veza radnog naziva Nova 1, koja se kroz obuhvat plana prostire pravcem jugoistok-sjeverozapad i u sjeverozapadnom dijelu se priključuje na Ulicu Mirka Srzentića. U nekim dijelovima njena trasa odstupa od trase date PUP-om, kako bi se teren savladao sa prihvatljivijim nagibima nivelete saobraćajnice. Planirani profil ove saobraćajnice čine kolovoz širine 6 m, sa sjeverne strane dvosmerna biciklistička staza širine 2,5 m uz koju je planiran zeleni pojas širine 1,5 m, i sa južne strane trotoar širine 2 m koji je od kolovoza odvojen zelenim pojasom širine 2 m.

Južno od ove, planirane su još dvije saobraćajnice sličnog profila, ulice radnog naziva Nova 2 i Nova 7, koja prati trasu koja je data PUP-om i prostire se južnom granicom obuhvata plana. Obe imaju planirani poprečni profil koga čine kolovoz širine 6 m, obostrana biciklistička staza širine 1,2 m, obostrani trotoari širine 1,8 m koji su od biciklističke staze razdvojeni pojasom zelenila širine 1 m.

Pomenute saobraćajnice prolaze uglavnom kroz neizgrađeni dio obuhvata plana.

Ulica Nova 3, planirana je kroz središnji dio obuhvata plana, pravcem sjever-jug, i povezuje ulicu Novu 1 sa Ulicom Mirka Srzentića. Njena planirana regulaciona širina iznosi 8,5 m sa kolovozom širine 5,5 m i obostranim trotoarima širine po 1,5 m.

U sjeveroistočnom dijelu obuhvata predmetnog plana, predviđena je ulica Nova 4. Ova ulica spaja ulicu Novu 1 sa Novom 6, koja oivičava obuhvat plana sa sjeveroistočne strane. Planirani poprečni profil ovih djevu ulica, Nova 4 i Nova 6 čine kolovoz širine 6 m i obostrani trotoari širine po 1,5 m.

Ulica Nova 5 planirana je sa poprečnim profilom koga čine kolovoz širine 5,5 m i obostrani trotoari širine po 1,5 m.

Ulica Nova 8 se slijepo završava planiranom okretnicom, dovoljnom za okretanje komunalnih vozila, a planirani poprečni profil čine kolovoz širine 5,5 m i jednostrani trotoar širine 1,5 m.

Ostale saobraćajnice koje prolaze kroz izgrađeni dio su sa užim regulacionim širinama i profilom koji čine kolovoz i, tamo gde su za to postojale prostorne mogućnosti, obostrani trotoari. Kolovoz ovih ulica je planiran sa minimalnom širinom od 5,5 – 6 m.

Na saobraćajnicama koje se slijepo završavaju planirane su okretnice dimenzionisane za okretanje putničkih, a gdje to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, i komunalnih vozila, osim ako se radi o kratkim slijepim kracima koji vode do pojedinačnih parcela, a na kojima bi planiranje okretnice zahtijevalo dublje zalaženje u površinu parcele, odnosno rušenje postojećih objekata.

Sve saobraćajnice u okviru zahvata plana su geometrijski oblikovane i nivelaciono definisane. Na grafičkim priložima date su koordinate početaka, završetaka i presjeka osovina, kao i tjemena krivina saobraćajnica. Dati su i radijusi svih krivina kao i karakteristični presjeci svih saobraćajnica. Na svim raskrsnicama, kao i počecima i krajevima saobraćajnica date su orjentacione nivelacione kote.

Elementi poprečnog profila kao i nivelacione kote saobraćajnica, unutar regulacione širine nisu obavezujući, i mogu se mijenjati kroz dalju razradu tehničke dokumentacije.

Parkiranje

Predviđeno je da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi. Određivanje potrebnog broja parking mjesta se određuje normativnom metodom, uzimajući u obzir podatke iz plana višeg reda.

Prostorno–urbanističkim planom Opštine Ulcinj planirani su slijedeći normativi za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta:

Namjena	Na svakih	Optimalan broj parking mjesta
Stanovanje	1000 m ²	11
Proizvodnja	1000 m ²	15
Poslovanje	1000 m ²	22
Trgovina	1000 m ²	44
Hoteli	1000 m ²	8
Restorani	1000 m ²	85

Ostale potrebe za parkiranjem vršiće se na urbanističkim parcelama, izgradnjom parking garaža na mjestima velike denivelacije ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekta.

Ukoliko se pokaže potreba za dopunskim kapacitetima za parkiranjem vozila, istu treba rješavati podzemnim garažama u okviru urbanističkih parcela.

Obaveza investitora je da na svakoj urbanističkoj parceli, u sklopu objekta ili na parking u okviru urbanističke parcele, obezbjedi potreban broj parking mjesta prema propisanim standardima i normativima. Parkiranje se može obavljati i u višeetažnim podzemnim garažama, višeetažnim spratnim garažama, suterenskim garažama, na pločama iznad suterena ili podruma. Parking prostor treba izrađivati od asfalt betona ili raster elemenata.

Biciklistički saobraćaj

U profilu ulica radnih naziva Nova 1, Nova 2 i Nova 7, planirane su površine za kretanje biciklista. U ulici Nova 1, planirana je dvosmerna biciklistička staza sa sjeverne strane kolovoza širine 2,5 m. U ulicama Nova 2 i Nova 7, planirane su obostrane jednosmerne biciklističke staze širine 1,2 m.

Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajne površine

- Trase planiranih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cijevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).
- Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.
- Na otvorenim parkiralištima u uličnom profilu ili van njega, u cilju stvaranja ljepšeg ambijenta i zasjenjivanja u ljetnjem periodu, planirati ozelenjavanje u vidu drvoreda pri čemu je na svaka 2 do 3 parking mesta potrebno obezbjediti jedno drvo.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima.
- Oivičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.
- Na svakom pješačkom prelazu obavezno ugraditi oborene ivičnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica i biciklista.
- Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa važećom zakonskom regulativom
- Prilikom izgradnje podzemnih garaža u novim objektima treba se pridržavati sledećeg:
 - maksimalno iskoristiti sve pogodne nagibe i denivelacije terena za izgradnju garaža
 - podzemne garaže se mogu izvesti kao klasične ili kao mehaničke rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove:
 - za pokrivene prave rampe - 18%;
 - za otvorene prave rampe - 15%;
 - za pokrivene kružne rampe - 15%;
 - za otkrivene kružne rampe - 12%;
 - za parkirališta do 4 vozila - 20%.
 - najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- za otvorene prave rampe - 12%;
- za kružne rampe - 12%;
- za pokrivene prave rampe - 15%.
- najmanja širina prave rampe iznosi 3,75 m (kolovoz 2.75+2x0.5 obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu, a 4,70m (3.70+2x0.5) za jednosmjernu kružnu rampu.
- Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.50m (2x2.75+2x0.50), a za kružne iznosi 8,10m (3.70+3.40+2x0.50). Minimalni radijus osovine kružnih rampi iznosi 6.00 m.
- slobodna visina garaže je min. 2,30 m
- najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.
- Kod parking garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00. Parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
- Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pog uglom od 90° je 5,50m (5,40m)
- Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.
- Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m, a širina parking mjesta 2.30m.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže, pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mijere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.
- Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza koriste se rampe (kose ravni) nagiba do 8,3% (1:12). Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,3% (1:12).
- Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbjeđiti, rampa se izvodi dovođenjem sa trotoara u punoj širini na nivo kolovoza u zoni pješackog prelaza.

Okvirni predračun za izgradnju planiranih saobraćajnica dat je u sledećoj tabeli:

Planirane saobraćajnice	€/m ²	m ²	ukupno u €
kolovoz	60	67.700	4.062.000
trotoar/biciklistička staza	30	31.000	930.000
UKUPNO			4.992.000 €

4.3.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje

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

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom.

Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan, i to:

- stalni stanovnici 200 l/dan/st.
- hotel A kategorije 650 l/dan/kor.
- Vile i apartmani 450 l/dan/kor.
- hotel B kategorije 450 l/dan/kor
- hoteli nižih kategorija 350 l/dan/kor.
- privatni smeštaj 350 l/dan/kor.

Smatrajući da su navedene specifične potrošnje u danu maksimalne potrošnje za maksimalnu satnu potrošnju se usvaja potrošnja sa usvojenim koeficijentom časovne neravnomjernosti $K_{hmax} = 2,0$.

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćene su i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina.

Tabela 1. Proračun potrebnih količina pitke vode i otpadnih voda

Kategorija potrošača	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.dn. l/s	Qmax.čas. l/s	O otpadne vode l/s
1	2	3	4	5	6
			(2)*(3)/86400	(4)*2.0	0.8*(5)
Stanovništvo	5079	200	11,76	23,51	18,81

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 11,76 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 23,51 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distributivna mreža područja.

Vodosnabdijevanje ovog dijela Ulcinja će se vršiti iz sistema koji pripada drugoj visinskoj zoni Ulcinja. Vršiće se preko postojećeg tranzitno-distributivnog cjevovoda DN200 iz rezervoara Bijela Gora 2 odnosno PS Grad. Sistem cjevovoda formisa prstenaste veze tamo gde je za to postojala potreba i opravdanost.

Dio sistema koji predviđa ovaj DUP se odnosi na izgradnju tranzitno/distributivnog cjevovoda Ø225 iz pravca rezervoara Đerane, iz kojeg je predviđeno vodosnabdijevanje prve visinske zone Ulcinja (centar grada u slučaju ovog DUP-a).

Planirana vodovodna mreža je ujedno i hidrantska mreža. Hidrante je potrebno locirati u skladu sa zahtjevima Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Oznake prečnika u tekstu i na grafičkom prilogu se odnose na nominalne prečnike plastičnih cijevi. Ukoliko se uslovima vodovodnog preduzeća traži drugačije, potrebno je utvrditi nominalne prečnike drugih materijala cjevovoda na osnovu unutrašnjih prečnika plastičnih cijevi.

Prilikom planiranja i izgradnje, potrebno je voditi računa o zonama pritiska tj. o pravilnom povezivanju objekata na visinske zone.

Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje opštih spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se sljedeće preporuke:

- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike i DCI (daktilni liv) za veće prečnike cijevi, ovdje se radi o manjim prečnicima pa je potrebno ugraditi PEHD cjevovod.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara .
- Na dovodne cjevovode većeg profila zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 50m i da se ugrađuju nadzemni hidranti.
- Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu, van stambenih jedinica da su pristupni za očitavanje.
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama
- Visinsko rastojanje između vodovodnih cijevi i ostalih instalacija na mjestima njihovog ukrštanja ne smije biti manje od 50cm. Ukoliko je manje rastojanje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Horizontalno rastojanje od vodovodne cijevi ne smije biti manje od 80 cm. Ukoliko je rastojanje manje vodovodnu cijev je potrebno zaštititi na odgovarajući način.
- Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispušt ili hidrant).
- Za PE i PVC, plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.
- Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 1,0 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi, a dubina iskopa ne smije biti veća od 2,5m.
- Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.

Odvodjenje otpadnih voda

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode.

Planirani kanalizacioni sistem područja je separatnog tipa i dimenzionisan je na 18,81 l/s (Tabela 1).

Rješenje odvođenja otpadnih voda sa područja predmetnog DUPa predviđa formiranje dva slivna područja. Najveći dio kanalizacionog sistema gravitira ka PS Pristan, iz koje se kasnije otpadna voda transportuje ka kružnom toku i dalje ka budućem PPOVu.

Drugi dio kanalizacionog sistema koji obuhvata manju broj korisnika, otpadnu vodu gravitaciono transportuje ka kružnom toku i dalje ka budućem PPOVu.

Zbog kompleksnije konfiguracije terena, DUPom je za potrošače predviđene u najistočnijem dijelu granice obuhvata dato rješenje prikuljanje otpadne vode u sabirnu pumpnu stanicu manjeg kapaciteta i prepumpavanje otpadne vode ka kolektoru koji gravitira ka PS Pristan.

Za urbanističko tehničke uslove za projektovanje fekalne kanalizacije daju se sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PVC ili GRP cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnja šahtova od PE;
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;
- Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 250 mm, sa okrugim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%;
- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- Zabraniti izgradnju nepropisnih propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

Odvodjenje atmosferskih voda

Slivno područje DUP-a Pinješ 3 gravitira u nekoliko pravaca. Sistem atmosferske kanalizacije koji gravitira ka sjeveru granice obuhvata predviđa odvođenje atmosferskih voda sa površina saobraćajnice i jednoj manjeg urbanizovanog dijela naselja. Veći dio sjeverne polovine DUPa je obuhvaćen šumom i odvođenje atmosferskih voda sa ovog područja nije posebno tretirano, osim sa površina samih saobraćajnica kojim se ovo područje graniči.

