

DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Turističko naselje – rizort „Faro dell’Adriatico“ T2, 5*

UP22, KO Donji Štoj, Velika plaža, Opština Ulcinj



PREDMET	Cjelokupni projekat definisan UTU-om i Idejnim rješenjem
LOKACIJA	UP22, djelovi katastarskih parcela u KO Donji Štoj
DATUM	septembar 2026.

Obradivač:



SAŽETAK ZA ODLUČIVANJE

Predmet je cjelokupan turistički kompleks „Faro dell’Adriatico“, kategorije 5 zvjezdica, na UP22 u KO Donji Štoj, Opština Ulcinj: hotelski i prateći smještaj, saobraćajnice i parking, infrastruktura, bazeni i fontane, pejzažno uređenje i funkcionalno povezana južna sportsko-rekreativna zona, čiji sadržaj još nije konačno utvrđen. Dinamika realizacije ne ograničava obuhvat procjene.

Ukupna površina UP22 iznosi 125.833,58 m². Iz obračunske osnovice izuzeto je 33.262,8 m², pa ona iznosi 92.570,78 m². Idejno rješenje iskazuje 64.799,11 m² BRGP, 18.507,48 m² zauzetosti, 244 smještajne jedinice, 736 ležaja i 635 parking mjesta. UTU navode okvirno do 300 zaposlenih, dok organizacija po smjenama nije potvrđena. Izvori i razlike u pojedinačnim obračunima prikazani su u Poglavlju 3.

Privatni građevinski dio prikazan je van zona zaštite II i III Spomenika prirode „Velika plaža kod Ulcinja“, u zaštitnom pojasu. Sadržaj južne zone na državnom zemljištu razrađivaće se prema smjernicama Studije dina i Detaljne studije predjela, režimima zaštite i kartiranim staništima. Obradivač Zahtjeva predložio je da se prirodni močvarni predio sačuva i uključi u ponudu rizorta kroz „Stazu Natura 2000 staništa Velike plaže“: kratke drvene prolaze na pogodnim djelovima terena, malo rubno mjesto za posmatranje ptica i edukativne table. Vrijedna sastojina A ostala bi bez intervencija, a posjete bi bile mirne i pretežno dnevne, bez ozvučenja i dekorativnog osvjetljavanja močvare. Izuzimanje površine iz obračuna BRGP ne predstavlja odobrenje za zahvate na toj površini.

Smanjenje razvojnog kapaciteta, korišćenje već izmijenjenog dijela lokacije i predviđene mjere za ograničavanje prašine, buke, otpada i drugih emisija razmatraju se kao elementi ocjene uticaja. Očuvanje vrijednih staništa i stabla SH1, vodonepropusnost i pouzdanost sistema, kontrola rasvjete i zaštita susjednih korisnika sastavni su dio predloženih mjera zaštite. Kartiranje iz aprila i maja 2026. dopunjuje lokalnu osnovu tipovima 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0. Prirodni vodni režim, granice staništa i kontrola invazivnih biljaka povezani su sa mjerama zaštite i programom praćenja u Prilogu 1. [34]

Poglavlje 4 opisuje vrste i osobine mogućih uticaja, Poglavlje 5 njihovu značajnost po segmentima, a Poglavlje 6 mjere u projektovanju, izgradnji i funkcionisanju. Dokumentacija daje stručnu podlogu za odlučivanje, uz prikaz raspoloživih podataka i ograničenja njihove pouzdanosti. O potrebi izrade elaborata odlučuje nadležni organ.

SADRŽAJ

1. OPŠTE INFORMACIJE.....	12
2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA.....	13
2.1. Položaj, administrativni i prostorni kontekst.....	13
2.a) Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta.....	14
2.a.1. Planska namjena, urbanistički i katastarski obuhvat.....	14
2.a.2. Zatečeno korišćenje i antropogene promjene.....	18
2.a.3. Površina potrebna u toku izgradnje.....	20
2.a.4. Površina potrebna u toku funkcionisanja.....	21
2.b) Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa.....	21
2.b.1. Topografija, reljef i geomorfološki procesi.....	21
2.b.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike.....	22
2.b.3. Zemljište i pedološke karakteristike.....	23
2.b.3.1. Dostupni podaci o kvalitetu zemljišta.....	23
2.b.4. Podzemne i površinske vode.....	24
2.b.4.1. Dostupni podaci o kvalitetu podzemnih voda.....	25
2.b.4.2. Dostupni podaci o kvalitetu površinskih i tranzicionih voda.....	26
2.b.5. Klimatske karakteristike.....	27
2.b.5.1. Dostupni podaci o kvalitetu vazduha.....	28
2.b.6. Biodiverzitet, staništa i predione vrijednosti.....	30
2.b.6.1. Mapiranje, tipologija i karakter predjela.....	30
2.b.6.1.1. Flora i staništa prema terenskim istraživanjima iz aprila i maja 2026. godine.....	34
2.b.6.2. Dopunska regionalna osnova: biodiverzitet Velike plaže sa zaleđem.....	42
2.b.6.3. Fauna projektnog područja.....	45
2.b.6.4. Postojeći pritisci, invazivne vrste i ograničenja tumačenja.....	64
2.b.6.4.1. Dopunske fotografije postojećeg stanja i antropogenih promjena.....	65
2.b.6.5. Dopunski prostorni podaci o slijepim miševima.....	66
2.c) Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine.....	67
2.c.1. Močvarna i priobalna područja i ušća rijeka.....	67
2.c.2. Površinske vode.....	67
2.c.3. Poljoprivredno zemljište.....	68
2.c.4. Obalne zone i morska sredina.....	68
2.c.4.1. Sanitarni kvalitet morske vode za kupanje.....	68
2.c.4.2. Kontaminanti u morskoj vodi, sedimentu i bioti.....	69
2.c.5. Planinska i šumska područja.....	70
2.c.6. Zaštićena i klasifikovana područja.....	70
2.c.7. Područja obuhvaćena ili predložena za ekološku mrežu Natura 2000.....	70
2.c.7.1. Predloženo područje posebne zaštite za ptice „Delta rijeke Bojane” (MEPPZP001).....	71
2.c.8. Područja u kojima standardi kvaliteta životne sredine nijesu ispunjeni ili mogu biti prekoračeni....	72
2.c.8.1. Ambijentalna buka.....	73
2.c.9. Gusto naseljena područja.....	74
2.c.9.1. Naseljski i demografski kontekst.....	74
2.c.9.2. Obuhvat i metod mikrolokacijske analize.....	75
2.c.9.3. KP 1118/3 i KP 1118/4 – kontakti prostor.....	76
2.c.9.4. KP 1079/1 – porodično stanovanje.....	77
2.c.9.5. KP 1071 – dvije porodične stambene zgrade.....	78
2.c.9.6. KP 1136/2 – turističko-ugostiteljski kompleks.....	79

2.c.9.7. Usporedna ocjena osjetljivih receptora.....	79
2.c.10. Područja historijskog, kulturnog i arheološkog značaja.....	80
2.c.11. Sintetička ocjena osjetljivosti i apsorpcionog kapaciteta.....	80
3. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA.....	82
3.1. Uvod.....	82
3.a) Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta i opis radova uklanjanja.....	82
3.a.1. Položaj i administrativno-planska identifikacija.....	82
3.a.1.1. Veza planiranih objekata i katastarskih parcela.....	82
3.a.2. Namjena i funkcionalni obuhvat projekta.....	85
3.a.3. Prostorna organizacija kompleksa.....	85
3.a.4. Urbanistički parametri i umanjenje razvojnog kapaciteta.....	85
3.a.5. Pregled površina, kapaciteta i oblikovanja objekata.....	86
3.a.5.1. Faza I — hotelski objekti, depandansi 1–6 i vile 1–5.....	88
3.a.5.2. Faza II — sportsko-rekreativna zona.....	89
3.a.5.3. Faza III — Hotel 3.....	89
3.a.5.4. Faza IV — depandansi 7–10.....	90
3.a.6. Zaštićena zona halofita i vlažne livade.....	90
3.a.7. Očuvanje Skadarskog hrasta i pejzažno uređenje.....	91
3.a.8. Pripremni, zemljani, konstruktivni i završni radovi.....	92
3.a.9. Radovi uklanjanja i završetak životnog ciklusa.....	92
3.b) Veličina i nacrt projekta, proizvodni proces i tokovi, prateća infrastruktura, organizacija proizvodnje i transporta, broj i struktura zaposlenih.....	93
3.b.1. Turističko-ugostiteljski proces i tokovi korisnika.....	93
3.b.2. Saobraćaj, pristupi i parking.....	93
3.b.3. Vodosnabdijevanje, rezervoari i zaštita od požara.....	94
3.b.4. Fekalna kanalizacija i tretman otpadnih voda.....	94
3.b.4.1. Kuhinjske otpadne vode i separator masti.....	96
3.b.4.2. Centralno postrojenje i biološko prečišćavanje.....	97
3.b.4.3. Efluent, mulj, ventilacija i crpne stanice.....	97
3.b.5. Atmosferske vode, drenaža i podzemna voda.....	98
3.b.5.1. Koalescentni separator lakih tečnosti.....	99
3.b.5.2. Retencija, infiltracija i zaštita osjetljivih zona.....	100
3.b.6. Elektroenergetsko i rezervno napajanje i spoljna rasvjeta.....	101
3.b.7. Grijanje, hlađenje, ventilacija i energetska efikasnost.....	102
3.b.8. Bazen i fontane.....	102
3.b.9. Telekomunikacije, upravljanje i bezbjednosni sistemi.....	102
3.b.10. Organizacija izgradnje, transport i zaposleni.....	103
3.c) Moguće kumuliranje sa efektima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata.....	103
3.c.1. Prostorni kontekst staništa i biodiverziteta.....	103
3.c.2. Evidentirani nalazi vrsta u širem području.....	103
3.d) Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljišta, vode i biodiverziteta.....	103
3.e) Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada.....	104
3.f) Zagađivanje, štetna djelovanja i izazivanje neprijatnih mirisa.....	104
3.f.1. Faza izgradnje.....	104
3.f.2. Operativna faza.....	104
3.g) Rizik nastanka udesa i/ili velikih katastrofa, uključujući one uzrokovane promjenom klime.....	104
3.g.1. Otpornost projekta i plan reagovanja.....	105
3.h) Rizici za ljudsko zdravlje.....	105