Odvođenje atmosferskih voda sa južne polovine DUPa je predviđeno gravitacijom, ka ispustu u more.

Podatke o padavinama za kontinuirani vremenski period treba obezbjediti od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore ili druge nadležne institucije. Za potrebe ovog DUPa, korišćeni su sledeći kriterijumi karakteristični za Ulcinj. Usvojena verovatnoća pojave za projektovane padavine od $n = 0.5$, tokom trajanja padavina od 15 minuta (referentno trajanje) i intenzitet padavina = 150-170 l/(s*ha). Usvojeni koeficijenti oticaja su između $\Psi=0,1$ i $\Psi=0,35$ u zavisnosti od gustine naseljenosti.

Za urbanističko tehničke uslovi za projektovanje atmosferske kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;
- U atmosfersku kanalizacionu mrežu se ugrađuju PEVG-korugovane cijevi;
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u atmosferskoj kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja cijevi, atmosferske kanalizacije potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnja šahtova od PE;
- Na cijevima atmosferske kanalizacije u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 50m;
- Prečnik za atmosferske kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 300mm, sa okrugim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 70%, u iznimnim slučajevima do 80%;
- Na mjestima ukrštanja cijevi atmosferske kanalizacijr i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;
- Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita atmosferskih kanalizacionih kolektora, odrediti minimalnu dubinu od 0,8 m nadsloja nad cijevi, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;
- Ne upuštati ni u kom slučaju fekalne otpadne vode u atmosfersku kanalizaciju;
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- Zabraniti izgradnju nepropisnih propusnih “septičkih jama” odnosno upojnih bunara;
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

Predmjer i predračun radova

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, itd).

S obzirom da je sva infrastruktura planirana u saobraćajnicama koje tek treba da se grade, cijena po m' je prilagođena tome (zemljani radovi i asfaltiranje nisu uključeni u predračun).

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, itd).

S obzirom da je sva infrastruktura planirana u saobraćajnicama koje tek treba da se grade, cijena po m' je prilagođena tome (zemljani radovi i asfaltiranje nisu uključeni u predračun).

VODOVOD				
prečnik	jed.	količina	jed. cijena (€)	ukupno
Ø80	m	3050	80	244,000.00 €
Ø80	m	2900	100	290,000.00 €
Ø100	m	300	130	39,000.00 €
Ø225	m	450	200	90,000.00 €
				329,000.00 €

FEKALNA KANALIZACIJA				
Kolektori	jed.	količina	jed. cijena (€)	ukupno
Ø200	m	6440	170	1,094,800.00 €
Ø250	m	1000	230	230,000.00 €
Pumpne stanice				
PS1	kom	1	20,000	20,000.00 €
				1,344,800.00 €

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA				
Kolektori	jed.	količina	jed. cijena (€)	ukupno
Ø250	m	6500	165	1,072,500.00 €
Ø300	m	1450	190	275,500.00 €
				1,348,000.00 €
UKUPNO				3,021,800.00 €

4.3.3 TRETMAN OTPADA

Prilikom planiranja upravljanja otpadom rukovodilo se osnovnim postulatima „uspostavljanje integralnog sistema upravljanja otpadom koji se zasniva na povećanju količine otpada koji se sakuplja, smanjenju količina otpada koji se odlaže, uvođenju reciklaže“.

Količina proizvedenog komunalnog otpada u Opštini Ulcinj je u direktnoj vezi sa brojem stanovnika u urbanoj zoni i prigradskim naseljima, brojem turista, brojem zaposlenih u ustanovama i preduzećima, nivoa organizovanosti domaćinstava u sakupljanju i predselekciji, kao i u angažovanosti nadležnih gradskih službi na sakupljanju i transportu komunalnog otpada. Ključna karika u generisanju i sakupljanju komunalnog jeste i nivo ekološke svijesti građana. Na bazi podataka iz Državnog plana upravljanja otpadom 2015-2020, proizvodnja komunalnog otpada u Primorskom regionu iznosi 0,86 kg/stanovnik/dan, Količina otpada koji stvaraju turisti iznosi 1,86 kg/dan.

Program sakupljanja komunalnog otpada, podrazumijeva, sakupljanje mješanog komunalnog otpada odloženog od strane građana i zaposlenih u komercijalnom i industrijskom sektoru i sakupljanje separato prikupljenih primarno razdvojenih komponenata otpada. Program sakupljanja komunalnog otpada u opštini Ulcinj je predviđen u zavisnosti od načina stanovanja odnosno od naselja u kojima se otpad sakuplja.

Procjene budućih količina otpada u zahvatu DUP-a

Na teritoriji Opštine Ulcinj sakuplja se mješoviti komunalni otpad, odložen od strane građana i zaposlenih u komercijalnom i industrijskom sektoru (misli se samo na otpad koji je po svojim karakteristikama sličan komunalnom otpadu).

Usvojene su približne količine proizvedenog otpada za stanovnike, a za zaposlene orijentaciono procijenjena količina otpada:

- 0.86 kg/dan za stanovnike
- 1.86 kg/ dan za turiste
- 0.3 kg/dan za zaposlene

Tabela: Proizvodnja otpada

Kategorija korisnika	Broj korisnika	Norma potrošnje Kg/dan	Ukupno otpada t /dan
Stanovništvo	4731	0.86	4,1

U skladu sa prethodno definisanim kriterijumima procijenjena maksimalna količina otpada na godišnjem nivou iznosi 1.485 t/god.

Tabela: Pretpostavke za proračun potrebnog broja kontejnera za otpad koji nije dio selektivnog sakupljanja otpada

Parametar	Iznos
Količina	4,1 t/dan
Zapremina kontejnera	1,1 m ³
Predpostavljena gustina (zbijenost)	0.1 t/m ³
Učestalost pražnjenja	jedan x dnevno
Potreban broj kontejnera	43

Za područje DUP-a usvaja se da je potrebno 43 kontejnera. Kontejneri će biti postavljeni na lokacijama uz ivicu puta u naseljenom području. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transprt otpada je potrebno organizovati tokom večernjeg i noćnog perioda.

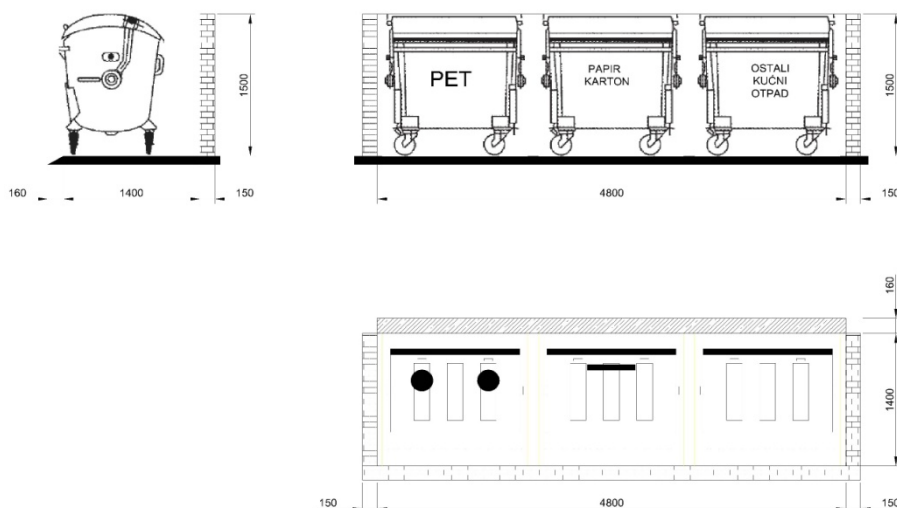
Komunalni otpad odlagaće se na postojećoj regionalnoj sanitarnoj deponiji “Možura”, uz preduzimanje svih potrebnih aktivnosti na smanjenju količina otpada koji se odlaže, kroz smanjenje na izvoru i primarnu i sekundarnu selekciju.

Gradjevinski otpad će se odlagati na lokaciji Briska gora (površina 2 ha).

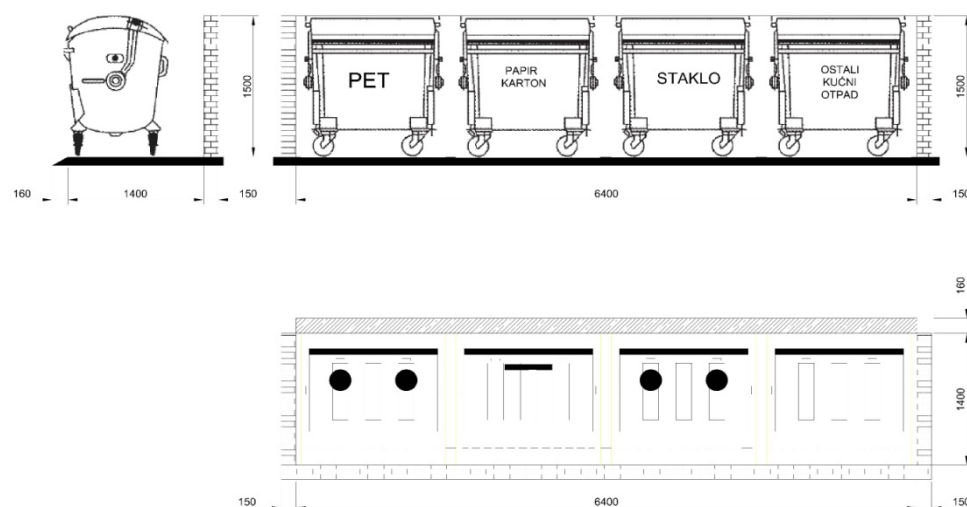
Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje lokacija za postavljanje kontejnera

- Lokacije su u vidu niša u koridorima planiranih saobraćajnica i u zavisnosti od potreba u njima je predviđeno 2,3 ili 4 kontejnera. Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta $1,1\text{m}^3$.
- Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mesta voditi računa da kontejneri budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima)
- Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbeđen direktan prilaz komunalnog vozila.
- U daljem tekstu date su skice sa orijentacionim dimenzijama kontejnerskih mesta sa 3 i 4 kontejnera (tipski, kapaciteta $1,1\text{m}^3$).

Dimenzije kontejnerskog boksa za 3 kontejnera kapaciteta $1,1\text{m}^3$



Dimenzije kontejnerskog boksa za 4 kontejnera kapaciteta $1,1\text{m}^3$



4.3.4 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade ovog DUP jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima sa ovog područja ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema treba da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatera.

Treba voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima,

Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu: Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Crne Gore" broj 41/15), Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 59/15), Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore" broj 33/14), Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore" broj 52/14).

Shodno Strategiji razvoja informacionog društva Crne Gore do 2020. Godine, u narednom periodu se prioritet daje razvoju širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

U odnosu na moguće planove dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu i ostalih operatera fiksne i mobilne telefonije, predviđeno je da se unutar posmatrane zone, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, proširi postojeća i izgradi nova kanalizaciona za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture, sa 4 PVC cijevi 110mm, a koja bi se logički nadovezala na planiranu kanalizacionu u kontaktnim zonama.

Takođe se predviđa i izgradnja novih kablovskih okana unutar posmatrane zone.

Cjelokupna kanalizaciona za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture, koristila bi se za provlačenje kablova različitih operatera elektronskih komunikacija koji pokazuju interesovanje za pružanje elektronskih komunikacionih servisa u ovoj zoni, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom postojećem elektronskom komunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj kanalizacioni, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone, aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Ukupna dužina planirane kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm iznosi oko 13000 metara, a planirana je i izgradnja 197 novih kablovskih okana sa lakim poklopcima.

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

Imajući u vidu veliki broj različitih objekata i samu lokaciju, kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (*Fiber To The Home, Fiber to The Building,...*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Kućnu instalaciju u poslovnim objektima, treba izvoditi u RACK ormarima, u zasebnim tehničkim prostorijama .

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

Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati elektronskim komunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije.

U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Mobilni operatori u momentu izrade DUP nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako da nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju. U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatora mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre. Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih djelova prirode,

Gdje god visina antenskog stuba, u vizualnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne treba mijenjati konfiguraciju terena, a potrebno je zadržati tradicionalan način korišćenja terena.

Za vizuelnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

Trase planirane kanalizacije potrebno je, što je moguće više, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer se u slučaju kad se kablovska okna rađe u trasi saobraćajnice ili parking prostora, moraju ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana.