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU...	106
4.a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta.....	106
4.a.1. Broj i struktura potencijalno izloženih lica.....	106
4.b) Priroda uticaja.....	106
4.b.1. Karakter uticaja tokom izgradnje.....	106
4.b.2. Karakter uticaja tokom redovnog rada.....	106
4.b.3. Karakter uticaja u vanrednim situacijama.....	106
4.c) Prekogranična priroda uticaja.....	107
4.d) Jačina i složenost uticaja.....	107
4.e) Vjerovatnoća uticaja.....	107
4.f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja.....	107
4.g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata.....	107
4.h) Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja.....	107
4.h.1. Uslovi od kojih zavisi stvarna efektivnost.....	108
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU.....	109
5.a) Uticaji kao posljedica očekivanih zagađujućih materija, emisija i proizvodnje otpada.....	109
5.a.1. Uticaj na kvalitet vazduha.....	109
5.a.2. Uticaj buke i vibracija.....	110
5.a.3. Uticaj svjetlosnih emisija.....	112
5.a.4. Uticaj na površinske, podzemne i morske vode.....	113
5.a.5. Uticaj na kvalitet tla i zemljišta.....	114
5.a.6. Uticaj usljed nastanka otpada.....	116
5.a.7. Uticaj na stanovništvo i zdravlje.....	117
5.a.8. Uticaji u slučaju udesa i kombinovanih događaja.....	119
5.a.9. Zbirna ocjena uticaja od emisija i otpada.....	121
5.b) Uticaji kao posljedica korišćenja prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta.....	121
5.b.1. Uticaj na namjenu, tlo i korišćenje zemljišta.....	121
5.b.2. Korišćenje vode i promjena hidrološkog režima.....	123
5.b.3. Uticaj na biodiverzitet, staništa i ekološku povezanost.....	124
5.b.3.1. Staništa, vegetacija i zaštićena flora.....	126
5.b.3.2. Uticaji na faunu.....	130
5.b.3.3. Zaštićena područja, ekološke mreže i kombinovani pritisci.....	136
5.b.4. Uticaj na predio i ekosistemske funkcije.....	139
5.b.5. Korišćenje materijala, energije i klimatskih resursa.....	141
6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA.....	143
6.a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje.....	143
6.a.1. Faza projektovanja — usaglašavanje i dokazivanje uslova.....	143
6.a.1.1. Usklađivanje projekta sa planskim i uslovima zaštite.....	144
6.a.1.2. Jedinstveno prostorno razgraničenje.....	144
6.a.1.3. Potvrđivanje smanjenog obuhvata i kapaciteta.....	144
6.a.1.4. Objedinjavanje mjera u projektnoj dokumentaciji.....	144
6.a.2. Faza izgradnje — obaveze prije početka i tokom radova.....	144
6.a.3. Faza funkcionisanja — uslovi puštanja u rad i trajne obaveze.....	144
6.b) Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća.....	145
6.b.1. Faza projektovanja — sprečavanje udesa i otpornost sistema.....	145
6.b.1.1. Sprečavanje posljedica kvarova i izlivanja.....	145
6.b.1.2. Zaštita od požara i klimatskih opasnosti.....	145

6.b.2. Faza izgradnje — požar, izlivanje, urušavanje i plavljenje.....	145
6.b.3. Faza funkcionisanja — kvarovi, požari i velike nesreće.....	145
6.c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo).....	146
6.c.1. Faza projektovanja — tehnička rješenja zaštite.....	146
6.c.1.1. Geotehničke i hidrogeološke podloge.....	146
6.c.1.2. Očuvanje prirodnog vodnog režima.....	146
6.c.1.3. Integralni bilans voda.....	146
6.c.1.4. Konačno rješenje sanitarnih i kuhinjskih otpadnih voda.....	146
6.c.1.5. Razdvajanje kanizacionih sistema.....	147
6.c.1.6. Atmosferska kanalizacija i separatori.....	147
6.c.1.7. Retencija i postupanje pri obilnim padavinama.....	147
6.c.1.8. Bazeni i dekorativni vodeni sadržaji.....	147
6.c.1.9. Buka, vibracije, vazduh i mirisi.....	147
6.c.1.10. Upravljanje otpadom i mogućnost održavanja.....	147
6.c.1.11. Saobraćaj, racionalna potrošnja i sanitarna bezbjednost.....	147
6.c.2. Faza izgradnje.....	148
6.c.2.1. Organizacija gradilišta i razgraničenje površina.....	148
6.c.2.2. Zaštita tla, zemljišta i geološke sredine.....	148
6.c.2.3. Zaštita podzemnih, površinskih i morskih voda.....	148
6.c.2.4. Smanjenje prašine, emisija, buke, vibracija i rasvjete.....	149
6.c.2.5. Razdvajanje, reciklaža i zbrinjavanje građevinskog otpada.....	149
6.c.2.6. Obnova privremeno zauzetih površina i sanacija.....	150
6.c.3. Faza funkcionisanja.....	150
6.c.3.1. Prihvat i tretman sanitarno-fekalnih i kuhinjskih voda.....	150
6.c.3.2. Atmosferske vode, separatori, bazeni i zaštita mora.....	150
6.c.3.3. Voda kao resurs, zaštita zemljišta i energetska efikasnost.....	151
6.c.3.4. Tehnička zaštita od emisija u vazduh i buke.....	151
6.c.3.5. Otpad, mulj, opasne materije i hemikalije.....	152
6.c.3.6. Prediono uređenje i održavanje izvedenih rješenja.....	152
6.d) Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu.....	152
6.d.1. Faza projektovanja — staništa, vrste i predione vrijednosti.....	152
6.d.1.1. Planiranje južnog sportsko-rekreativnog dijela.....	152
6.d.1.2. Zaštita kartiranih staništa i flore.....	153
6.d.1.3. Zaštita stabla SH1 i druge vrijedne vegetacije.....	153
6.d.1.4. Zaštita ptica.....	153
6.d.1.5. Zaštita slijepih miševa i noćnih koridora.....	153
6.d.1.6. Zaštita herpetofaune, sisara i beskičmenjaka.....	153
6.d.1.7. Pejzažno uređenje i sprečavanje invazivnih vrsta.....	153
6.d.2. Faza izgradnje.....	154
6.d.2.1. Kartirana staništa, zaštićena flora i skadarski hrast.....	154
6.d.2.2. Ptice i slijepi miševi.....	154
6.d.2.3. Herpetofauna, sitni i krupniji sisari, beskičmenjaci i invazivne vrste.....	155
6.d.2.4. Stanovništvo, pristupi i komunikacija.....	155
6.d.3. Faza funkcionisanja.....	155
6.d.3.1. Očuvanje staništa, zaštićene flore i drvenaste vegetacije.....	155
6.d.3.2. Ptice, slijepi miševi i noćni ekološki koridori.....	156
6.d.3.3. Ostale grupe faune, invazivne vrste i zaštićeni prostor.....	157

6.d.3.4. Svjetlost, saobraćaj, zdravlje ljudi i sprečavanje hemijskog pritiska.....	157
6.d.3.5. Odgovornost, kumulativni pritisci i trajnost mjera.....	158
7. IZVORI PODATAKA.....	159
7.1. Projektna dokumentacija, studije i podaci o stanju životne sredine.....	159
7.2. Propisi i planska dokumenta.....	161
7.3. Literatura za pregled faune.....	162
PRILOG 1 — PROGRAM MONITORINGA I PRAĆENJA.....	165
1. PRAVNI OSNOV, PREDMET I CILJ PROGRAMA.....	165
2. PRIKAZ STANJA ŽIVOTNE SREDINE PRIJE POČETKA RADOVA.....	165
3. PARAMETRI ZA UTVRĐIVANJE ŠTETNIH UTICAJA.....	165
4. MJESTA, NAČIN I UČESTALOST MJERENJA.....	167
5. SADRŽAJ I DINAMIKA DOSTAVLJANJA IZVJEŠTAJA.....	171
6. OBAVJEŠTAVANJE JAVNOSTI.....	171
7. PREKOGRANIČNI PROGRAM PRAĆENJA.....	171
8. PRAGOVİ REAGOVANJA I KOREKTIVNE MJERE.....	172
9. REVIZIJA PROGRAMA I ČUVANJE PODATAKA.....	173
PRILOG 2 — GRAFIČKE SCHEME OBJEKATA I UREĐENJA TERENA.....	174
PRILOG 3 — URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI.....	180
PRILOG 4 — DETALJNA STUDIJA PREDJELA DINA.....	310
PRILOG 5 — DETALJNA STUDIJA PREDJELA SA PEJZAŽNOM TAKSACIJOM.....	364

SADRŽAJ TABELA

Tabela 1. Identifikacioni podaci projekta.....	12
Tabela 2. Prostorni bilans relevantan za opis lokacije.....	15
Tabela 3. Sažetak javno dostupnih podataka o podzemnim vodama Ulcinjskog polja.....	26
Tabela 4. Status površinskih i tranzicionih voda relevantnih za širi prostor.....	27
Tabela 5. Referentni pokazatelji kvaliteta vazduha u Južnoj zoni, 2023–2024.....	28
Tabela 6. Pregled karakterističnih biljnih vrsta prema tipu staništa.....	41
Tabela 7. Spisak vrsta Mekušaca (Mollusca) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.....	47
Tabela 8. Spisak vrsta člankovitih crva (Annelida) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.....	47
Tabela 9. Spisak vrsta Rakova (Crustacea) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.....	48
Tabela 10. Spisak vrsta Insekata (Insecta) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.....	48
Tabela 11. Spisak vrsta Riba (Pisces) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma i invazivnosti.....	55
Tabela 12. Spisak vrsta Vodozemaca (Amphibia) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma i invazivnosti.....	56
Tabela 13. Spisak vrsta Gmizavaca (Reptilia) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma i invazivnosti.....	56
Tabela 14. Spisak vrsta Ptica (Aves) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma.....	58
Tabela 15. Spisak vrsta Sisara (Mammalia) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.....	59
Tabela 16. Konzervaciono značajne vrste.....	60
Tabela 17. Sezonska klasifikacija morske vode za kupanje u Opštini Ulcinj.....	68
Tabela 18. Sažetak nalaza za morsku vodu, sediment i biotu.....	69
Tabela 19. Rezultati kampanja ambijentalne buke u Ulcinju – Mala plaža.....	73
Tabela 20. Stanovništvo i domaćinstva MZ4 prema Popisu 2023.....	75
Tabela 21. Katastarski i receptorski podaci za KP 1118/3 i 1118/4.....	76
Tabela 22. Katastarski i receptorski podaci za KP 1079/1.....	77
Tabela 23. Katastarski i receptorski podaci za KP 1071.....	78
Tabela 24. Katastarski i receptorski podaci za KP 1136/2.....	79
Tabela 25. Upporedna ocjena receptora u okruženju projekta.....	80
Tabela 26. Matrica prostorne osjetljivosti lokacije.....	81
Tabela 27. Sažeti projektni parametri.....	82
Tabela 28. Funkcionalne cjeline cjelokupnog projekta.....	85
Tabela 29. Poređenje prvobitnih i umanjenih razvojnih parametara.....	85
Tabela 30. Funkcionalni elementi sistema fekalnih otpadnih voda.....	98
Tabela 31. Elementi sistema atmosferskih voda i otvoreni projektni podaci.....	101
Tabela 32. Glavni tokovi otpada i način upravljanja.....	104
Tabela 33. Glavni akcidentni i klimatski scenariji.....	105
Tabela 34. Kategorije uticaja na kvalitet vazduha.....	109
Tabela 35. Kategorije uticaja buke i vibracija.....	111
Tabela 36. Kategorije uticaja svjetlosnih emisija.....	112
Tabela 37. Kategorije uticaja na površinske, podzemne i morske vode.....	113
Tabela 38. Kategorije uticaja na kvalitet tla i zemljišta.....	115
Tabela 39. Kategorije uticaja usljed nastanka otpada.....	116
Tabela 40. Kategorije uticaja na stanovništvo i zdravlje.....	118
Tabela 41. Kategorije uticaja u slučaju udesa.....	119
Tabela 42. Kategorije uticaja na namjenu, tlo i korišćenje zemljišta.....	121
Tabela 43. Kategorije uticaja korišćenja vode i promjene hidrološkog režima.....	123

Tabela 44. Kategorije uticaja na staništa, vegetaciju i zaštićenu floru.....	128
Tabela 45. Kategorije uticaja na životinjske grupe.....	131
Tabela 46. Kategorije uticaja na zaštićeni prostor, ekološke mreže i ekosistem.....	136
Tabela 47. Kategorije uticaja na predio i ekosistemske funkcije.....	140
Tabela 48. Kategorije uticaja korišćenja materijala, energije i klimatskih resursa.....	141
Tabela 49. Dokumentaciona osnova.....	159
Tabela 50. Program praćenja uticaja na životnu sredinu.....	167