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

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, kako sa tehničkog, tako i sa ekonomskog stanovišta, koji podrazumijevaju maksimalno iskorišćavanje planiranih kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture unutar zone, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ovog DUP jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni elektronski komunikacioni operater ili organ lokalne uprave, od planiranih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Priključnu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Predmjer i predračun materijala i radova

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jed. Cijena	Ukupna cijena E
1.	PVC cijev Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	8700.00	12.50	108,750.00
2.	Gumene brtve za nastavljjanje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	8700.00	0.20	1,740.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	2364.00	2.50	5,910.00
4.	PVC držač odstojni 110/2	kom	8700.00	0.80	6,960.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	788.00	1.50	1,182.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	13000.00	0.10	1,300.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	197.00	175.00	34,475.00
Ukupno:					160,317.00
Br	B/ KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena E
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove kanalizacije i lociranje novih kablovskih okana prije iskopa	m	13000.00	1.50	19,500.00
2.	Izrada el. kom. kanalizacije od PVC cijevi sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm, -polaganje PVC cijevi, -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
	za 2x2xPVCØ110mm(68x101cm)	m	13000.00	12.50	162,500.00
Ukupno:					182,000.00
Br	C/ KABLOVSKA OKNA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena E
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,90m: ručni iskop rupe za okno, odvoz šuta na deponiju, izrada okna (d=15cm (zidova, donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+materijal bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	197.00	680.00	133,960.00
Ukupno:					133,960.00
Sveukupna cijena:					476,277.00

4.3.5 ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Urbanistički podaci

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom bruto građevinskih površina.

Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na nepostojanje kvalitetne elektroenergetske infrastrukture u zahvatu.

Planirani objekti

Kako je ovim DUP-om predviđeno formiranje urbanističkih parcela, sa definisanom namjenom i opredijeljenom maksimalnom BRGP, to će se konačni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BRGP za ukupno integrisano područje.

Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina od značaja za elektroenergetsku infrastrukturu na prostoru ovog Plana su:

- SMG – stanovanje male gustine,
- MN – mješovita namjena,
- SR – sport i rekreacija,

Saobraćajne površine su:

- kolske saobraćajnice,
- parkinzi,
- pješačke staze.

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature:

- SMG – stambeni dio – 12,6 kW/stambena jedinica;
- MN – stambeni dio - 12,6 kW/stambena jedinica;
- SR – 50 W/m²;

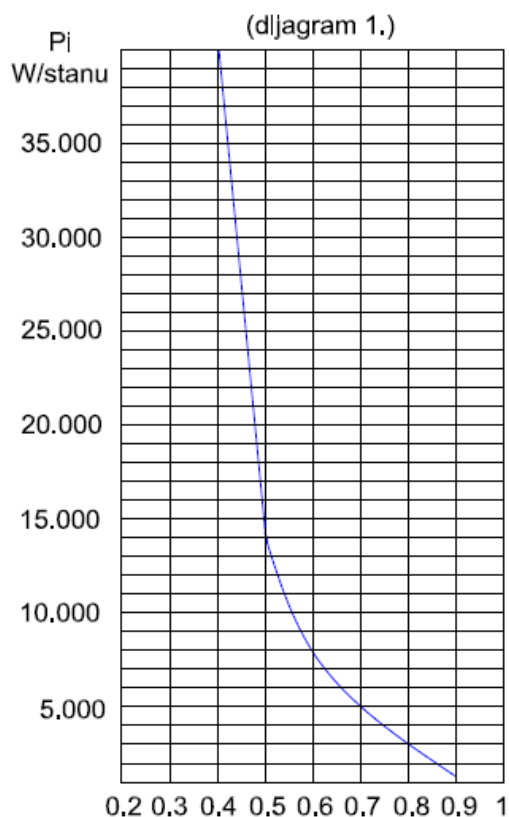
Stanovanje male gustine (SMG)

Stambeni dio SMG:

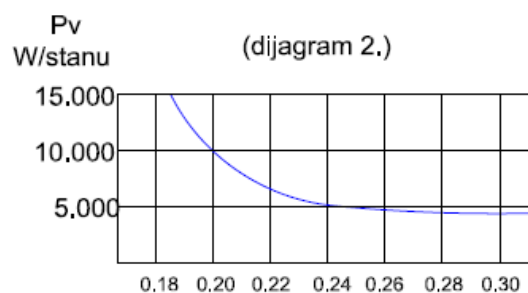
Usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stambeni dio stanovanja male gustine, odnosno ovakvu kategoriju objekata (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetske efikasne materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode) iznosi: 12,6 kW/stambena jedinica.

$$P_{vSMG} = k \times n \times P_{vrs} \quad (W)$$

ODNOS INSTALIRANE SNAGE PO
STANU I FAKTORA POTRAŽNJE(jednovremenosti)



ODNOS FAKTORA BESKONACNOSTI
I VRSNOG OPTEREĆENJA



Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,19$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 495^{-0,5} = 0,226$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (495),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih jedinica na nivou zahvata Plana:

$$P_{\text{VSMG}} = k \times n \times P_{\text{vrs}} = 0,226 \times 495 \times 12,6 \text{ kW} = 1\,409,56 \text{ kW}$$

Ovi objekti su definisani kao porodični stambeni objekti, a izračunato **vršno opterećenje je 1,409 MW**.

MN – Mješovita namjena

Stambeni dio MN:

Usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stambeni dio objekata predviđenih za mješovitu namjenu, odnosno ovakvu kategoriju objekata (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode) iznosi: 12,6 kW/stambena jedinica.

$$P_{vMN} = k \times n \times P_{MNs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,19$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 1445^{-0,5} = 0,211$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (1445),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih jedinica na nivou zahvata Plana:

$$P_{vMN} = k \times n \times P_{vrs} = 0,211 \times 1445 \times 12,6 \text{ kW} = \mathbf{3\ 841,67 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani kao objekti mješovite namjene, a izračunato **vršno opterećenje za stambeni dio je 3,841 MW**.

SR– sport i rekreacija

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata namijenjenog za sport i rekreaciju iznosi : $p_{vSR} = 50 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom od 1040 m^2 :

$$P_{vSR} = S \times p_{vSR} = 1040 \text{ m}^2 \times 50 \text{ W/m}^2 = \mathbf{52,0 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani sportske aktivnosti i rekreaciju i njihova maksimalna bruto građevinska površina iznosi 1040 m^2 , a izračunato **vršno opterećenje je 0,052 MW**.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zahvatu Plana izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sljedećih parametara:

- P_{vrs} – vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED),
- P_{vps} – vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED),
- za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

Tabela. Osvjetljenje saobraćajnih površina

Tip saobraćajne površine	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	208	0,12	24,96
pješačke staze	150	0,06	9,0
parking mjesta	250	0,03	7,5
UKUPNO:			41,46
vršna snaga (kW)			41,46

$$P_{vsp} = \mathbf{0,0416 \text{ MW}}$$

Ukupna vršna snaga neophodna u zahvatu Plana je ($\cos \varphi=0.95$) $k=0,8$:

$$P_{VDUP} = (P_{VMN} + 0,8 \times (P_{VSMG} + P_{vsr} + P_{vsp})) / \cos \varphi = (3,841 + 0,8 \times (1,409 + 0,052 + 0,0416)) / 0,95 = (3,841 + 0,8 \times 1,503) / 0,95 = \mathbf{5,31 \text{ MVA}}$$

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7 % i rezervom u snazi od 10 %.

Na području zahvata Plana u planiranom stanju nalaze se sledeće transformatorske stanice:

- postojeća STS 10/0,4 kV „Stubna Albatros“ 1x250 kVA – Planom je predviđeno ukidanje;
- postojeća STS 10/0,4 kV „Repetitor Pinješ“ 1x50 kVA - Planom je predviđeno ukidanje;
- planirana NDTS 10/0,4 kV "Nova 1", 2x630 (2x1000) kVA,
- planirana NDTS 10/0,4 kV "Nova 2" 2x630 (2x1000) kVA,
- planirana NDTS 10/0,4 kV "Nova 3" 2x1000 kVA,
- planirana NDTS 10/0,4 kV "Nova 4" 2x630 (2x1000) kVA,
- planirana NDTS 10/0,4 kV "Nova 5" 2x630 (2x1000) kVA,
- planirana NDTS 10/0,4 kV "br.2" 1x630 (1x1000) kVA;
- planirana NDTS 10/0,4 kV "br.3" 1x630 (1x1000) kVA;

Opremu u transformatorskim stanicama NDTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA dimenzionisati tako da u slučaju da se u budućnosti javi potreba za povećanjem vršne snage iste je moguće proširiti na 1x1000 kVA, a NDTS 10/0,4 kV 2x630 kVA na NDTS 10/0,4 kV 2x1000 kVA.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu izgrađenost.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Definisanje broja transformatorskih stanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog urbanističkog plana, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih transformatorskih stanica 10/0,4 kV, a ukidanje postojećih stubnih transformatorskih stanica malih kapaciteta.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7 % i rezervom u snazi od 10 %.

Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4 kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim transformatorskim stanicama su data uslovno, samo za potrebe ovog Plana.

Tabela. Jednovremene snage na nivou traforeona

br. traforeona	Ime transformatorske stanice 10/0,4 kV	br. stanova	povrsina poslovnog prostora (m ²), BGP	SR povrsina prostora (m ²), BGP	Pjp (kW)	Pjs (kW)	Pjsr (kW)	k	PJ (kW)	opterećenje TS (%)
1	NDTS 10/0,4 kV "Nova 1" 2x630 kVA, (2x1000 kVA)	315				935.25		1	935.249	74.23
2	NDTS 10/0,4 kV "Nova 2" 2x630 kVA, (2x1000 kVA)	368		810		1076.78	16.2	0.8	1089.74	86.49
3	NDTS 10/0,4 kV "Nova 3" 2x1000 kVA	427				1233.13		1	1233.13	61.66
4	NDTS 10/0,4 kV "Nova 4" 2x630 kVA, (2x1000 kVA)	369				1079.44		1	1079.44	85.67
5	NDTS 10/0,4 kV "Nova 4" 2x630 kVA, (2x1000 kVA)	358				1050.16		1	1050.16	83.35
6	NDTS 10/0,4 kV "br. 2" 1x630 kVA, (1x1000 kVA)	27		230		117.67	4.6	0.8	121.35	19.26
7	NDTS 10/0,4 kV "br. 3" 1x630 kVA, (1x1000 kVA)	76				270.92		1	270.918	43.00

Legenda tabele:

Pjp – Jednovremena snaga poslovnih prostora

Pjs – Jednovremena snaga stambenih jedinica

Pjz – Jednovremena snaga objekata zdravstva

k – faktor jednovremenosti na nivou traforeona

Pj – Jednovremena snaga na nivou traforeona

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata DUP-a je baziran na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže.

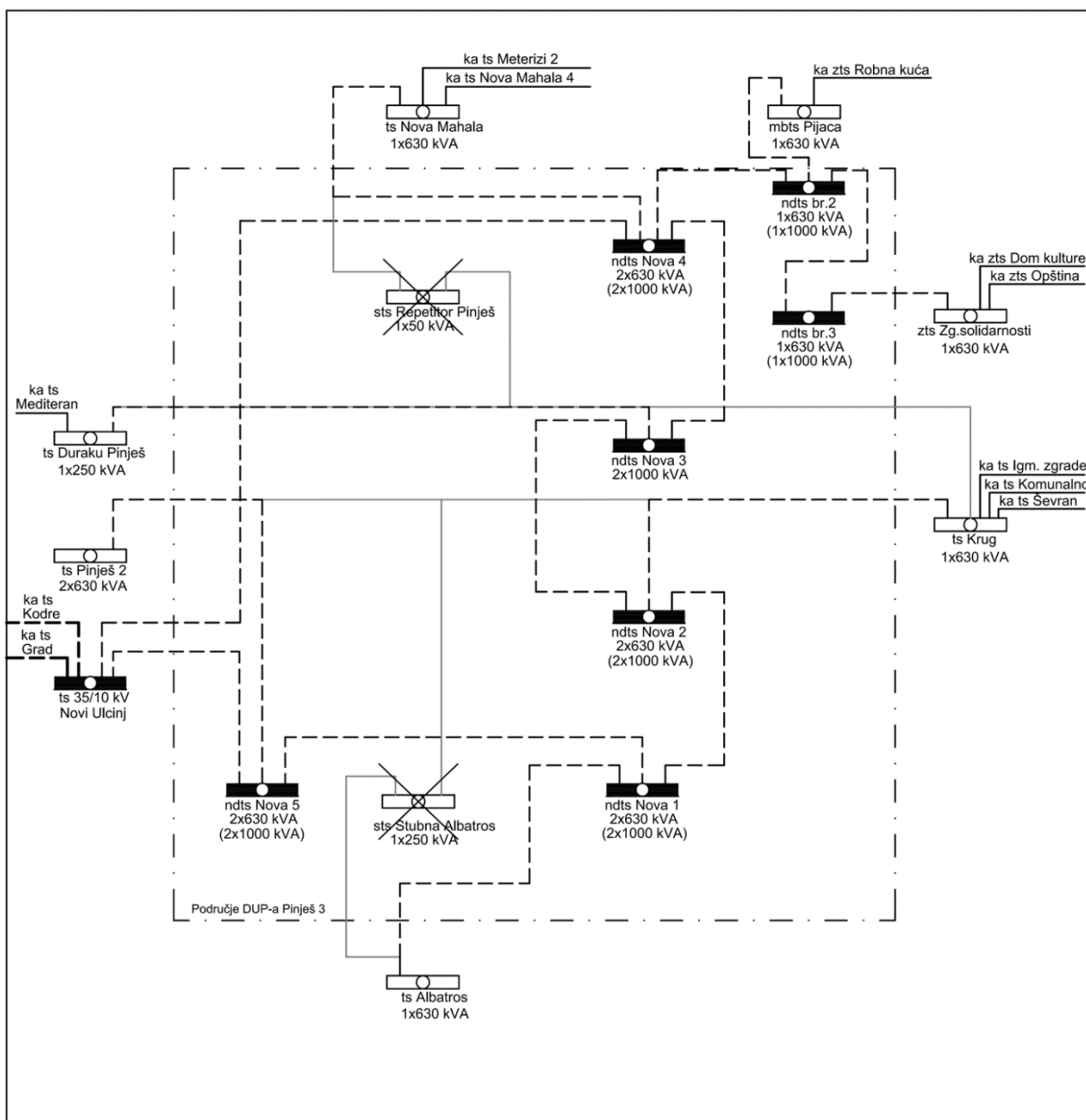
Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10 kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovim Planom se predviđa ukidanje sledećih transformatorski stanica:

- STS 10/0,4 kV „Stubna Albatros“ 1x250 kVA,
- STS 10/0,4 kV „Repetitor Pinješ“ 1x50 kVA;

i izgradnja sljedećih transformatorskih stanica:

- NDTS 10/0,4 kV 1x630 (1x1000) kVA, 2 kom
- NDTS 10/0,4 kV 2x630 (2x1000) kVA, 4 kom
- NDTS 10/0,4 kV 2x1000 kVA, 1 kom



Slika. Jednopolna šema 10 kV mreže, novoprojektovano stanje

Planirane TS 10/0,4 kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz TS 35/10 kV "Grad", a primarno napajanje je planirano iz nove TS 35/10 kV (8+8) MVA "Novi Ulcinj" – kablovskim vodovima koji formiraju prsten povezujući međusobno planirane TS 10/0,4 kV kao i njihovu povratnu vezu sa TS 35/10 kV "Novi Ulcinj". TS 35/10 kV "Novi Ulcinj" je trenutno u fazi realizacije (usvojen projekat i dobijena građevinska dozvola).

Izgradnjom planiranih objekata u zahvatu Plana moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja.

Sve planirane transformatorske stanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom *TP1b EPCG-FC* Distribucija. Tip transformatorske stanice je NDTS čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

U zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih vodova. Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x240/25 mm², 12/20 kV (prenosne moći preko 7 MVA).

Mreža je koncipirana u radijalnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između transformatorskih stanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), što će biti definisano uslovima CEDIS-a.

U kartografskom prilogu – list 10. "Plan elektroenergetske i telekomunikacione (elektronske komunikacione) infrastrukture" ovog Plana prikazane su lokacije planiranih TS 10/0,4 kV, kao i planirane trase 10 kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikrolokacija trafostanica planiranim objektima, što se neće smatrati izmjenom Plana. Za TS čija je izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje sa, a u skladu sa DUP, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća nesmetana izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG, dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagođavati zahtjevima arhitekture.

Ovakvim rješenjem obezbijedeno je pouzdano napajanje trafostanica u zahvatu Plana tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Niskonaponska mreža

Veliki dio niskonaponske mreže je izveden kablovski (podzemno), a samo manji dio vazdušno, pa se predlaže zamjena vazdušne SKS mreže i izrada kablovske NN mreže do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 naponskog nivoa 0,6/1 kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i transformatorskih stanica.

Napomena: Gdje god je moguće elektro-energetsku mrežu je potrebno predvidjeti u trotoaru ili trupu saobraćajnice (u vlasništvu Države ili Opštine) Moguće je mijenjati trase 35kV, 10kV i 0,4kV kablovskih vodova uz saglasnost CEDIS-a zbog rješavanja imovinsko - pravnih pitanja.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih 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 odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, od 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 odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju (posebne trake). Sledeća tabela daje vrijednosti pobrojanih svjetlotehničkih parametara koje još uvijek obezbjeđuju dobru vidljivost i dobar vidni komfor:

Svetlotehnička klasa	L_{sr} minimalno (cd/m^2)	U_o minimalno (L_{min}/L_{sr})	U_1 minimalno (L_{min}/L_{max})	TI maximalno (%)	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 zahtjeva	15	nema zahtjeva
M5	0,50	0,40	nema zahtjeva	15	nema zahtjeva

Za vizuelno vođenje saobraćaja ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Voditi računa da se dionice saobraćajnica na području plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dijela tih saobraćajnih pravaca. Na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Kod pješačkih staza (prolaza), unutar plana, obezbjediti srednju osvetljenost od 10 lx, uz minimalnu vrijednost osvetljenosti od 3 lx (klasa P2).

I zbog veće ekonomičnosti i zbog vizuelnog vođenja saobraćaja, u instalacijama osvetljenja saobraćajnica sa prvenstveno motornim saobraćajem potrebno je obezbjediti primjenu natrijumovih sijalica visokog pritiska. Pri rješavanju osvetljenja zona tradicionalne gradnje posebno voditi računa o estetskim kriterijumima pri izboru elemenata instalacije osvetljenja, a kao svetlosni izvor koristiti metal-halogene sijalice.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

Javna rasvjeta je građena kao nezavisna, na čeličnim stubovima sa natrijumovim svjetiljkama visokog i niskog pritiska, prema značaju saobraćajnica, a napajanje je realizovano kablovskim vodovima 10 i 16 i 25 mm² iz odgovarajuće transformatorske stanice 10/0,4 kV.

Opšti zaključak je da postojeći elektroenergetski objekti svih naponskih nivoa zadovoljavaju trenutne potrebe potrošača električne energije, uzimajući u obzir da se područje Plana napaja i iz elektroenergetskih objekata koji se nalaze van granica Plana. Trenutni kapaciteti elektroenergetskih objekata na području Plana ne raspolažu potrebnom rezervom za nove potrošače u planskom periodu, što će se obezbijediti kroz izgradnju novih kapaciteta.

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe CEDIS zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe/Zn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Transformatorske stanice 10/0,4kV na području Plana

Nove transformatorske stanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija EPCG, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih transformatorskih stanica u odnosu na transformatorske stanice u objektu su:

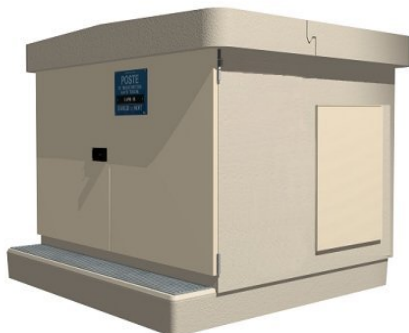
- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i TK instalacija itd.);
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještanje trafostanice unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije.

Kada se transformatorska stanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o gradskom naselju moguće je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove transformatorske stanice (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA; do 20 m² za NDTS 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1,8 m.

Svim transformatorskim stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.



Slika. Izgled kompaktne TS 10/0,4 kV

Izgradnja niskonaponske mreže

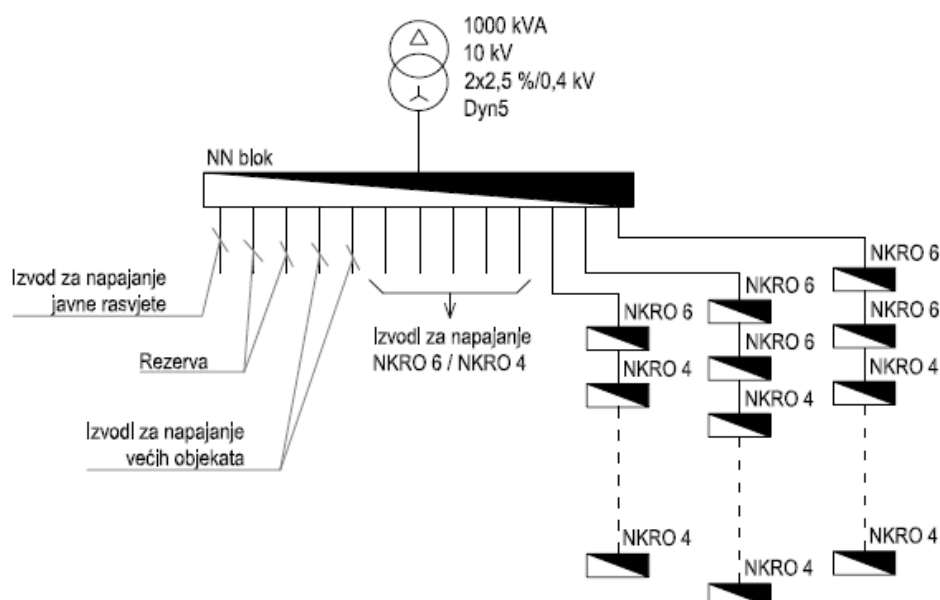
Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED ne uslovi drugi tip kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

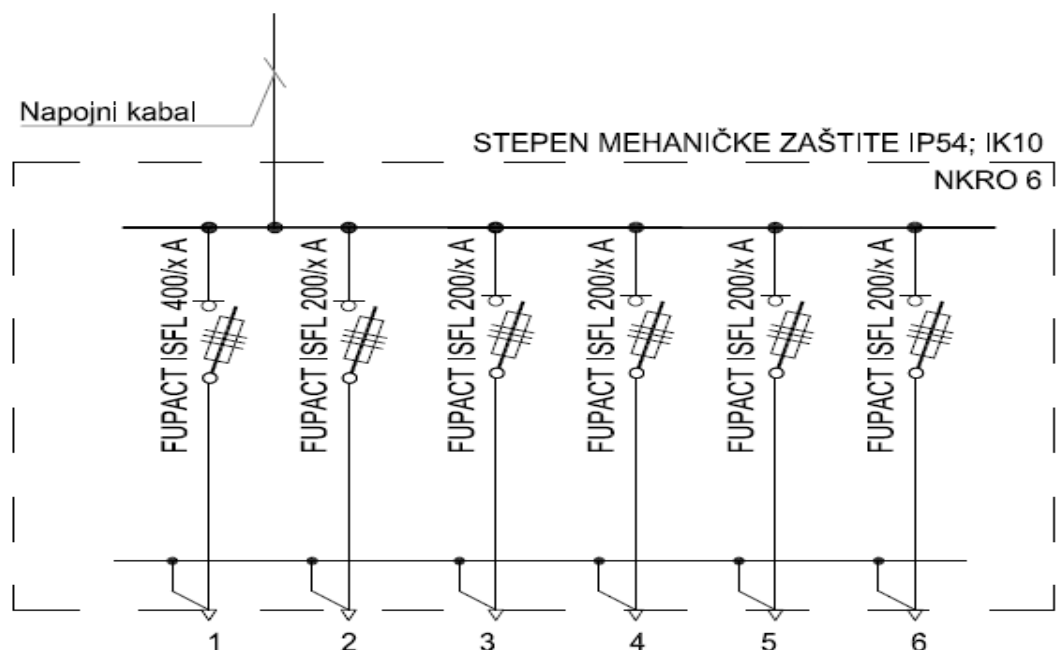
Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

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

- kabal tipa PP00-A 4x120(150) mm² aluminijum za razvodne vodove;
- kabal PP00-A 4x25mm² / PP00 4x16 mm² za priključne vodove i javno osvjjetljenje;
- NKRO-6 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 6 izvoda, IK10, IP 54;
- NKRO-4 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 4 izvoda, IK10, IP 54;
- MRO i PMO prema TP 2 ED.