SADRŽAJ SLIKA

Slika 1. Širi položaj lokacije rizorta u odnosu na Ulcinj, Veliku plažu, Solanu i Bojanu.....	13
Slika 2. Bliži prikaz projektne lokacije i odnosa privatnog i državnog dijela.....	14
Slika 3. Geodetski situacioni plan UP22 sa katastarskim granicama, kotama i postojećim strukturama.....	16
Slika 4. Skica parcela.....	17
Slika 5. Odnos projektne lokacije prema zonama zaštite i zaštitnom pojasu Spomenika prirode „Velika plaža kod Ulcinja“.....	18
Slika 6. Vidljivi tragovi antropogenih aktivnosti na privatnom dijelu lokacije.....	19
Slika 7. Dostavljeni snimak postojećeg stanja šireg obuhvata UP22.....	19
Slika 8. Izvorni prikazi antropogenog predjela na UP22: A – izmijenjena površina i neformalna trasa; B – postojeći obloženi kanal.....	20
Slika 9. Lokacija objekta na topografskoj karti.....	22
Slika 10. Geološka karta šire lokacije – kvartarni aluvijalni sedimenti „al“.....	23
Slika 11. Sadržaj nikla i hroma u uzorku zemljišta na Ulcinjskom polju, 2015–2023.....	24
Slika 12. Podaci o bušotinama i pijezometrima u Donjem Štoju i okolini (AQUAMOD 2010, D. Radojević).....	24
Slika 13. Ruža vjetrova za Ulcinj iz planske dokumentacije.....	28
Slika 14. PM ₁₀ na mjernim stanicama u Crnoj Gori, 2023.....	29
Slika 15. PM ₁₀ na mjernim stanicama u Crnoj Gori, 2024.....	29
Slika 16. Pozicije sedmodnevne kampanje kvaliteta vazduha na području Rta Đeran – Port Milena.....	30
Slika 17. Tipologija predjela šireg područja Velike plaže sa označenim položajem UP22.....	31
Slika 18. Karakterizacija predjela UP22 – tipovi predjela, predioni elementi i bio-ekološki receptori.....	32
Slika 19. Prostorni raspored Natura 2000 staništa u obuhvatu predmetne lokacije.....	35
Slika 20. Rasprostranjenje staništa 2190 – Vlažne depresije između dina u predmetnom obuhvatu.....	36
Slika 21. Rasprostranjenje staništa 1410 – Mediteranske slane livade u predmetnom obuhvatu.....	37
Slika 22. Mozaik staništa 2240 i 6420 u predmetnom obuhvatu.....	38
Slika 23. Rasprostranjenje staništa 6420 – Mediteranske visoke hidrofilne livade u predmetnom obuhvatu.....	39
Slika 24. Rasprostranjenje staništa 92A0 – Galerije bijele vrbe i bijele topole u predmetnom obuhvatu.....	40
Slika 25. Područje istraživanja biodiverziteta Velike plaže i zaleđa u studiji DuneGuard (2024).....	43
Slika 26. Izvorna regionalna karta značajnih staništa Velike plaže i zaleđa.....	44
Slika 27. Primjeri vlažnih staništa u širem području: povremene lokve, vlažne dinske depresije, galerije vrba i topola i visoke hidrofilne livade.....	45
Slika 28. <i>Viviparus mamillatus</i>	54
Slika 29. <i>Aeshna isocles</i> (Müller, 1767).....	54
Slika 30. <i>Selysiotemis nigra</i> (VanderLinden, 1825).....	54
Slika 31. <i>Trithemis annulata</i> (Beauvois, 1807).....	54
Slika 32. <i>Papilio machaon</i> (Linnaeus, 1758).....	54
Slika 33. <i>Iphiclides podalirius</i> Linnaeus, 1758).....	54
Slika 34. <i>Ephippiger discoidalis</i> Fieber, 1853.....	55
Slika 35. <i>Eupholidoptera chabrieri</i> (Fieber, 1861).....	55
Slika 36. <i>Mantis religiosa</i> (Linnaeus, 1758).....	55
Slika 37. <i>Palpares libelluloides</i> (Linnaeus, 1764).....	55
Slika 38. <i>Natrix natrix</i>	57
Slika 39. <i>Testudo hermanni</i>	57
Slika 40. Zarastanje invazivnom vrstom <i>A. fruticosa</i>	63
Slika 41. <i>Harmonia axyridis</i>	63
Slika 42. Mapa faunistički značajnih djelova projektnog područja.....	63
Slika 43. Regionalni raspored pritisaka: invazivne vrste, otpad, deponovanje pijeska i urbanizacija.....	64
Slika 44. Primjeri regionalnih pritisaka: zarastanje bagremovcem i odlaganje otpada.....	65
Slika 45. Fotografije ogoljenog i preoblikovanog tla sa gomilama zemljanog i kamenog materijala.....	65
Slika 46. Fotografije odloženog miješanog otpada i kontakta sa otvorenim površinama.....	66
Slika 47. Fotografije preostale visoke travnate i drvenaste vegetacije uz izmijenjeni teren.....	66

Slika 48. Evidentirani nalazi slijepih miševa u okolini UP22 prema dostavljenom KMZ-u.....	67
Slika 49. Kvalitet morske vode za kupanje po opštinama, 2023.....	69
Slika 50. Kvalitet morske vode za kupanje po opštinama, 2024.....	69
Slika 51. Mjerna mjesta morske vode, sedimenta i biote u programu 2024. godine.....	70
Slika 52. Položaj UP22 u prikazanom obuhvatu predloženog područja posebne zaštite za ptice „Delta Rijeke Bojane” (MEPPZP001).....	72
Slika 53. Rezultati mjerenja buke u Ulcinju – Mala plaža, 2023.....	73
Slika 54. Rezultati mjerenja buke u Ulcinju – Mala plaža, 2024.....	74
Slika 55. Pregled analiziranih parcela i informativnih rastojanja prema projektu.....	76
Slika 56. KP 1118/3 i neposredno okruženje.....	76
Slika 57. KP 1079/1 i informativna mjerna linija dužine 170,02 m.....	77
Slika 58. KP 1071 i informativna mjerna linija dužine 301,83 m.....	78
Slika 59. KP 1136/2 i informativna mjerna linija dužine 322,10 m.....	79
Slika 60. Skica planiranih objekata i izjava projektanta o ostvarenim urbanističkim parametrima.....	83
Slika 61. Geodetski situacioni plan UP22 sa prikazom dvije halofitne cjeline na jugu.....	84
Slika 62. Shema zauzetosti smještajnog dijela prema Idejnom rješenju.....	87
Slika 63. Faza I — depandansi 3–6 i položaj vila 1–5 uz zapadni rub kompleksa.....	88
Slika 64. Faza I — situacioni prikaz Hotela 2 i pripadajućeg uređenja.....	89
Slika 65. Faza III — situacija Hotela 3 na jugozapadnom dijelu kompleksa.....	90
Slika 66. Faza IV — situacioni raspored depandansa 7, 8, 9 i 10.....	90
Slika 67. Karakterizacija predjela UP22 i koordinatni prikaz zaštićene zone halofita Z1–Z59.....	91
Slika 68. Položaj skadarskog hrasta SH1 na satelitskoj podlozi.....	92
Slika 69. Raspored parkinga u građevinskom dijelu kompleksa.....	94
Slika 70. Prikaz kompaktnog biološkog uređaja iz dostavljenog tehničkog opisa.....	97
Slika 71. Presjek i osnova separatora iz tehničkog opisa odvodnje.....	100
Slika 72. Kartirana staništa na UP22 prema Detaljnoj studiji predjela.....	125
Slika 73. Karakterizacija predjela i bio-ekološki elementi UP22.....	126
Slika 74. Preklap planiranih objekata i kartiranih staništa na privatnoj građevinskoj parceli UP22, sa prikazom okolnih zona zaštite.....	127
Slika 75. Vrednovanje i ranjivost predjela UP22 prema Detaljnoj studiji predjela.....	139
Slika 76. Fasadni prikaz hotela C1.....	174
Slika 77. Prikaz hotelskih volumena i njihovog visinskog odnosa.....	175
Slika 78. Presjek hotela sa prikazom etaža i temeljenja.....	176
Slika 79. Položaj objekata u odnosu na prirodni teren.....	177
Slika 80. Drvene površine izdignute iznad prirodnog terena.....	178
Slika 81. Montažni objekat i izdignute drvene površine.....	179

1. OPŠTE INFORMACIJE

Tabela 1. Identifikacioni podaci projekta

Stavka	Podatak
Naziv projekta	Turističko naselje – rizort „Faro dell’Adriatico“ T2, kategorije 5 zvjezdica
Planski dokument	Državna studija lokacije „Dio Sektora 66 – modul IV i V“, Velika plaža
Urbanistička parcela	UP22, zona B sa funkcionalno povezanim sadržajima zone C
Katastarska opština	KO Donji Štoj, Opština Ulcinj
Urbanističko-tehnički uslovi	br. 05-4487/6-18 od 10.01.2019.
Projektna osnova	Idejno rješenje „Faro dell’Adriatico“, septembar 2025.
Nosilac projekta	Adriatic Project d.o.o.
Kontakt:	Vlado Ivanović Tel: +38267333502 Mail: vlado8ivanovic@gmail.com

2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA

Sjeverni, građevinski dio UP22 nalazi se na zemljištu označenom kao privatno vlasništvo i dijelom je antropogeno izmijenjen. Građevinska linija i planirani objekti na tom dijelu prikazani su van zona zaštite Spomenika prirode „Velika plaža kod Ulcinja“, ali unutar njegovog zaštitnog pojasa. Južni, državni dio obuhvata vlažna i dinska staništa; konačan sadržaj sportsko-rekreativne zone još nije utvrđen. Dalje planiranje zasniva se na smjernicama studija dina i predjela i očuvanju prirodnih vrijednosti, uz predlog edukativnog posjećivanja močvarnog predjela opisan u Poglavlju 3.

2.1. Položaj, administrativni i prostorni kontekst

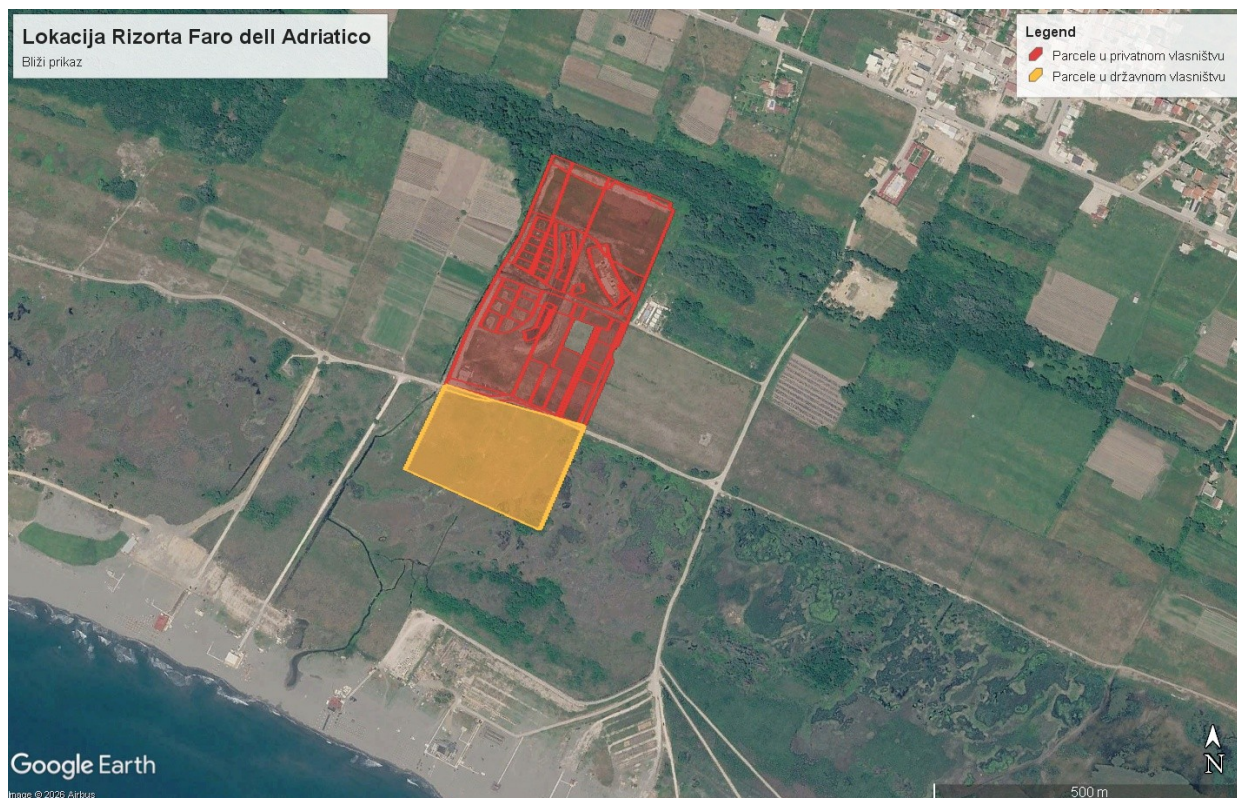
Lokacija turističkog naselja – rizorta „Faro dell'Adriatico“ nalazi se u naselju Donji Štoj, Opština Ulcinj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, na urbanističkoj parceli UP22, zona B, sa funkcionalno povezanim sadržajima zone C. Katastarski pripada KO Donji Štoj. Širi prostor predstavlja ravničarsko priobalje Velike plaže, između Jadranskog mora i naseljenog/agrokulturnog zaleđa Donjeg i Gornjeg Štoja.

Zahvat je sa centrom Ulcinja povezan putnim pravcem R-17 Ulcinj–Ada Bojana, preko mosta Port Milena. U lokalnom mjerilu parcelu presijecaju ili tangiraju postojeći i neformalni pristupni putevi, a Detaljna studija predjela navodi da se plaži i parcelama pristupa i preko neformalnih puteva u privatnom vlasništvu. Ovakav položaj omogućava pristup projektu, ali istovremeno povećava osjetljivost kontaktne zone zbog sezonskog saobraćaja, pritiska turizma i blizine vlažnih i obalnih staništa.



Slika 1. Širi položaj lokacije rizorta u odnosu na Ulcinj, Veliku plažu, Solanu i Bojanu

Izvor: dostavljeni kartografski prikaz na Google Earth podlozi; crveno – privatni dio, narandžasto – državni dio.



Slika 2. Bliži prikaz projektne lokacije i odnosa privatnog i državnog dijela

Izvor: dostavljeni kartografski prikaz na Google Earth podlozi

2.a) Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta

2.a.1. Planska namjena, urbanistički i katastarski obuhvat

Važeći planski okvir predmetni prostor svrstava u površine za turizam – turističko naselje T2. Za UP22 utvrđena je ukupna površina od 125.833,58 m², maksimalni indeks zauzetosti 0,20, maksimalni indeks izgrađenosti 0,70 i spratnost do P+6. Idejno rješenje je kapacitet prilagodilo ograničenjima proisteklim iz Detaljne studije predjela: površina od 33.262,8 m², identifikovana kao zaštićena/vlažna zona sa halofitnom vegetacijom, izuzeta je iz osnovice za obračun građevinskog kapaciteta. Preostala obračunska površina iznosi 92.570,78 m², a projektovana BRGP 64.799,11 m².

Lokacija rizorta obuhvata djelove sljedećih katastarskih parcela u KO Donji Štoj: 1119/3, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/2, 1119/30, 1119/20, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/23, 1118/1, 1118/7, 1117, 1116/1, 1113/3, 1112/1, 1112/2, 1112/4 i 1113/1. Južno je prikazana državna parcela KP 27/7, namijenjena sportsko-rekreativnim sadržajima u funkciji rizorta. Tačan obim prava na svakoj parceli i eventualne službenosti treba potvrditi ažurnim listovima nepokretnosti prije podnošenja konačne dokumentacije.

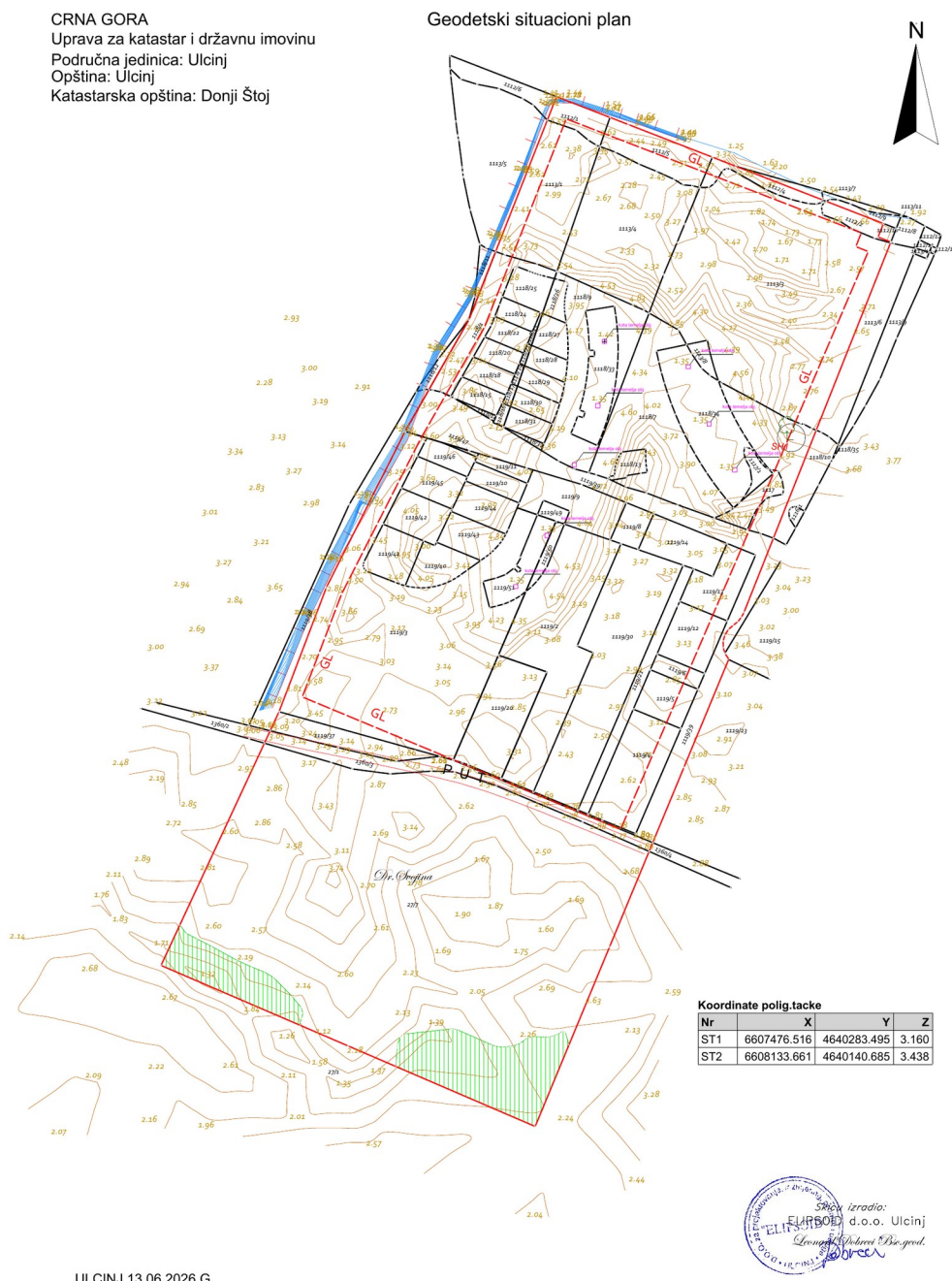
Prema tehničkom opisu, lokacija je udaljena približno 75 km od aerodroma Podgorica i 32 km od graničnog prelaza prema Albaniji (Muriqan). Prostorni koncept rizorta razvija se duž ose sjever–jug, sa smještajnim i pratećim sadržajima u građevinskom dijelu i funkcionalnom vezom prema južnom prirodnom predjelu. Konačan program južne zone razrađivaće se prema smjernicama studija dina i predjela, uz očuvanje halofitne vegetacije, vlažnih depresija i prirodnog vodnog režima.

Pristup kompleksu planiran je sa istočne strane, preko veze sa putnom mrežom u zaleđu. Saobraćajnice i parking koncentrisani su uz rubove građevinskog dijela, dok centralna pješačka osa povezuje hotele, depandanse i zajedničke sadržaje. U prizemljima su predviđeni restorani, kafei, prodajni i drugi prateći

prostori prema Idejnom rješenju. Veza prema južnoj zoni ne podrazumijeva neograničeno kretanje kroz prirodna staništa: trase, obim posjećivanja i eventualni drveni prolazi usklađivaće se sa režimom zaštite i predlogom očuvanja močvarnog predjela.

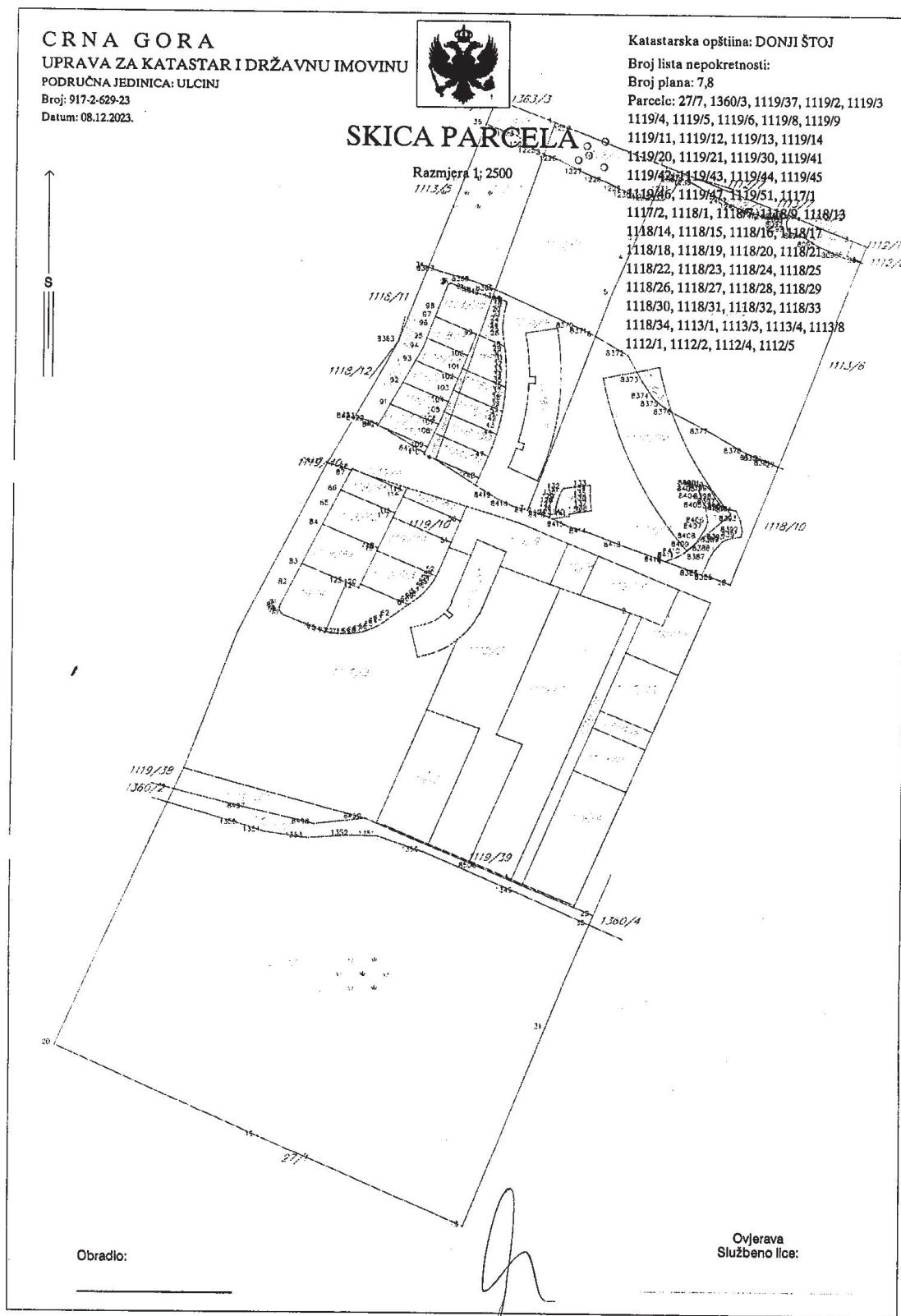
Tabela 2. Prostorni bilans relevantan za opis lokacije