Sl. Primjer jednopolne šeme niskonaponskog razvoda u slučaju kada je transformatorska stanica snage 1x1000 kVA, a NN blok ima 12 NN izvoda i jedan izvod za napajanje javnog osvjjetljenja



Sl. Jednopolna šema niskonaponskog razvodnog ormana sa 6 izvoda "NKRO6"



Sl. Izgled niskonaponskog razvodnog ormana sa 6 izvoda »NKRO6«

Zaštitu od opasnog napona dodira izvesti sistemom zaštitinog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem i dodatnom mjerom zaštite pomoću zaštitnih uređaja diferencijalne struje sa i bez automatskog restarta.

Zaštitu od prenapona izvesti koordinacijom prenaponske zaštite na NN strani, u NKRO, PMO i GRO. Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabal polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabal mora da bude van trotoara.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Kako je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga izgraditi tako da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno-tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zasljepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Svim saobraćajnicama na području Plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjetljenja.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovane u toplom postupku, minimalnog nanosa cinka od 70 mikrona, a prema standardu EN 10025-S235JR predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Temelje birati prema nosivosti tla definisano kroz projektni zadatak, UTU ili geološka ispitivanja tla. Svjetiljke i stubovi treba da budu fabrički ofarbani tečnim ili suvim postupkom odgovarajućeg nanosa koji će obezbijediti adekvatnu zaštitu stubova i svjetiljki u RAL-u prema zahtijevu pejzažnog arhitekta. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ dostupne za Opštinu Ulcinj i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25 mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16 mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena. Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, realizovati upotrebom svjetiljki sa dimabilnim predspojnim uređajima (DALI, 1-10 Vdc, 0-10 Vdc i slično). Za kontrolu i povezivanje svjetiljki u cjelokupan sistem kontrole i upravljanja koristiti žičani način komunikacije LSN, PLC ili DALI u zavisnosti od dužine linija i karakteristika i ograničenja predviđenog standarda.

Pri izboru svjetiljki voditi računa o vrsti izvora svjetla, temperaturi boje i visini CRI indeksa. Zbog energetske efikasnosti, niske emisije CO₂ gasa, dugovječnosti i mogućnosti kontrole (dimovanja) birati LED izvore svjetla. Za sve izvore preporučena temperatura boje je 4000°K, osim na mjestima gdje bi to bilo u suprotnosti sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i zahtjevima pejzažne arhitekture i dizajna vanjskog osvjetljenja. Ovo se naročito odnosi na dekorativno osvjetljenje zelenih površina i fasada. Pri odabiru svjetiljki voditi računa o nivou bliještanja i isti svesti na najmanju moguću mjeru, kako bi se osigurao maksimalan vizuelni komfor svih učesnika u saobraćaju.

Takodje, pri odabiru svjetiljki voditi računa o zadovoljavanju standarda EN62471, čime se garantuje nizak nivo UV zračenja, IC zračenja, kao i emitovanja plave svjetlosti od strane svjetiljke.

Pri odabiru svjetiljki, dati prednost svjetiljkama koje se po pomenutom standardu klasifikuju kao rizična grupa nula, što znači da emitovani spektar ne predstavlja foto-biološku opasnost.

Pri projektovanju osvjetljenja javnih površina i fasada posebno voditi računa o svjetlosnom zagađenju i isto svesti na najniži mogući nivo.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe/Zn 25x4mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko centralnog kontrolnog mjesta uređaja za upravljanje osvjetljenjem koje će omogućiti uvid u radno stanje i funkcionalnost svih predspojnih uređaja, što će značajno smanjiti troškove održavanja i povećati nivo energetske efikasnosti. Kod stubnih svjetiljki birati takav LED optički blok koji će se sastojati iz izmjenjivih, lako dostupnih modula koji će omogućiti njihovu zamjenu nakon otkaza ili zastarjelosti. Sve svjetiljke treba da budu opremljene LED svjetlosnim izvorima minimalnog vijeka trajanja 50000 radnih sati do nivoa 80 % nominalnog svjetlosnog fluksa.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Javnu rasvjetu projektovati u skladu sa Preporukama za projektovanje, izvođenje i održavanje rasvjete na području grada, mart. 2016.god.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjtljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca.

U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici.

Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecajaju prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. “daylight” sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvođenje objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

1.1. Polaganje novih 12/20 kV vodova između planiranih transformatorskih stanica 10/0,4 kV:

m 5500 x 40,00 €/m = 220.000€

1.2. Izgradnja planiranih TS 10/0,4 kV:

NDTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA :

kom. 2 x 40.000 € = 80.000 €

NDTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA :

kom. 1 x 85.000 € = 85.000 €

NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA :

kom. 4 x 75.000 € = 300.000 €

1.3. Ukidanje postojeće STS 10/0,4 kV 1x250 kVA:

kom. 1 x 4.000 € = 4.000 €

1.4. Ukidanje postojeće STS 10/0,4 kV 1x50 kVA:

kom. 1 x 3.000 € = 3.000 €

1.5. Izgradnja instalacije osvjetljenja u kompleksu (po st. mjestu)

Za saobraćajnice:

kom 208 x 1400 € = 291.200 €

Za pješačke staze:

kom 150 x 900 € = 135.000 €

Za parking mjesta:

kom 250 x 700 € = 175.000 €

UKUPNO1.293.200 €

4.4. EKONOMSKA PROJEKCIJA

REKAPITULACIJA ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO I PRATEĆE OPREMANJE

Radi obezbjedjenja svih elemenata pune infrastrukturne opremljenosti područja Plana neophodna su sljedeća ulaganja:

r.b.	Struktura ulaganja	površina u m ²	jed. mjere	jedinična cijena	ukupan iznos (u €)
1	Elektroenergetika				1,293,200
2	Telekomunikaciona infrastruktura				476,277
3	Hidrotehničke instalacije				3,021,800
3.1	Vodovod				329,000
3.2	Fekalna kanalizacija				1,344,800
3.3	Atmosferska kanalizacija				1,348,000
4	Ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu	98,700			4.992.000
ULAGANJA U INFRASTRUKTURNO OPREMANJE					<u>9,783,277</u>

Kao što se i prethodnog tabelarnog pregleda može vidjeti, neophodno je obezbijedi iznos od 9,783,277.00 EURA za puno infrastrukturno opremanje u zahvatu predmetnog Plana.

5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

5.1. SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

- Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni elemenat Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučiti grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom dijelu, u poglavljima Uslovi za uređenje prostora i Analitički podaci se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelama Aneksa 1 (Analitički podaci) su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.
- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu
- U razradi plana za svaku lokaciju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi iz plana sa bližim podacima o lokaciji.
- Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.

5.2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena je primarna ulična mreža koja danas dijelom postoji, formirana naseljska struktura i definisan osnovni pravac daljeg urbanog razvoja ovog naselja. Da bi proces realizacije Plana po pojedinačnim parcelama započeo svakako da je prva faza na gradskim vlastima - da pribave i opreme zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, u smislu rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture čime bi se aktivirale sve i danas nedostupne lokacije. Osim postojanjem pristupnih ulica izgradnja nije planski uslovljena određenim fazama, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica se sprovodi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu.

Građevinska dozvola se može izdavati za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i/ili planiranih javnih saobraćajnica.

5.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

Cio prostor plana je podijeljen na zone i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Prilikom izrade plana parcelacije je vođeno računa o aktuelnoj vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove.

Prostorno-urbanističkim planom opštine Ulcinj definisana je minimalna površina parcele od 350 m² u okviru zone stanovanja malih gustina, odnosno 700 m² u okviru zone mješovite namjene. Međutim, veći dio postojećeg naselja Pinješ formiran je na osnovu ranijih regulacionih planova iz 80-ih godina prošlog vijeka koji su područje tretirali kao zonu individualnog stanovanja, pa su i veličine urbanističkih odnosno kasnije formiranih katastarskih parcela definisane u skladu sa tim. Dosljednom primjenom odredbi PUP-a Ulcinja o minimalnoj veličini parcela formirane su urbanističke parcele tražene veličine kao osnovne jedinice radi obračuna kapaciteta u skladu sa Planom, dok će postojeća vlasnička struktura i katastarska parcelacija biti u potpunosti uvažene prilikom izdavanja UT uslova:

Moguća je gradnja na dijelu urbanističke parcele – katastarskoj parceli, u obimu proporcionalnom njenom udjelu u predmetnoj urbanističkoj parceli i sa istim parametrima, ali samo ako je data katastarska parcela već registrovana u Upravi za nekretnine na dan usvajanja Plana. Naknadna podjela urbanističkih parcela nije moguća.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u tabelama u *Poglavlju 6*.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja definitivno rješenje na osnovu kojeg će se sprovoditi planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Parcelama koje zadovoljavaju minimalnu površinu nijesu dodavane susjedne parcele koje ne zadovoljavaju.

5.4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- mješovita namjena
- stanovanje male gustine
- sport i rekreacija
- groblje
- šumske površine
- poljoprivredne površine
- saobraćajne površine
- površine za elektroenergetsku infrastrukturu

Napomena: površina za groblja je veća u odnosu na PUP Ulcinja zato što nisu prepoznate površine aktivnog groblja, već su bile uključene u "mješovitu namjenu".

5.4.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE

Osnovna namjena ove zone PUP-om Ulcinja je definisana kao mješovita namjena. Široka definicija ove namjene dozvoljava izgradnju stambenih i komplementarnih sadržaja u cilju formiranja funkcionalno dovršenih naselja. Da bi se podržao pretežni stambeno – turistički karakter naselja, ovim Planom je omogućena izgradnja sledećih tipova objekata:

- stambeni objekti
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu isocijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;

Zbog očuvanja pomenutog stambeno – turističkog karaktera naselja, **nije dozvoljena izgradnja privrednih i poslovnih objekata u funkciji proizvodnje, prerade, skladišta, stovarišta ili veleprodaje.**

Zbog fleksibilnosti planskog rješenja u okviru ove zone nijesu definisane pojedinačne namjene već se prethodno navedene sadržaje mogu realizovati uz poštovanje planiranih kapaciteta i sljedećih smjernica:

- planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti.
- maksimalna spratnost za svaku parcelu je data u tabeli. Zbog izrazite denivelacije terena dozvoljena je izgradnja **samo jednog podrumskog / suterenskog nivoa** za potrebe parkiranja, u kom slučaju te površine ne ulaze u obračun BGP. **Nije dozvoljeno pretvaranje podrumskih / suterenskih prostorija u stambene ili poslovne prostore.**
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.
- Suterren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suterren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suterren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.
- Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m, a može biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 3m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija.

- princip uređenja zelenila dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima; svi objekti treba da imaju osmišljeno parterno i pejzažno uređenje parcele.
- kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.
- u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama mješovite namjene:

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1 PM na 1 stan
turizam	1 PM na 1 smještajnu jedinicu
trgovine	1 PM na 60 m ² BGP
usluge	1 PM na 60 m ² BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima:

- parcele se mogu ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6 m
- preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

5.4.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI STANOVANJA MALE GUSTINE

Zona stanovanja male gustine je predviđena za mirnije (i ekskluzivnije) stalno ili povremeno stanovanje. Ona je koncentrisana u jugoistočnom dijelu zahvata Plana, na južnoj padini brda Pinješ u neposrednoj blizini zone mješovite namjene. U ovoj zoni nije predviđeno prisustvo drugih namjena (poslovanja, trgovine itd.) već su objekti u potpunosti namijenjeni stanovanju. Takođe, na zahtjev Opštine Ulcinj u plansko rješenje su integrisani elementi važećeg DUP-a "Meraja 2" koji se na sjevernom obronku brda Pinješ preklapa sa zahvatom DUP-a "Pinješ 3". U toj zoni je predviđeno stanovanje male gustine u skladu sa smjernicama GUR-a .

Za izgradnju objekata u ovoj zoni važe sljedeće smjernice:

- Preporučuje se izgradnja slobodnostojećih objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo

- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.
- Moguća je izgradnja **jedne podrumске ili suterenske etaže** koja se koristi **isključivo za garažiranje** i ne ulazi u obračun BGP.
- Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele.
- Suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suterena može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađena u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m a može biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 3m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.20 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25°; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.
- u slučaju ograđivanja parcele koristiti laku metalnu i/ili živu ogradu, visine sokla do 50 cm. Nije dozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

Za izgradnju pomoćnih objekata važe sljedeće smjernice:

- dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja male gustine:

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1 PM na 1 stan

Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima:

- parcele se mogu ograđivati zidanom, po pravilu kamenom ogradom, do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom (dekorativno željezo) ili živom ogradom do visine od 1.80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6 m
- preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

5.4.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA SPORT I REKREACIJU

Sportsko-rekreativna zona u zahvatu Plana locirana je na vrhu istočnog dijela brda Pinješ, kako bi se iskoristile prirodne karakteristike prostora (prirodno zelenilo, vizure prema moru, insolacija, provjetranje). Ovakvo rješenje podržano je smjernicama PUP-a Ulcinja koji predviđa izradu biciklističkih staza na saobraćajnicama duž vrha brda, kako bi se čitava zona otvorila prema centru grada i intenziviralo njeno korišćenje.