Prostorna cjelina	Površina / status	Namjena i ograničenje
UP22 – ukupno	125.833,58 m ²	Cjelokupni urbanistički obuhvat projekta.
Razvojna/obračunska površina	92.570,78 m ²	Osnovica za obračun kapaciteta nakon izuzimanja zaštićene/vlažne zone.
Zaštićena/vlažna zona	33.262,8 m ²	Halofitna i vlažna staništa; izuzeta iz osnovnog obračuna izgrađenosti i pod posebnim režimom.
Projektovana zauzetost	18.507,48 m ²	Otisak/zauzetost projektovanih objekata prema Idejnom rješenju; ne predstavlja ukupnu površinu privremeno angažovanog gradilišta.
Projektovana BRGP	64.799,11 m ²	Cjelokupni projektovani kapacitet.
Državna parcela KP 27/7	Površinu potvrditi ovjerenim katastarskim podacima	Sportsko-rekreativni sadržaji; konačni obim i režim zavise od uslova zaštite prirode i vlasničko-pravnog osnova.



Slika 3. Geodetski situacioni plan UP22 sa katastarskim granicama, kotama i postojećim strukturama

Izvor: Geodetska podloga UP22, KO Donji Štoj, 13.06.2026. Zelena šrafura na jugu označava izdvojene osjetljive poligone.



Slika 4. Skica parcela

Na kartografskim prikazima lokacije parcele u privatnom vlasništvu označene su crvenom, a parcele u državnom vlasništvu narandžastom bojom.

Odluka o reviziji proglašavanja Spomenika prirode „Velika plaža kod Ulcinja“ navodi ukupnu površinu zaštićenog područja od približno 709,12 ha, zonu II od 86,78 ha i zonu III od 622,35 ha, kao i zaštitni

pojas površine 778,45 ha. Zaštitni pojas nije dodatna zona unutar spomenika prirode, već prostor oko zaštićenog područja namijenjen sprečavanju i ublažavanju spoljnih pritisaka. Zbog toga njegovo grafičko preklapanje prema kopnenom zaleđu ne znači da se građevinska parcela nalazi unutar zone II ili III, ali znači da projekat mora biti usklađen sa uslovima zaštite prirode i da ne smije posredno ugroziti staništa, vode, zemljište i pejzažne vrijednosti Spomenika prirode. [13]



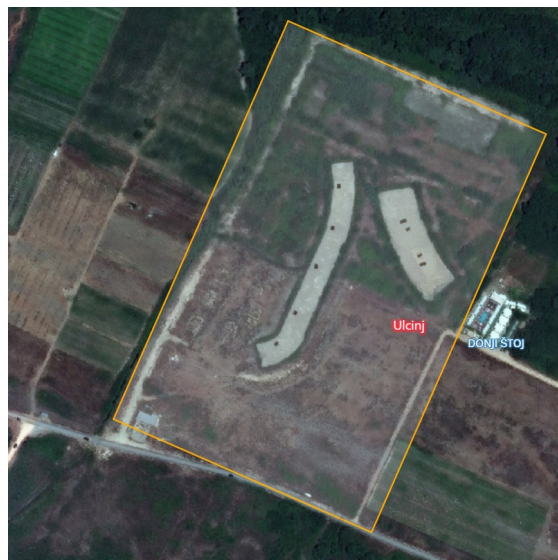
Slika 5. Odnos projektne lokacije prema zonama zaštite i zaštitnom pojasu Spomenika prirode „Velika plaža kod Ulcinja“

Crveni poligon predstavlja privatni građevinski dio; on je van zona zaštite Spomenika prirode, ali u zaštitnom pojasu. Narandžasti poligon predstavlja državni dio za sport i rekreaciju i nalazi se bliže, odnosno djelimično u kontaktu sa zonom održivog korišćenja. Zbog razlike između planskog, katastarskog i zaštitnog režima, svaka intervencija na južnom dijelu mora biti provjerena posebnim geodetskim preklomom i uslovima nadležnog organa za zaštitu prirode.

2.a.2. Zatečeno korišćenje i antropogene promjene

Iako širi predio Velike plaže ima visoku prirodnu vrijednost, predmetna lokacija nije homogeno očuvana prirodna površina. Detaljna studija predjela (u prilogu Zahtjeva) za UP22 izričito konstatuje najveći antropogeni uticaj u odnosu na analizirane urbanističke parcele. U sjevernom, planiranom građevinskom području evidentirani su ostaci nekadašnjeg sportskog terena i poljoprivredni zasadi. Studija šireg predjela navodi i krčenje nekadašnjih priobalnih/plavnih šuma radi poljoprivrede, sezonski plavljene manje zasade, neformalne puteve, lokalno odlaganje građevinskog otpada i ranije zahvate eksploatacije pijeska na pojedinim djelovima Velike plaže.

Na satelitskom prikazu privatnog dijela uočavaju se dvije izdužene svijetle strukture. One se prostorno podudaraju sa strukturama prikazanim na geodetskoj podlozi. Na osnovu raspoloživog materijala opravdano ih je opisati kao postojeće ili zaostale strukture. Ova degradacija vezuje se za vađenje pijeska tokom obnove nakon zemljotresa 1979. godine.



Slika 6. Vidljivi tragovi antropogenih aktivnosti na privatnom dijelu lokacije



Slika 7. Dostavljeni snimak postojećeg stanja šireg obuhvata UP22

Snimak omogućava sagledavanje odnosa izmijenjenog sjevernog dijela, pristupnih trasa, drvenaste vegetacije u kontaktu i otvorenih površina prema obali. Svjetle izdužene strukture i tragovi ranijeg korišćenja tumače se zajedno sa geodetskom podlogom i nalazima studija. Sam snimak ne utvrđuje sastav građevinskih ostataka, katastarsko vlasništvo niti odsustvo vrijednih staništa; te osobine se zasnivaju na odgovarajućim dokumentacionim i terenskim podacima.

Terenski/aerofotografski prikazi iz Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom za UP22 iz 2025. neposredno potvrđuju da je sjeverni dio parcele ranije fizički mijenjan. Na prvom snimku prepoznaju se neformalna zemljana trasa, neujednačen vegetacijski pokrivač i mikroreljef sa tragovima ranijih zahvata. Na drugom snimku prikazan je postojeći linearni kanal sa pravilno oblikovanim, vizuelno obloženim stranama. Studija ga ne identifikuje po materijalu, namjeni, starosti ni vlasništvu, zbog čega ga nije opravdano bez pregleda označiti kao betonsku masu ili dio projektovane kanalizacije. [6]



Slika 8. Izvorni prikazi antropogenog predjela na UP22: A – izmijenjena površina i neformalna trasa; B – postojeći obloženi kanal

Izvor: Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom u okviru DSL „Dio Sektora 66, moduli IV i V“ za UP22, Planplus d.o.o., februar 2025, str. 14. [6]

Antropogena izmijenjenost povećava relativni kapacitet sjeverne cjeline za plansku transformaciju u odnosu na vlažne livade, ali ne ukida potrebu za pregledom postojećih konstrukcija i kanala, kontrolom mogućeg zagađenja zemljišta, očuvanjem stabla SH1 i sprečavanjem širenja gradilišta prema prirodnim receptorima.

DSP Dina iz 2019. daje vremenski i prostorni kontekst ovih promjena. Za UP22 je tada već zabilježen najveći antropogeni uticaj među analiziranim parcelama, sa ostacima nekadašnjeg sportskog terena i poljoprivrednim zasadima u sjevernom, planiranom građevinskom području. Na širem obuhvatu modula IV i V studija dokumentuje neformalne puteve, pristupe plaži, sezonska parkiranja, divlje deponije građevinskog otpada i raniju eksploataciju pijeska. Posljednje pojave se ne pripisuju automatski svakoj tački UP22, ali predstavljaju relevantnu sliku kumulativnog pritiska u kontaktnom području. [5]

2.a.3. Površina potrebna u toku izgradnje

Kao gornja prostorna referenca za organizaciju glavnog gradilišta koristi se razvojna površina od 92.570,78 m², ali to ne znači da će cijela površina istovremeno biti očišćena ili fizički prekopana.

Direktni otisak objekata prema Idejnom rješenju iznosi 18.507,48 m², dok će dodatno, u različitim periodima, biti angažovane površine za saobraćajnice, mreže, parking, pejzažno uređenje, privremene koridore i logistiku.

Za južni sportsko-rekreativni dio tehnički opis navodi plansku mogućnost ograničenih montažnih/privremenih sadržaja. Takva mogućnost se ne može tumačiti kao automatska dozvola za zauzimanje osjetljivih staništa. Pri konačnom definisanju obuhvata moraju se poštovati režimi Spomenika prirode, uslovi zaštite prirode, Detaljna studija predjela i zabrana degradacije vlažnih depresija između dina. Ukoliko se odobre pojedinačni sadržaji mirne rekreacije i edukacije, gradilišno zauzeće mora biti minimalno, reverzibilno i izvan poligona najviše reprezentativnosti.

2.a.4. Površina potrebna u toku funkcionisanja

U toku rada projekat funkcionise kao jedinstven rizort i prostorno obuhvata hotelske i apartmanske objekte, vile i depadanse, ugostiteljske i uslužne sadržaje, interne saobraćajnice, 635 parking mjesta, tehničku infrastrukturu, bazene i vodene elemente, pejzažno uređene površine i funkcionalno povezanu sportsko-rekreativnu zonu. Operativno relevantan prostor zato je cjelokupni planski obuhvat projekta, a ne samo tlocrt objekata.

Trajno fizičko zauzeće dominantno je koncentrisano na privatnom, crveno označenom građevinskom dijelu. Zaštićena/vlažna površina od 33.262,8 m² ostaje izdvojena iz osnovnog obračuna izgrađenosti i mora se tretirati kao ekološko ograničenje i zaštitna zelena cjelina, uz samo one sadržaje koji su izričito dopušteni aktima zaštite i odobrenom projektnom dokumentacijom. Operativni režim mora spriječiti širenje rasvjete, buke, posjetilaca, vozila, hemikalija za bazene, otpadnih voda i otpada prema tim površinama.

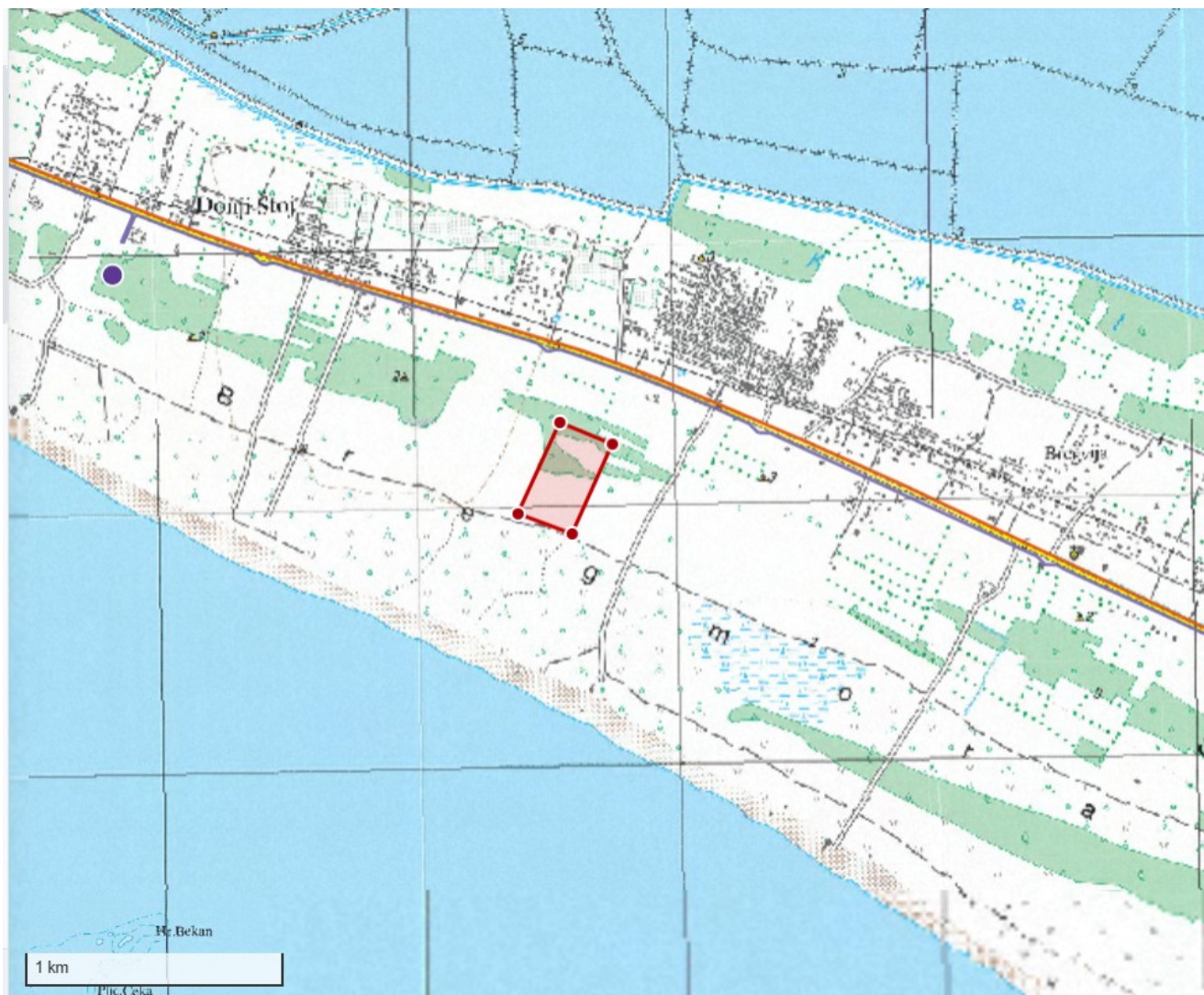
2.b) Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Procjena prirodnih resursa odnosi se na zemljište i tlo, površinske i podzemne vode, biodiverzitet, predio i neposredno podzemlje. Kod ove lokacije presudna nije samo količina resursa, već njihova prostorna neravnomjernost: sjeverni dio je antropogeno izmijenjen, dok južni i kontakti djelovi sadrže vlažna, halofitna i travnjačka staništa čija je obnova spora i neizvjesna. Zbog toga se kapacitet prihvata promjena ne može izvesti samo iz ukupne površine parcele.

2.b.1. Topografija, reljef i geomorfološki procesi

Teren Velike plaže je ravničarski, sa nagibima približno 0–5%. Planska dokumentacija navodi kote do oko 4 m n.v. uz put R-17 i postepen pad prema moru. Geodetska podloga UP22 potvrđuje nizak, blago talasast mikoreljef sa lokalnim depresijama. Male visinske razlike imaju veliki ekološki značaj: određuju zadržavanje vode, sezonsko plavljenje, raspored halofitne i higrofilne vegetacije i pravce površinskog oticanja.

Geomorfološki, prostor pripada fluvioakumulacionom i marinskom sistemu. Materijal iz sliva Skadarskog jezera i Bojane transportovan je prema obali, a talasi, obalne struje i vjetar ga premještaju i akumuliraju. U uskom obalnom pojasu razvijeni su recentni pjeskovi plaže i dinski oblici, dok predmetna lokacija, prema dostavljenoj geološkoj karti, pretežno leži na aluvijalnoj ravni. Zbog niskih kota, rastresitih sedimenata i blizine mora, mikoreljef je osjetljiv na nasipanje, iskope, promjenu drenaže i zbijanje tla.



Slika 9. Lokacija objekta na topografskoj karti

2.b.2. Geološke i inženjersko-geološke karakteristike

Prema geološkoj karti šireg područja Velike plaže, predmetna lokacija nalazi se na kvartarnim aluvijalnim sedimentima označenim simbolom „al“. DSL i Detaljna studija predjela daju isto tumačenje: aluvijalni nanos izgrađen je od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline. Ovaj opis se poklapa sa dostavljenom geološkom kartom i ne treba ga miješati sa pedološkim nazivom zemljišta niti sa pejzažnim tipom „Aluvijalni predjeli Velike plaže“.

Kvartarni nevezani i slabo vezani sedimenti imaju promjenjiva fizičko-mehanička svojstva i osjetljivi su na neravnomjerna slijeganja. Priobalje Ulcinja spada u područja najizraženijeg seizmičkog hazarda u Crnoj Gori. Planska dokumentacija navodi referentno horizontalno ubrzanje osnovne stijene oko 0,17 g za povratni period 95 godina i 0,38 g za 475 godina, uz očekivano tlo tipa C na dijelu aluvijalnih naslaga. Visok nivo podzemne vode i rastresiti do srednje zbijeni pjeskovi stvaraju mogućnost pojačanja seizmičkog dejstva i lokalne pojave likvefakcije. Ovo su planski podaci; projektovanje temeljenja mora se zasnivati na lokacijski specifičnom geotehničkom elaboratu i istražnim bušotinama.



Slika 10. Geološka karta šire lokacije – kvartarni aluvijalni sedimenti „al“

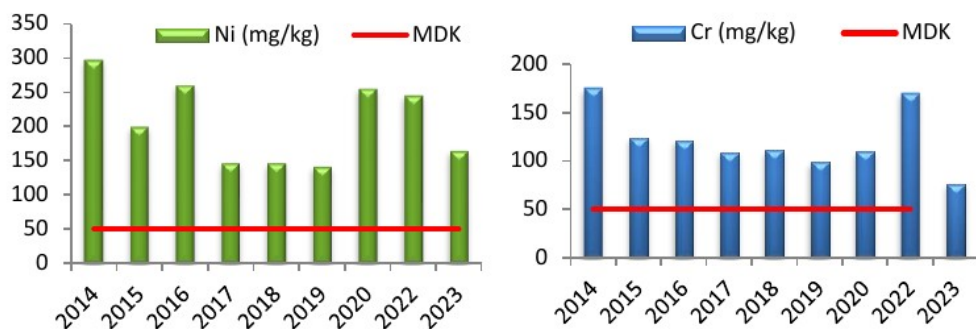
2.b.3. Zemljište i pedološke karakteristike

Pedološki pokrivač Velike plaže nije jedinstven. Planska i prediona dokumentacija opisuju marinski pijesak i šljunak u obalnom pojasu, pjeskovita i ilovasto-pjeskovita zemljišta u zaleđu, vlažna i zaslanjena zemljišta u depresijama, te poljoprivredno korišćene površine. Za područje Donjeg Štoja koristi se naziv „Štojski pjeskovi i pjeskuše“, nastali na materijalu aluvijalnog porijekla koji je dodatno preoblikovan morskim i eolskim procesima. Samostalna, georeferencirana pedološka karta za tačan obuhvat UP22 nije bila među dostavljenim priložima, pa granice pojedinih tipova tla ne treba izvoditi samo iz geološke karte.

Kvalitet i regenerativni kapacitet tla značajno variraju. Već korišćene poljoprivredne i sportske površine imaju umanjenu prirodnost, ali mogu imati obnovljiv humusni sloj vrijedan za selektivno skidanje i ponovnu upotrebu. Nasuprot tome, vlažne i zaslanjene mikrolokacije imaju specifičan vodno-solni režim i vezane biljne zajednice; nakon nasipanja, drenaže ili zbijanja njihova obnova može biti veoma spora ili praktično neizvodljiva. Plodno tlo se zato ne smije miješati sa podzemnim materijalom niti odlagati u vlažne depresije.

2.b.3.1. Dostupni podaci o kvalitetu zemljišta

U državnom programu monitoringa zemljišta za 2023. godinu na mjernoj lokaciji Ulcinjsko polje utvrđene su koncentracije nikla i hroma iznad normiranih vrijednosti. Sekvencijalna analiza pokazala je da je 94,5% hroma i 81,2% nikla vezano u silikatnoj frakciji, što ukazuje na malu pokretljivost, zanemarljivu biološku dostupnost i dominantno geogeno porijeklo. Olovo je najvećim dijelom bilo vezano za silikatnu frakciju i okside mangana i gvožđa, što takođe upućuje na značajan prirodni doprinos. [16]



Grafikon 71. Sadržaj nikla (Ni) i hroma (Cr) u uzorku zemljišta uzorkovanom na Ulcinjskom polju, 2015-2023

Slika 11. Sadržaj nikla i hroma u uzorku zemljišta na Ulcinjskom polju, 2015–2023.

Izvor: Agencija za zaštitu životne sredine, Informacija 2023, Grafikon 71, str. 144.

Rezultat za Ulcinjsko polje predstavlja podatak za šire područje Opštine Ulcinj i nije uzorak sa UP22. Na njegovoj osnovi ne može se zaključiti ni da je zemljište na predmetnoj lokaciji zagađeno niti da u potpunosti ispunjava sve norme. U Informaciji za 2024. godinu nije prikazano novo državno uzorkovanje zemljišta na Ulcinjskom polju; operatorski podaci za Možuru kod Bara nijesu reprezentativni za predmetnu lokaciju. [17]

2.b.4. Podzemne i površinske vode

Kvartarni sedimenti Ulcinjskog polja sastoje se od naizmjeničnih slojeva šljunka, pijeska i gline. Zbog značajnog udjela glinovitih materija njihova vodopropusnost je promjenjiva, ali pretežno slaba, uz usporeno procjeđivanje i ocjeđivanje vode; navode se transmisivnosti približno 15–20 m²/dan i specifična izdašnost 0,1–0,3 l/s/m. Istovremeno, zbog niskih kota i plitkog nivoa podzemne vode, lokalne depresije se zasićuju i sezonski ili duže zadržavaju vodu. Zato odsustvo velike regionalne akumulacije podzemne vode ne znači odsustvo hidrogeološke osjetljivosti na samoj parceli.