Na tom području predviđene su tri urbanističke parcele namijenjene sportu i rekreaciji sa različitim sadržajima:

- UP 244:* na parceli je predviđena izgradnja sportskog objekta - sale za borilačke sportove.
- U oblikovnom smislu objekat može biti moderan ili sa tradicionalnim stilskim odlikama vezanim za borilačku vještinu kojoj je namijenjen.
 - Objekat je spratnosti i kapaciteta kao u tabeli, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama i elementima pejzažnog uređenja.
 - Parkiranje se obavlja na javnom parking planiranom preko puta parcele.
 - U slučaju potrebe, parcela se može ograditi isključivo živom ogradom.

- UP 242:* na parceli **nije predviđena izgradnja stalnih objekata**, već će se njeno uređenje u skladu sa namjenom izvršiti postavljanjem privremenih objekata – kafea, vidikovca, teretane na otvorenom i slično.
- Preporučuje se izrada arhitektonskog konkursa za uređenje ove parcele.
 - Akcenat treba staviti na pejzažno i parterno uređenje, uz minimalne arhitektonske intervencije (objekat od lakih materijala površine do 60m², spratnosti P).
 - Prije pristupanja uređenju parcele obavezno je popisivanje i zadržavanje svih postojećih stabala primorskog bora kao i drugog vrijednog zelenila.
 - Planom nije predviđeno ograđivanje ove parcele.

- UP 239:* na parceli je predviđena izgradnja sportsko-rekreativnih objekata otvorenog tipa (sportski tereni, poligoni, strelišta, staze za vožnju, jahanje itd.)

- Na ovoj parceli moguća je i izgradnja jednog ili više sportskih objekata zatvorenog tipa ukupne spratnosti i kapaciteta kao u tabeli, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama i elementima pejzažnog uređenja.
- Planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti. indeks zauzetosti iskazan za parcele ove namjene odnosi se na površine pod objektima, dok površine pod otvorenim terenima, bazenima i sl. u nivou partera ne ulaze u proračun indeksa zauzetosti.
- U okviru ovih objekata dozvoljeno je organizovati prateću ugostiteljsku djelatnost na 25% njihove površine.
- U oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25o; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.
- Na ovoj parceli moguća je izgradnja pratećih i pomoćnih objekata koji su u funkciji rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za rekvizite itd).
- Parkiranje se obavlja u okviru parcele.
- U slučaju ograđivanja parcele koristi se laka metalna i/ili živa ograda, visine sokla do 50 cm. Nije dozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

5.4.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GROBLJA

U zahvatu DUP-a "Pinješ 3" nalaze se tri groblja, a u toku je proširenje površina za ovu namjenu. Groblja su tretirana kao značajni komunalni objekti i oko njih su obezbijedene adekvatne bafer-zone u kojima nije predviđena izgradnja, kako bi se obezbijedila privatnost te spriječila eskalacija prostornih konflikata između ove namjene i naseljskih struktura.

Površine za groblja će se koristiti i održavati prema tehničkim normativima koja donose i sprovode odgovarajuće komunalne službe, kao i u skladu sa smjernicama vjerskih organizacija. Obavezna je izrada planova uređenja groblja (parcelacija, opremanje, pejzažna arhitektura) kako za postojeće tako i za nove površine.

Na površinama za groblja dozvoljena je izgradnja vjerskih i ritualnih građevina koje prate ovu namjenu. Uslovi za izgradnju ovih objekata izdaju se na osnovu pomenutih planova uređenja i sa njima usklađenih idejnih projekata.

Parkiranje će se obavljati na javnim parkiralištima planiranim uz površine za groblja.

Ograđivanje parcela za groblja se može izvoditi kovanom željeznom ili živom ogradom, ali i kamenim zidovima u skladu sa tradicionalnim rješenjima.

5.4.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VJERSKIH OBJEKATA

Površine za vjerske objekte su površine koje su planskim dokumentom namijenjene za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti. U ovom planu su zastupljene na jednoj parceli, UP 117. Na osnovu zahtjeva Islamske zajednice u Crnoj Gori, pored postojećeg centralnog groblja Islamske zajednice u Ulcinju planirana je zasebna parcela namijenjena vjerskim objektima – gasulhani, džamiji, kapeli itd.

Shodno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumeta, na površinama namijenjenih za izgradnju vjerskih objekata nije moguće planirati objekte namijenjene stanovanju i turizmu.

Vjerski objekat se gradi i uređuje u skladu sa planom, a prema odgovarajućim propisima vjerske zajednice.

5.4.6. USLOVI ZA KORIŠĆENJE POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA

U skladu sa planskim i zakonskim okvirom predviđeno je očuvanje poljoprivrednog zemljišta i njegova integracija u planske dokumente bez elemenata urbanističke parcelacije i regulacije.

Korišćenje poljoprivrednih površina obavlja se prema katastarskoj parcelaciji, uz poštovanje sljedećih smjernica:

- Na poljoprivrednim površinama u zahvatu ovog Plana moguća je izgradnja manjih pomoćnih objekata u funkciji vinogradarstva, maslinarstva ili voćarstva – rezervoara, ostava itd. i to samo ako služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji.

- Nije dozvoljena izgradnja objekata za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda.

- Zbog blizine naselja nije predviđena izgradnja objekata namijenjenih stočarstvu ili živinarstvu.

5.5. USLOVI ZA DOGRADNJU I NADOGRADNJU POSTOJEĆIH OBJEKATA I SMJERNICE ZA TRETMAN NELEGALNIH OBJEKATA

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana 2014. godine, odnosno na ortofoto snimku iz 2017. godine.

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za postojanje građevinske dozvole, koji se prema ovom planu nalaze u zonama predviđenim za gradnju.

5.5.1. Uslovi za intervencije na postojećim objektima:

• Građevinske linije su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i u slučaju dogradnje i nadogradnje objekta.

• Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.

• U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.

• Objekti koji ne prelaze novoplanirane regulacione linije mogu se zamijeniti novim ili rekonstruisati.

5.5.2. Uslovi za zamjenu objekta novim:

• Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se na zahtjev investitora može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata (poglavlje 5.9.2), odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.

5.5.3. Uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata:

• Rekonstrukciji u smislu prihvatanja zatečenog stanja prethodiće obezbeđenje saobraćajnog pristupa i propisanog broja parking mjesta, sanacija objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje koje su propisane ovim Planom, uređenje dvorišta i dr.

- Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se rekonstruisati-nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze.

- Objekti koji su u izgradnji, mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namjenu u okviru koje se nalaze.

Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.

- Sve postojeće objekte moguće je dograditi i nadograditi do kapaciteta definisanih ovim Planom za pojedinačne tipove stambene izgradnje (BGP, spratnost objekta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti parcele), ukoliko nisu pemašili nijedan od planom definisanih parametara za pojedinačne namene.

- Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih stambenih objekata, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.

- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost vlasnika susjedne parcele ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti.

- Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.

- Planom definisana minimalna rastojanja od granice parcele mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

- Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.

- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima

- Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20 m (računajući od poda potkrovnog etaže do preloma krovne kosine)

5.5.4. Uslovi za postojeće pomoćne objekte:

- Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli u skladu sa elementima urbanističke regulacije ovog Plana i Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji Opštine

- Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno jedna etaža.

- Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata

- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ako njegov položaj na lokaciji, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...)

5.5.5. Smjernice za tretman nelegalno izgrađenih objekata:

- Nelegalno izgrađeni objekti u zahvatu Plana mogu se legalizovati na način i prema postupku iz čl. 152 – 171 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).

- Na osnovu ovog planskog rješenja moguće je pokrenuti postupak legalizacije u skladu sa Zakonom za sve objekte koji se nalaze na urbanističkim parcelama predviđenim za izgradnju objekata.

- Svi urbanistički parametri i kapaciteti u ovom Planu definisani su na osnovu smjernica PUP-a Ulcinja koji predstavlja plan višeg reda.

Postojeći objekti koji prevazilaze kapacitete propisane PUP-om Ulcinja za odgovarajuću namjenu mogu se legalizovati do maksimalno dozvoljenih urbanističkih parametara; objekte i dijelove objekata koji prekoračuju dozvoljene koeficijente zauzetosti/izgrađenosti i planiranu spratnost biće moguće legalizovati u skladu sa budućom planskom dokumentacijom, te posebnim odredbama i tumačenjima Zakona.

5.6. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Do privođenja planiranoj namjeni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene, ali ne i njihovo proširivanje ili mijenjanje namjena van onih propisanih Planom. Izuzetno, zbog nedostatka raspoloživog parkirnog prostora u već izgrađenom dijelu naselja, urbanističke parcele koje su predviđene za gradnju mogu se koristiti kao komercijalne parkirne površine do izgradnje planiranih sadržaja.

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

5.7. SMJERNICE ZA ZAŠTITU KULTURNE I PRIRODNE BAŠTINE

Na prostoru obuhvata Plana nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara, tj. prostora sa karakterističnim interakcijama čovjeka i prirode, a koji su evidentirani kao kulturno – istorijski objekat, kulturno-istorijska cjelina, lokalitet ili područje. Takođe, nema ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima za koje je pokrenuta inicijativa za zaštitu odnosno pokrenut postupak prethodne zaštite.

U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima („Službeni list CG“ broj 49/10 i 40/11, čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Na prostoru obuhvata Plana nema registrovanih ni spomenika prirode.

Prema PUP-u Ulcinja, na teritoriji Opštine postoje prirodne znamenitosti i specifičnosti za koje se mora obezbijediti odgovarajući stepen zaštite. PUP predviđa stavljanje pod zaštitu nekoliko novih zaštićenih područja prirode uključujući i stjenovitu obalu Mendre i Pinješa kao **predio izuzetnih odlika**, koja se nalazi u kontaktnoj zoni ovog DUP-a.

Na prostoru DUP-a „Pinješ 3” trebalo bi poštovati smjernice iz PUP-a:

- minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti
- detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjena adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kišnih, bujičnih tokova.
- zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala.

5.8 SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog planskog dokumenta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korištenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Ovim planom se daje cjelovito rješenje organizacije prostora i infrastrukturnog opremanja i time stvaraju uslovi za zaštitu i unapređenje kvaliteta životne sredine kroz planski, kontrolisan razvoj područja. U zahvatu plana nijesu predviđene namjene ili aktivnosti koje ugrožavaju životnu sredinu.

Prostorno rešenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da intenzitet korištenja bude u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu donijeta je Odluka o preduzimanju izrade strateške procjene uticaja za predmetni plan (broj: 05-254/17 od 18.04.2017. godine), čiji će nalazi i preporuke biti ugrađeni u Plan.

5.9. SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

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

Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodospodijevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;
- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

5.10 SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

Značajne mjere protivpožarne zaštite zelenih površina podrazumijevaju: uspostavljanje sistema osmatranja i dojave požara, izrada protivpožarnih prosjeka; formiranje punktova sa materijalom za gašenje, podizanje bioloških protivpožarnih pojaseva, uništavanje korova na rubovima šuma, prilikom pošumljavanja koristiti vrste koje su manje podložne požarima, uspostavljanje šumskog reda, čišćenje i iznošenje gorivog materijala. Potrebno je predvidjeti i sisteme za automatsku dojavu požara, dostupnost vode i ostalih sredstva za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja kako za površine za stanovanje tako i za površine specijalne namjene – zaštitne pojaseve i park šume.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgrađeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Takodje, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije poštovati slijedeću zakonsku regulativu: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (»Službeni list SFRJ«, br. 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br. 20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (»Službeni list SFRJ«, br. 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

5.11. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

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

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

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

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tлом i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

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

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.

- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (narmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG”, broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

5.12. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima 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.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- 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 (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

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. Prosječno stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;

- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

5.13. SMJERNICE ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA INVALIDITETOM

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, "Sl. list CG" br.48/13 i 44/15).

6 ANALITIČKI PODACI PLANA

6.1. UPOREDNI OPŠTI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA I PLANIRANOG RJEŠENJA

Prostor u zahvatu Plana je trenutno u velikoj mjeri neizgrađen, dok izgrađeni dijelovi imaju tipične odlike spontano nastalih neformalnih stambeno – turističkih naselja. Na njemu trenutno postoji 218 objekata, ukupne BGP oko 53760 m².