Prema podacima raspoloživih bušotina i pijezometara u Donjem Štoju, nivo podzemne vode na pojedinim mjestima prati nivo mora, naročito u slojevima sa boljim filtracionim karakteristikama. U zaglinjenim djelovima voda se otežano ocjeđuje i može se zadržavati blizu površine terena. Pješčani proslojci ne opravdavaju pretpostavku o dobroj propusnosti cijele lokacije; njihove osobine i povezanost moraju se utvrditi lokalnim istraživanjima. [35]

No	Location	Well name & number	Elevation (m)	Terminal depth of well (m)	Ground-water level (m)	Drilling date
12	Ulcinj – Donji Stoj	BU-15	3.22	10	3.24	Aug-1980
13	Ulcinj – Donji Stoj	BU-16	3.8	10	3	Aug-1980
14	Ulcinj – Velika plaza	BU-17	2.72	10	-	Aug-1980
15	Ulcinj – Donji Stoj	BU-18	3.55	10	1.8	Aug-1980
16	Ulcinjско polje – Drum	BU-19	2.91	10	1.8	Aug-1980
17	Ulcinj – Donji Stoj	BU-20	0.73	10	1.1	Sep-1980

Slika 12. Podaci o bušotinama i pijezometrima u Donjem Štoju i okolini (AQUAMOD 2010, D. Radojević)

Veza nivoa vode u pojedinim bušotinama sa nivoom mora ukazuje na mogućnost prodora morske vode i povećanja zaslanjenosti pri crpljenju. Značajan udio glinovitih materija istovremeno ograničava izdašnost bušotina. Ovi uslovi ograničavaju mogućnost intenzivnijeg korišćenja podzemnih voda;

raspoloživa izdašnost i rizik zaslanjivanja moraju se provjeriti za konkretno mjesto i režim crpljenja. [35]

Na UP22 nije dokumentovan stalni površinski vodotok. Hidrološki najvažniji elementi su vlažne depresije između dina, plitka podzemna voda, privremeno površinsko zadržavanje vode i povezanost sa priobalnim/slanim uticajem. U širem prostoru relevantni su Jadransko more, kanal Port Milena, rijeka Bojana, Ulcinjska solana i sistem kanala i močvarnih površina. Prihranjivanje vlažnih staništa zavisi od odnosa slatke vode iz padavina i zaslanjene podzemne vode; promjena kota, nasipanje ili intenzivna drenaža može promijeniti sastav vegetacije i režim staništa.

2.b.4.1. Dostupni podaci o kvalitetu podzemnih voda

Predmetna lokacija pripada hidrogeološkom prostoru kvartarnih sedimenata Ulcinjskog polja. Plitak nivo izdani, pretežno slabo propusni zaglinjeni sedimenti i zadržavanje vode u depresijama uslovljavaju osjetljivost prostora na površinsko zagađenje. Mogućnost prenosa prema podzemnoj vodi zavisi od lokalne građe i povezanosti propusnijih slojeva. Prema Informaciji o stanju životne sredine za 2024. godinu, bušotine Donji Štoj i Gornji Štoj pripadaju grupi vodnih tijela podzemnih voda (GVTPV) Ulcinjsko polje, koja ima prekogranični karakter. Rezultati državnog monitoringa u nastavku predstavljaju podatke sa pojedinačnih mjernih mjesta i služe za sagledavanje hidrogeološkog konteksta lokacije; nijesu mjerenja kvaliteta vode neposredno ispod UP22. [17, str. 70–71]

U 2023. godini bušotina Sveti Đorđe imala je loš status prema osnovnim fizičko-hemijskim elementima: 50% ocijenjenih parametara bilo je u vrlo dobrom, 25% u dobrom i 25% u lošem stanju; lošu klasu uslovlili su električna provodljivost, amonijum i nitriti. Arsen, kadmijum, olovo, živa i analizirani pesticidi bili su ispod granice kvantifikacije. Registrovane su ukupne koliformne bakterije 1.260–2.890/100 ml, fekalne 78–950/100 ml i broj živih bakterija 160–192/ml; dinamički nivo vode iznosio je 8,1 i 6,5 m. [16]

U 2024. godini na bušotini Sveti Đorđe ponovo je utvrđen loš status prema osnovnim fizičko-hemijskim elementima, koji su odredili električna provodljivost i amonijum. [17]

Bušotina Donji Štoj, u zaleđu Ulcinja, tokom monitoringa 2024. godine uzorkovana je samo jednom, jer pri prvom obilasku nije mogla da se otključa. Prema osnovnim fizičko-hemijskim elementima voda je imala loš status: 50,0% određenih parametara pripadalo je vrlo dobrom, 16,7% dobrom i 33,3% lošem statusu. Lošu klasu odredili su ukupni organski ugljenik (TOC), električna provodljivost, nitriti (NO_2) i ukupni azot (TN). Koncentracije kadmijuma, olova i žive bile su ispod granice kvantifikacije (LOQ): $\text{Cd} < 0,10 \mu\text{g/l}$, $\text{Pb} < 0,20 \mu\text{g/l}$ i $\text{Hg} < 0,05 \mu\text{g/l}$; analizirani pesticidi takođe su bili ispod LOQ. Arsen je određen u koncentraciji od $1,0 \mu\text{g/l}$. Ukupne koliformne bakterije iznosile su 525/100 ml, fekalne 8/100 ml, a broj živih bakterija 96/ml. Pri uzorkovanju voda je bila slabe providnosti, braon boje i sa dosta sitnog pijeska. Rastojanje od površine tla do nivoa vode u cijevi pri uzorkovanju, u izvještaju označeno kao dinamički nivo vode, iznosilo je 3,15 m. [17, str. 70]

Bušotina Gornji Štoj nalazi se u zaleđu Ulcinja, na putu prema Adi. I na ovom mjernom mjestu tokom 2024. godine uzorak je uzet samo jednom: pri prvom obilasku bušotina je bila puna pijeska, pa je uzorkovanje moglo oštetiti pumpu. Prema osnovnim fizičko-hemijskim elementima utvrđen je loš status vode. Vrlo dobrom statusu pripadalo je 58,3% određenih parametara, dobrom 33,3%, a lošem 8,3%; lošu klasu odredili su nitriti (NO_2). Kadmijum ($\text{Cd} < 0,10 \mu\text{g/l}$), olovo ($\text{Pb} < 0,20 \mu\text{g/l}$), živa ($\text{Hg} < 0,05 \mu\text{g/l}$) i analizirani pesticidi bili su ispod LOQ, dok je arsen iznosio $1,0 \mu\text{g/l}$. Ukupne koliformne bakterije iznosile su 3.360/100 ml, fekalne 231/100 ml, a broj živih bakterija 387/ml. Voda je bila slabe providnosti, braon boje i sa dosta pijeska. Dinamički nivo vode iznosio je 3,40 m. [17, str. 71]

Tabela 3. Sažetak javno dostupnih podataka o podzemnim vodama Ulcinjskog polja

Lokacija / godina	Status	Parametri loše klase	Metali i pesticidi	Napomena
Sveti Đorđe 2023	loš	EC, NH_4^+ , NO_2^-	As, Cd, Pb, Hg i pesticidi < LOQ	nivo 8,1 i 6,5 m
Sveti Đorđe 2024	loš	EC, NH_4^+	As 0,51 $\mu\text{g/l}$; Cd, Pb, Hg i pesticidi < LOQ	nivo 7,5 i 7,0 m
Donji Štoj 2024	loš	TOC, EC, NO_2^- , TN	As 1,0 $\mu\text{g/l}$; Cd, Pb, Hg i pesticidi < LOQ	jedno uzorkovanje; nivo 3,15 m
Gornji Štoj 2024	loš	NO_2^-	As 1,0 $\mu\text{g/l}$; Cd, Pb, Hg i pesticidi < LOQ	jedno uzorkovanje; dinamički nivo 3,40 m

Podaci za Donji Štoj i Gornji Štoj dopunjuju opis postojećeg stanja podzemnih voda u okolini projekta. Po jedno uzorkovanje na ovim bušotinama ne opisuje sezonsku promjenljivost niti omogućava zaključak da je isti kvalitet vode prisutan na cijelom vodnom tijelu ili neposredno ispod UP22. Navedene dubine od 3,15 m i 3,40 m odnose se na dinamičke nivoe pri konkretnom uzorkovanju; ne predstavljaju statički nivo izdani ni mjerodavni najviši nivo podzemne vode za projektovanje na UP22. Loš status prema osnovnim fizičko-hemijskim elementima treba razlikovati od prikazanih mikrobioloških rezultata i od ocjene zdravstvene ispravnosti vode za piće. Postojeće opterećenje voda ne može se pripisati planiranom projektu na osnovu ovih podataka; ono je relevantno za procjenu osjetljivosti vodne sredine i sprečavanje njenog dodatnog zagađenja.

Istorijski podaci za pijezometre izvedene 1980. godine (AQUAMOD 2010) navode ukupne rastvorene materije od 435 mg/l u stajaćim uslovima, uz mjerenja iz marta i septembra 2009. godine. Ovaj regionalni podatak nije mjerenje na UP22 niti samostalno dokazuje prodor morske vode. Uticaj mora mora se tumačiti zajedno sa nivoima vode, elektroprovodljivošću, hloridima i režimom crpljenja. [35]

2.b.4.2. Dostupni podaci o kvalitetu površinskih i tranzicionih voda

Na UP22 nije dokumentovan stalni površinski vodotok. Hidrološku sliku određuju plitke podzemne vode, povremeno zadržavanje vode u nižim djelovima terena i širi sistem Ulcinjskog polja, Port Milene, Bojane i priobalnih močvarnih staništa.