Planom se predviđa lokalizovanje izgradnje u skladu sa namjenama, ograničenjima i prirodnim vrijednostima zatečenim na lokaciji, uz davanje prednosti slobodnim i zelenim površinama:

	BGP	ZAUZETOST	IZGRAĐENOST	SPRATNOST
POSTOJEĆE	53760	0,02	0,06	P+2
PLANIRANO	168550	0,11	0,21	P+3

6.2. BILANS POVRŠINA

Analitičkim putem mogu se prikazati i bilansi namjene površina na nivou zahvata Plana:

	POSTOJEĆE	PLANIRANO
Ukupna površina zahvata plana	82.05 ha	
Ukupno urbanističkih parcela	-	217
Ukupna površina parcela u zoni mješovite namjene	3.72 ha	14.90 ha
BGP objekata mješovite namjene	18.834 m ²	120.330 m ²
Broj smještajnih jedinica u zoni mješovite namjene	209	986
Ukupna površina parcela u zoni stanovanja male gustine	8.62 ha	10.58 ha
BGP objekata stanovanja male gustine	34.926 m ²	47.180 m ²
Broj stanova u zoni stanovanja male gustine	291	367
Ukupna površina parcela u zoni sporta i rekreacije	-	3.32 ha
BGP objekata sporta i rekreacije	-	830 m ²
Ukupna površina parcela za groblja	1.77 ha	3.11 ha
Ukupna zelena površina	63.03 ha	40.03 ha
Ukupna površina pod poljoprivredom	0.47 ha	0.47 ha
Ukupna površina pod saobraćajnicama	4.90 ha	10.08 ha

6.3. DETALJNI ANALITIČKI POKAZATELJI PLANIRANOG RJEŠENJA

U tabelama su prikazani podaci o prostoru po planiranim namjenama. Za svaku cjelinu prikazani su podaci o urbanističkim parcelama, kao i sumarni prikazi za svaku zonu i čitav zahvat plana.

Svi potrebni urbanistički parametri se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ... ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl. list CG" br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

OBJAŠNENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Broj parcele je formiran kombinacijom slova UP (skr. urbanistička parcela) i brojeva od 1 do 272 koji predstavljaju identifikacioni broj urbanističke parcele.

Površina parcele predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Površina pod objektom predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m².

Indeks zauzetosti (Iz) predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele.

Indeks izgrađenosti (Ii) predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine.

Spratnost označava maksimalnu spratnost objekta na parceli;

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina) predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m².

Maksimalan broj stanova označava maksimalan broj tambenih jedinica koje je moguće ostvariti u objektima.

Namjena parcele je prikazana skraćenicom nazivom namjene prema *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta* i predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

GP – površine za groblja

IOE – površine za energetske infrastrukturu

MN – površine mješovite namjene

SMG – površine za stanovanje male gustine

SR – površine za sport i rekreaciju

PO – površine za poljoprivredu

PUJ – površine za javno pejzažno uređenje

PUO – površine za pejzažno uređenje specijalne namjene (zaštitno zelenilo)

Bliži podaci o ovim namjenama nalaze se u poglavlju 5. Uslovi za uređenje prostora.

Napomena: svi dati kapaciteti predstavljaju maksimalne vrijednosti

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP1	SMG	513.87	0.30	150	0.50	P+2	250	2	8
UP2	SMG	712.68	0.30	210	0.50	P+2	350	3	12
UP3	SMG	549.96	0.30	160	0.50	P+2	270	3	12
UP4	SMG	379.13	0.30	110	0.50	P+2	180	2	8
UP5	SMG	526.67	0.30	150	0.50	P+2	260	3	12
UP6	SMG	589.80	0.30	170	0.50	P+2	290	3	12
UP7	SMG	458.52	0.30	130	0.50	P+2	220	2	8
UP8	SMG	704.78	0.30	210	0.50	P+2	350	3	12
UP9	SMG	801.07	0.30	240	0.50	P+2	400	4	15
UP10	SMG	500.73	0.30	150	0.50	P+2	250	2	8
UP11	SMG	3292.50	0.30	980	0.50	P+2	1640	4	15
UP12	SMG	2013.68	0.30	600	0.50	P+2	1000	4	15
UP13	SMG	603.76	0.30	180	0.50	P+2	300	3	12
UP14	SMG	468.75	0.30	140	0.50	P+2	230	2	8
UP15	PUS	30059.41	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP16	SMG	420.43	0.30	120	0.50	P+2	210	2	8
UP17	SMG	977.52	0.30	290	0.50	P+2	480	4	15
UP18	MN	1045.19	0.40	410	0.80	P+4	830	7	26
UP19	MN	775.66	0.40	310	0.80	P+4	620	5	19
UP20	SMG	717.60	0.30	210	0.50	P+2	350	3	12
UP21	SMG	769.90	0.30	230	0.50	P+2	380	3	12
UP22	MN	912.67	0.40	360	0.80	P+4	730	6	23
UP23	MN	1893.63	0.40	750	0.80	P+4	1510	12	45
UP24	MN	1114.45	0.40	440	0.80	P+4	890	7	26
UP25	MN	1005.09	0.40	400	0.80	P+4	800	7	26

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP26	MN	820.93	0.40	320	0.80	P+4	650	6	23
UP27	IOE	42.00	0.71	30	0.71	P	30	0	0
UP28	SMG	815.31	0.30	240	0.50	P+2	400	4	15
UP29	MN	1543.22	0.40	610	0.80	P+4	1230	10	37
UP30	SMG	570.79	0.30	170	0.50	P+2	280	3	12
UP31	SMG	859.69	0.30	250	0.50	P+2	420	4	15
UP32	MN	446.80	0.40	170	0.80	P+4	350	3	12
UP33	MN	995.59	0.40	390	0.80	P+4	790	7	26
UP34	SMG	808.27	0.30	240	0.50	P+2	400	4	15
UP35	PUS	26792.12	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP36	MN	1506.15	0.40	600	0.80	P+4	1200	10	37
UP37	MN	968.58	0.40	380	0.80	P+4	770	6	23
UP38	MN	952.27	0.40	380	0.80	P+4	760	6	23
UP39	MN	2196.22	0.40	870	0.80	P+4	1750	14	52
UP40	MN	891.49	0.40	350	0.80	P+4	710	6	23
UP41	MN	855.44	0.40	340	0.80	P+4	680	6	23
UP42	MN	1866.33	0.40	740	0.80	P+4	1490	12	45
UP43	MN	967.29	0.40	380	0.80	P+4	770	6	23
UP44	MN	927.90	0.40	370	0.80	P+4	740	6	23
UP45	MN	2437.74	0.40	970	0.80	P+4	1950	16	60
UP46	MN	977.54	0.40	390	0.80	P+4	780	7	26
UP47	MN	839.97	0.40	330	0.80	P+4	670	6	23
UP48	MN	1080.76	0.40	430	0.80	P+4	860	7	26
UP49	IOE	44.95	0.67	30	0.67	P	30	0	0
UP50	MN	922.82	0.40	360	0.80	P+4	730	6	23

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP51	PUS	264.60	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP52	SMG	810.85	0.30	240	0.50	P+2	400	4	15
UP53	SMG	693.43	0.30	200	0.50	P+2	340	3	12
UP54	SMG	427.70	0.30	120	0.50	P+2	210	2	8
UP55	SMG	620.70	0.30	180	0.50	P+2	310	3	12
UP56	PUS	26374.08	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP57	SMG	771.19	0.30	230	0.50	P+2	380	3	12
UP58	SMG	1815.13	0.30	540	0.50	P+2	900	4	15
UP59	SMG	2746.41	0.30	820	0.50	P+2	1370	4	15
UP60	PUJ	258.17	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP61	MN	1239.83	0.40	490	0.80	P+4	990	11	41
UP62	MN	2458.22	0.40	980	0.80	P+4	1960	16	60
UP63	MN	1454.65	0.40	580	0.80	P+4	1160	9	34
UP64	SMG	1030.76	0.30	300	0.50	P+2	510	4	15
UP65	SMG	831.27	0.30	240	0.50	P+2	410	4	15
UP66	IOE	49.37	0.61	30	0.61	P	30	0	0
UP67	SMG	459.17	0.30	130	0.50	P+2	220	2	8
UP68	MN	1347.33	0.40	530	0.80	P+4	1070	9	34
UP69	MN	700.26	0.40	280	0.80	P+4	560	5	19
UP70	MN	1036.68	0.40	410	0.80	P+4	820	7	26
UP71	MN	1161.37	0.40	460	0.80	P+4	920	8	30
UP72	MN	780.29	0.40	310	0.80	P+4	620	5	19
UP73	MN	1619.89	0.40	640	0.80	P+4	1290	10	37
UP74	SMG	686.35	0.30	200	0.50	P+2	340	3	12
UP75	MN	867.38	0.40	340	0.80	P+4	690	6	23

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP76	MN	1378.43	0.40	550	0.80	P+4	1100	9	34
UP77	MN	1100.41	0.40	440	0.80	P+4	880	7	26
UP78	MN	1220.76	0.40	480	0.80	P+4	970	8	30
UP79	MN	1047.98	0.40	410	0.80	P+4	830	7	26
UP80	MN	1209.34	0.40	480	0.80	P+4	960	8	30
UP81	MN	1214.40	0.40	480	0.80	P+4	970	8	30
UP82	MN	1446.48	0.40	570	0.80	P+4	1150	9	34
UP83	MN	774.08	0.40	300	0.80	P+4	610	5	19
UP84	MN	1127.23	0.40	450	0.80	P+4	900	7	26
UP85	MN	975.71	0.40	390	0.80	P+4	780	7	26
UP86	MN	1422.81	0.40	560	0.80	P+4	1130	9	34
UP87	MN	1294.00	0.40	510	0.80	P+4	1030	8	30
UP88	MN	1474.01	0.40	580	0.80	P+4	1170	10	37
UP89	PUS	5857.66	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP90	PUS	204650.44	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP91	SMG	340.61	0.30	100	0.50	P+2	170	2	8
UP91a	SMG	366.46	0.30	100	0.50	P+2	180	2	8
UP92	MN	684.15	0.40	270	0.80	P+4	540	5	19
UP93	MN	1999.24	0.40	790	0.80	P+4	1590	13	49
UP94	MN	1567.70	0.40	620	0.80	P+4	1250	10	37
UP95	MN	1308.82	0.40	520	0.80	P+4	1040	9	34
UP96	MN	956.08	0.40	380	0.80	P+4	760	6	23
UP97	MN	751.91	0.40	300	0.80	P+4	600	5	19
UP98	MN	1569.80	0.40	620	0.80	P+4	1250	10	37
UP99	MN	2635.99	0.40	1050	0.80	P+4	2100	17	63

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP100	MN	941.84	0.40	370	0.80	P+4	750	6	23
UP101	MN	1794.13	0.40	710	0.80	P+4	1430	12	45
UP102	MN	899.43	0.40	350	0.80	P+4	710	6	23
UP103	MN	906.40	0.40	360	0.80	P+4	720	6	23
UP104	MN	956.33	0.40	380	0.80	P+4	760	6	23
UP105	MN	943.78	0.40	370	0.80	P+4	750	6	23
UP106	MN	921.02	0.40	360	0.80	P+4	730	6	23
UP107	MN	1126.43	0.40	450	0.80	P+4	900	7	26
UP108	MN	2129.20	0.40	850	0.80	P+4	1700	14	52
UP109	MN	803.09	0.40	320	0.80	P+4	640	5	19
UP110	MN	1155.20	0.40	460	0.80	P+4	920	8	30
UP111	MN	2422.13	0.40	960	0.80	P+4	1930	15	56
UP112	MN	1005.69	0.40	400	0.80	P+4	800	7	26
UP113	MN	1241.85	0.40	490	0.80	P+4	990	8	30
UP114	MN	740.45	0.40	290	0.80	P+4	590	5	19
UP115	MN	1202.39	0.40	480	0.80	P+4	960	8	30
UP116	MN	778.65	0.40	310	0.80	P+4	620	5	19
UP117	VO	4820.15	0.40	1920	0.80	P+4	3850	0	0
UP118	MN	1834.45	0.40	730	0.80	P+4	1460	12	45
UP119	MN	1426.27	0.40	570	0.80	P+4	1140	9	34
UP120	SMG	462.29	0.30	130	0.50	P+2	230	2	8
UP121	SMG	926.25	0.30	270	0.50	P+2	460	4	15
UP122	MN	917.99	0.40	360	0.80	P+4	730	6	23
UP123	MN	1087.84	0.40	430	0.80	P+4	870	7	26
UP124	MN	1183.04	0.40	470	0.80	P+4	940	8	30

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP125	MN	778.04	0.40	310	0.80	P+4	620	5	19
UP126	MN	1406.21	0.40	560	0.80	P+4	1120	9	34
UP127	MN	966.43	0.40	380	0.80	P+4	770	6	23
UP128	MN	1211.83	0.40	480	0.80	P+4	960	8	30
UP129	MN	1351.34	0.40	540	0.80	P+4	1080	9	34
UP130	MN	1042.08	0.40	410	0.80	P+4	830	7	26
UP131	MN	969.72	0.40	380	0.80	P+4	770	6	23
UP132	MN	753.89	0.40	300	0.80	P+4	600	5	19
UP133	MN	944.08	0.40	370	0.80	P+4	750	6	23
UP134	PUJ	398.47	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP135	MN	952.09	0.40	380	0.80	P+4	760	6	23
UP136	MN	1438.31	0.40	570	2.00	P+4	2870	20	74
UP137	MN	1182.41	0.40	470	0.80	P+4	940	8	30
UP138	SMG	846.57	0.30	250	0.50	P+2	420	4	15
UP139	MN	1097.13	0.40	430	0.80	P+4	870	7	26
UP140	MN	1744.25	0.40	690	0.80	P+4	1390	11	41
UP141	MN	933.51	0.40	370	0.80	P+4	740	6	23
UP141a	MN	704.48	0.40	280	0.80	P+4	560	5	19
UP142	MN	720.94	0.40	280	0.80	P+4	570	5	19
UP143	MN	1351.62	0.40	540	0.80	P+4	1080	9	34
UP144	IOE	84.10	0.36	30	0.36	P	30	0	0
UP145	SMG	768.84	0.30	230	0.50	P+2	380	3	12
UP146	SMG	547.46	0.30	160	0.50	P+2	270	3	12
UP147	MN	1962.41	0.40	780	0.80	P+4	1560	13	49
UP147a	PUS	867.38	0.00	0	0.00	0	0	0	0

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP148	SMG	400.63	0.30	120	0.50	P+2	200	2	8
UP149	SMG	2705.09	0.30	810	0.50	P+2	1350	4	15
UP150	SMG	1090.48	0.30	320	0.50	P+2	540	4	15
UP151	SMG	705.36	0.30	210	0.50	P+2	350	3	12
UP152	MN	891.56	0.40	350	0.80	P+4	710	6	23
UP153	SMG	1302.51	0.30	390	0.50	P+2	650	4	15
UP154	SMG	1060.90	0.30	310	0.50	P+2	530	5	19
UP155	SMG	482.71	0.40	190	0.80	P+4	380	3	12
UP156	SMG	1259.49	0.30	370	0.50	P+2	620	4	15
UP157	SMG	1332.57	0.30	390	0.50	P+2	660	4	15
UP158	SMG	1265.72	0.30	370	0.50	P+2	630	4	15
UP159	SMG	591.07	0.30	170	0.50	P+2	290	3	12
UP160	SMG	918.58	0.30	270	0.50	P+2	450	4	15
UP161	MN	1246.49	0.40	490	0.80	P+4	990	8	30
UP162	MN	1376.78	0.40	550	0.80	P+4	1100	9	34
UP163	MN	865.39	0.40	340	0.80	P+4	690	6	23
UP164	SMG	699.04	0.30	200	0.50	P+2	340	3	12
UP165	MN	1029.39	0.40	410	0.80	P+4	820	7	26
UP166	MN	1005.96	0.40	400	0.80	P+4	800	7	26
UP167	MN	1213.03	0.40	480	0.80	P+4	970	8	30
UP168	MN	1582.79	0.40	630	0.80	P+4	1260	10	37
UP169	SMG	1978.21	0.30	590	0.50	P+2	980	4	15
UP170	MN	926.78	0.40	370	0.80	P+4	740	6	23
UP171	MN	857.64	0.40	340	0.80	P+4	680	6	23
UP172	MN	786.21	0.40	310	0.80	P+4	620	5	19

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP173	SMG	707.45	0.30	210	0.50	P+2	350	3	12
UP174	MN	905.21	0.40	360	0.80	P+4	720	6	23
UP175	MN	1170.00	0.40	460	0.80	P+4	930	8	30
UP176	MN	809.32	0.40	320	0.80	P+4	640	5	19
UP177	MN	560.22	0.40	220	0.80	P+4	440	4	15
UP178	GP	12064.46	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP179	MN	1669.23	0.40	660	0.80	P+4	1330	11	41
UP180	SMG	800.76	0.30	240	0.50	P+2	400	4	15
UP181	SMG	756.84	0.30	220	0.50	P+2	370	3	12
UP182	MN	1149.62	0.40	450	0.80	P+4	910	8	30
UP183	SMG	627.53	0.30	180	0.50	P+2	310	3	12
UP184	MN	1520.52	0.40	600	0.80	P+4	1210	10	37
UP185	MN	1382.06	0.40	550	0.80	P+4	1100	9	34
UP186	MN	1623.00	0.40	640	0.80	P+4	1290	10	37
UP187	SMG	1283.93	0.30	380	0.50	P+2	640	4	15
UP187a	SMG	854.92	0.30	250	0.50	P+2	420	4	15
UP188	SMG	1520.44	0.30	450	0.50	P+2	760	4	15
UP189	SMG	504.25	0.30	150	0.50	P+2	250	2	8
UP190	SMG	1527.18	0.30	450	0.50	P+2	760	4	15
UP191	GP	15377.75	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP192	SMG	1032.31	0.30	300	0.50	P+2	510	4	15
UP193	SMG	400.92	0.30	120	0.50	P+2	200	2	8
UP194	SMG	356.63	0.30	100	0.50	P+2	170	2	8
UP195	MN	891.76	0.40	350	0.80	P+4	710	6	23
UP196	MN	500.67	0.40	200	0.80	P+4	400	4	15

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m2)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP197	MN	726.24	0.40	290	0.80	P+4	580	5	19
UP198	MN	857.91	0.40	340	0.80	P+4	680	6	23
UP198a	MN	604.90	0.40	240	0.80	P+4	480	4	15
UP199	SMG	551.74	0.30	160	0.50	P+2	270	3	12
UP200	SMG	499.21	0.30	140	0.50	P+2	240	2	8
UP201	IOE	47.13	0.64	30	0.64	P	30	0	0
UP202	SMG	521.52	0.30	150	0.50	P+2	260	3	12
UP203	SMG	1424.47	0.30	420	0.50	P+2	710	4	15
UP204	SMG	689.07	0.30	200	0.50	P+2	340	3	12
UP205	SMG	283.03	0.30	80	0.50	P+2	140	2	8
UP206	SMG	731.57	0.30	210	0.50	P+2	360	3	12
UP207	SMG	1080.42	0.30	320	0.50	P+2	540	4	15
UP208	SMG	2654.17	0.30	790	0.50	P+2	1320	4	15
UP209	SMG	915.10	0.30	270	0.50	P+2	450	4	15
UP210	SMG	1694.20	0.30	500	0.50	P+2	840	4	15
UP211	SMG	2574.00	0.30	770	0.50	P+2	1280	4	15
UP212	SMG	886.86	0.30	260	0.50	P+2	440	4	15
UP213	SMG	780.33	0.30	230	0.50	P+2	390	4	15
UP214	SMG	594.25	0.30	170	0.50	P+2	290	3	12
UP215	SMG	787.26	0.30	230	0.50	P+2	390	4	15
UP216	PUS	522.58	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP217	SMG	716.09	0.30	210	0.50	P+2	350	3	12
UP218	SMG	689.04	0.30	200	0.50	P+2	340	3	12
UP219	SMG	778.36	0.30	230	0.50	P+2	380	3	12
UP220	SMG	2185.23	0.30	650	0.50	P+2	1090	4	15

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m ²)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP221	SMG	598.93	0.30	170	0.50	P+2	290	3	12
UP222	SMG	454.81	0.30	130	0.50	P+2	220	2	8
UP223	SMG	600.23	0.30	180	0.50	P+2	300	3	12
UP224	SMG	599.74	0.30	170	0.50	P+2	290	3	12
UP225	MN	1311.44	0.40	520	0.80	P+4	1040	9	34
UP226	MN	1067.39	0.40	420	0.80	P+4	850	7	26
UP227	PUS	678.40	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP228	MN	795.70	0.40	310	0.80	P+4	630	5	19
UP229	SMG	745.86	0.30	220	0.50	P+2	370	3	12
UP230	SMG	734.37	0.30	220	0.50	P+2	360	3	12
UP231	SMG	609.66	0.30	180	0.50	P+2	300	3	12
UP232	SMG	959.19	0.30	280	0.50	P+2	470	4	15
UP233	PUS	19236.87	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP234	SMG	598.53	0.30	170	0.50	P+2	290	3	12
UP235	GP	4280.22	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP236	PO	4671.10	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP237	SMG	909.01	0.30	270	0.50	P+2	450	4	15
UP238	IOE	76.67	0.39	30	0.39	P	30	0	0
UP239	SR	22258.90	0.03	660	0.03	P	660	0	0
UP240	SMG	1193.41	0.30	350	0.50	P+2	590	4	15
UP241	SMG	711.88	0.30	210	0.50	P+2	350	3	12
UP242	SR	9217.53	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP243	MN	1961.71	0.40	780	0.80	P+4	1560	13	49
UP244	SR	1737.20	0.10	170	0.10	P	170	0	0
UP245	PUS	71356.40	0.00	0	0.00	0	0	0	0

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m ²)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP246	SMG	1225.37	0.30	360	0.50	P+2	610	5	19
UP247	SMG	1006.26	0.30	300	0.50	P+2	500	4	15
UP248	SMG	959.00	0.30	280	0.50	P+2	470	4	15
UP249	SMG	500.70	0.30	150	0.50	P+2	250	2	8
UP250	SMG	838.48	0.30	250	0.50	P+2	410	4	15
UP251	SMG	676.09	0.30	200	0.50	P+2	330	3	12
UP252	SMG	1009.53	0.30	300	0.50	P+2	500	4	15
UP253	SMG	454.45	0.30	130	0.50	P+2	220	2	8
UP254	MN	1547.68	0.40	610	0.80	P+4	1230	10	37
UP255	SMG	531.40	0.30	150	0.50	P+2	260	3	12
UP256	SMG	608.82	0.30	180	0.50	P+2	300	3	12
UP257	MN	764.90	0.40	300	0.80	P+4	610	5	19
UP258	SMG	462.43	0.30	130	0.50	P+2	230	2	8
UP259	IOE	37.33	0.80	30	0.80	P	30	0	0
UP260	SMG	652.32	0.30	190	0.50	P+2	320	3	12
UP261	SMG	549.53	0.30	160	0.50	P+2	270	3	12
UP262	SMG	600.45	0.30	180	0.50	P+2	300	3	12
UP263	MN	1292.30	0.40	510	0.80	P+4	1030	8	30
UP264	PUS	606.81	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP265	MN	929.69	0.40	370	0.80	P+4	740	6	23
UP266	MN	961.72	0.40	380	0.80	P+4	760	6	23
UP267	SMG	464.33	0.30	130	0.50	P+2	230	2	8
UP268	SMG	585.13	0.30	170	0.50	P+2	290	3	12
UP269	SMG	861.09	0.30	250	0.50	P+2	430	4	15
UP270	SMG	793.47	0.30	230	0.50	P+2	390	4	15

BR. PARC.	NAMJENA	POVRSINA (m ²)	ZAUZETOST	MAX. POV. OSNOVE	IZGRADJENOST	MAX. SPRATNOST	MAX. BGP	MAX. BR. STANOVA	BR. STANOVNIKA
UP271	SMG	987.41	0.30	290	0.50	P+2	490	4	15
UP272	PUS	6086.99	0.00	0	0.00	0	0	0	0
UP273	SMG	1879.72	0.30	560	0.50	P+2	930	8	30
UP274	SMG	1893.51	0.30	560	0.50	P+2	940	8	30
UP275	SMG	611.03	0.30	180	0.50	P+2	300	3	12

POV. PLANA	ZAUZETOST	POD OBJEKTIMA	IZGRAĐENOST	PROSJEČNA SPRATNOST	BGP	STANOVA	STANOVNIKA	GUSTINA (st/ha)
820451	0.12	94930	0.22	P+3	181170	1412	5353	65

Napomena: svi dati kapaciteti predstavljaju maksimalne vrijednosti

7. PRILOZI – DOKUMENTACIJA