U 2023. godini rijeka Bojana na profilu Fraskanjel imala je vrlo loš ukupni status u integralnoj ocjeni bioloških, fizičko-hemijskih i drugih elemenata. U 2024. godini Bojana na profilu Reč takođe je ocijenjena vrlo lošim ukupnim statusom. Pojedinačni specifični zagađivači mogli su biti u dobrom stanju, ali ukupnu ocjenu određuje najnepovoljniji relevantni element, uključujući biološke pokazatelje. [16], [17]

Tranziciona voda ušća Bojane na desnom rukavcu ocijenjena je dobrim statusom u 2023. i 2024. godini, ali samo na osnovu osnovnih fizičko-hemijskih elemenata. Prioritetne i specifične supstance i biološki elementi na toj lokaciji nijesu bili obuhvaćeni, pa rezultat nije potpuna ekološka i hemijska ocjena ušća. Podatke za riječnu Bojanu i za tranzicionu vodu ušća treba prikazivati odvojeno, jer se odnose na različite tipove vodnih tijela, profile i skupove parametara. [16], [17]

Tabela 4. Status površinskih i tranzicionih voda relevantnih za širi prostor

Vodno tijelo / profil	2023	2024	Ograničenje tumačenja
Bojana – Fraskanjel / Reč	vrlo loš ukupni status	vrlo loš ukupni status	profil i programski obuhvat razlikuju se po godinama
Ušće Bojane – desni rukavac	dobar status	dobar status	samo osnovni fizičko-hemijski elementi
Šasko jezero	umjeren status	umjeren status	regionalni kontekst; nije prijemnik na UP22

2.b.5. Klimatske karakteristike

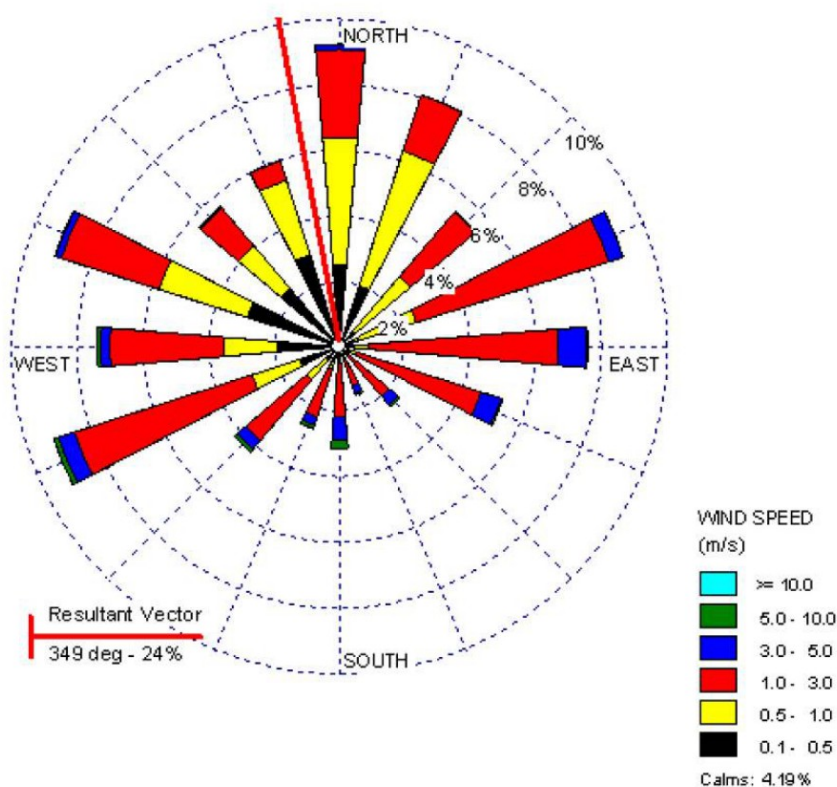
Prema klimatskom opisu DSL-a „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Ulcinj pripada području umjereno tople klime sa vrelim ljetima i izraženim ljetnjim sušnim periodom. Planski podaci za period 1981–2010. navode prosječnu godišnju temperaturu od približno 16 °C, srednju januarsku temperaturu 7,6 °C i julsku 25,2 °C. Riječ je o podacima za klimatski kontekst Ulcinja, a ne o mjerenjima na UP22. [10, str. 23–24]

Srednje maksimalne temperature kreću se od 11,5 °C u januaru do 29,7 °C u avgustu, dok srednje minimalne vrijednosti iznose oko 4,7 °C u januaru i 21,1 °C u julu i avgustu. Plan navodi i apsolutne temperaturne ekstreme iz dužeg niza osmatranja: 40,5 °C, registrovanih 4. avgusta 1981, i –8,4 °C, registrovanih 23. januara 1963. Ovi ekstremi ne pripadaju nužno istom referentnom periodu kao srednje vrijednosti. Za kompleks su relevantni ljetnje pregrijavanje otvorenih i popločanih površina, potreba za zasjenjenjem i povećana potrošnja vode i energije tokom turističkog vrha.

Prosječna godišnja količina padavina iznosi oko 1.184,5 mm. Raspodjela je izrazito neravnomjerna: novembar je najkišovitiji, sa približno 162 mm, a jul najsuvlji, sa oko 25 mm. Prosječne mjesečne i godišnje vrijednosti opisuju sezonsku raspodjelu i ne mogu zamijeniti intenzitet mjerodavne kratkotrajne kiše za proračun kanalizacije. Na ravničarskoj lokaciji sa plitkom podzemnom vodom značajni su istovremenost obilne padavine, visoka zasićenost tla i ograničena mogućnost prijema u odvodne kanale.

Prosječna godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi oko 68%, sa najnižom mjesečnom vrijednošću u julu, približno 63%, i najvišom u aprilu, oko 71%. Prosječno godišnje trajanje sijanja sunca je oko 2.591 sat; u julu približno 336, a u avgustu 320 sati. Prosječna oblačnost je oko četiri desetine pokrivenosti neba, sa većom oblačnošću zimi i najmanjom tokom jula i avgusta. Osunčanost i isparavanje utiču i na vodni bilans uređenih zelenih površina, bazena i vodenih elemenata.

Ruža vjetrova prenesena iz DSL-a prikazuje raspodjelu pravaca i razreda brzina za Ulcinj. Prateći tekst plana navodi najveću pojedinačnu učestalost sjevernog pravca od 9,2% i dominantan interval brzine 1–3 m/s, sa udjelom 45,6%. Vjetar i lokalna cirkulacija utiču na prenos prašine tokom radova, aerosola soli i sitnog pijeska, kao i na provjetravanje prostora. Ruža vjetrova nije model disperzije zagađujućih materija niti dokaz tačnog pravca širenja emisija sa pojedinog objekta. [10]



Slika 13. Ruža vjetrova za Ulcinj iz planske dokumentacije

Izvor: DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, štampana strana 23 (PDF strana 29); izvor dijagrama u planu: Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju [10].

Za sagledavanje osjetljivosti projekta relevantni su intenzivne padavine i plavljenje niskog terena, olujni vjetar, suše, toplotni talasi, uticaj mora i mogućnost zaslanjivanja. Navedene karakteristike povezuju se sa očuvanjem prirodnih depresija i hidroperioda, kontrolisanom odvodnjom, stabilnošću uređenja i smanjenjem neesencijalne ljetnje potrošnje vode. Aktuelni projektni proračuni treba da koriste mjerodavne meteorološke podloge; istorijski klimatski prosjeci sami ne određuju potrebnu hidrauličku sigurnost.

2.b.5.1. Dostupni podaci o kvalitetu vazduha

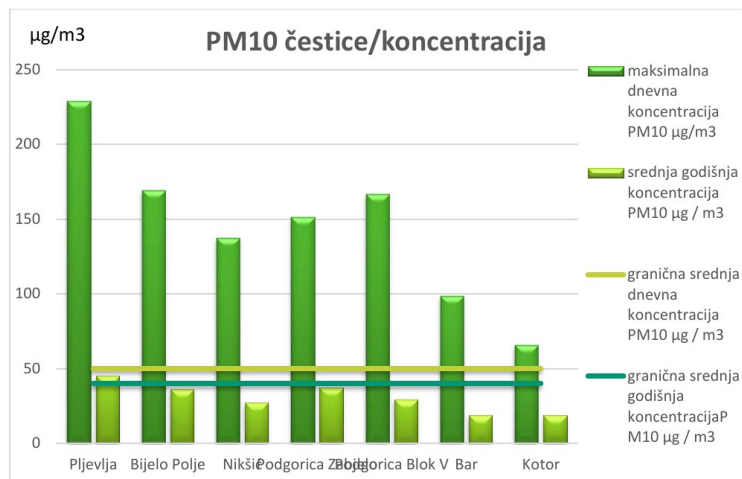
Na teritoriji Opštine Ulcinj i na Velikoj plaži tokom 2023. i 2024. godine nije postojala stacionarna automatska stanica državne mreže za praćenje kvaliteta ambijentalnog vazduha. Ulcinj pripada Južnoj zoni kvaliteta vazduha, u kojoj su raspoloživi kontinuirani podaci sa stanica Bar i Kotor. Zbog udaljenosti i različitih lokalnih izvora emisija, ti podaci predstavljaju regionalni okvir i ne mogu se smatrati direktnim mjerenjem na UP22.

U 2023. godini srednja godišnja koncentracija PM_{10} iznosila je $19 \mu g/m^3$ i u Baru i u Kotoru, uz po pet dana prekoračenja dnevne vrijednosti od $50 \mu g/m^3$. Srednja godišnja koncentracija $PM_{2,5}$ u Baru iznosila je $10 \mu g/m^3$. U 2024. godini PM_{10} je iznosio $17,87 \mu g/m^3$ u Baru i $20 \mu g/m^3$ u Kotoru, uz šest, odnosno devet dana prekoračenja; $PM_{2,5}$ u Baru iznosio je $9,46 \mu g/m^3$. Godišnje vrijednosti i broj dana prekoračenja bili su ispod propisanih graničnih vrijednosti. [16], [17]

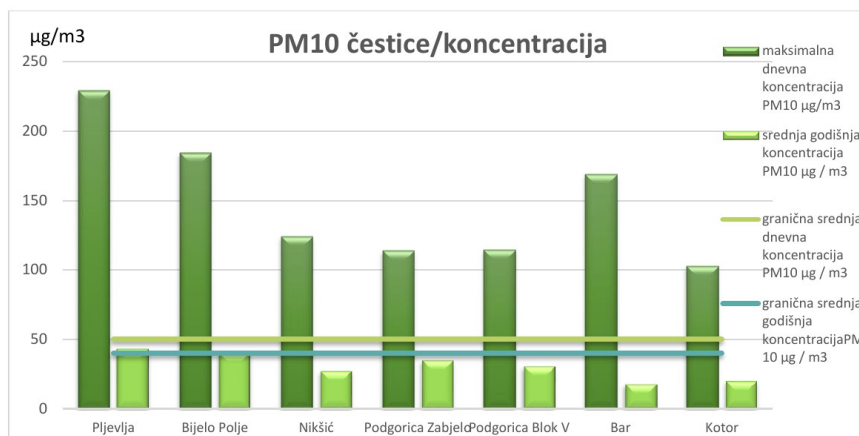
Tabela 5. Referentni pokazatelji kvaliteta vazduha u Južnoj zoni, 2023–2024.

Pokazatelj	Standard	Bar 2023	Kotor 2023	Bar 2024	Kotor 2024
PM_{10} – godišnja sredina	$40 \mu g/m^3$	19	19	17,87	20

Pokazatelj	Standard	Bar 2023	Kotor 2023	Bar 2024	Kotor 2024
PM ₁₀ – dani > 50 µg/m ³	≤ 35 dana	5	5	6	9
PM _{2,5} – godišnja sredina	20 µg/m ³	10	nije mjereno	9,46	nije mjereno

Slika 14. PM₁₀ na mjernim stanicama u Crnoj Gori, 2023.

Izvor: Informacija 2023, Grafikon 5, str. 16. [16]

Grafik 5: Maksimalne dnevne i srednje godišnje koncentracije PM₁₀ česticaSlika 15. PM₁₀ na mjernim stanicama u Crnoj Gori, 2024.

Izvor: Informacija 2024, Grafik 5, str. 15. [17]

Kao dopunski izvor informacija, Elaborat za projekat na Rtu Đeran prenosi rezultate sedmodnevne kampanje iz 2023. godine na pet mjernih mjesta u zapadnom dijelu Velike plaže. Tokom posmatranog perioda vrijednosti SO₂, NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, CO i benzena bile su ispod referentnih vrijednosti navedenih u tom Elaboratu. Kampanja ne obuhvata godišnje i sezonske promjene i nije sprovedena na UP22, pa se koristi samo kao dopunski nalaz za šire područje Velike plaže. Kao glavni postojeći lokalni izvor emisija izdvojen je drumski saobraćaj, uz sezonsko povećanje opterećenja usljed turizma. [18]



Slika 16. Pozicije sedmodnevne kampanje kvaliteta vazduha na području Rta Đeran – Port Milena.

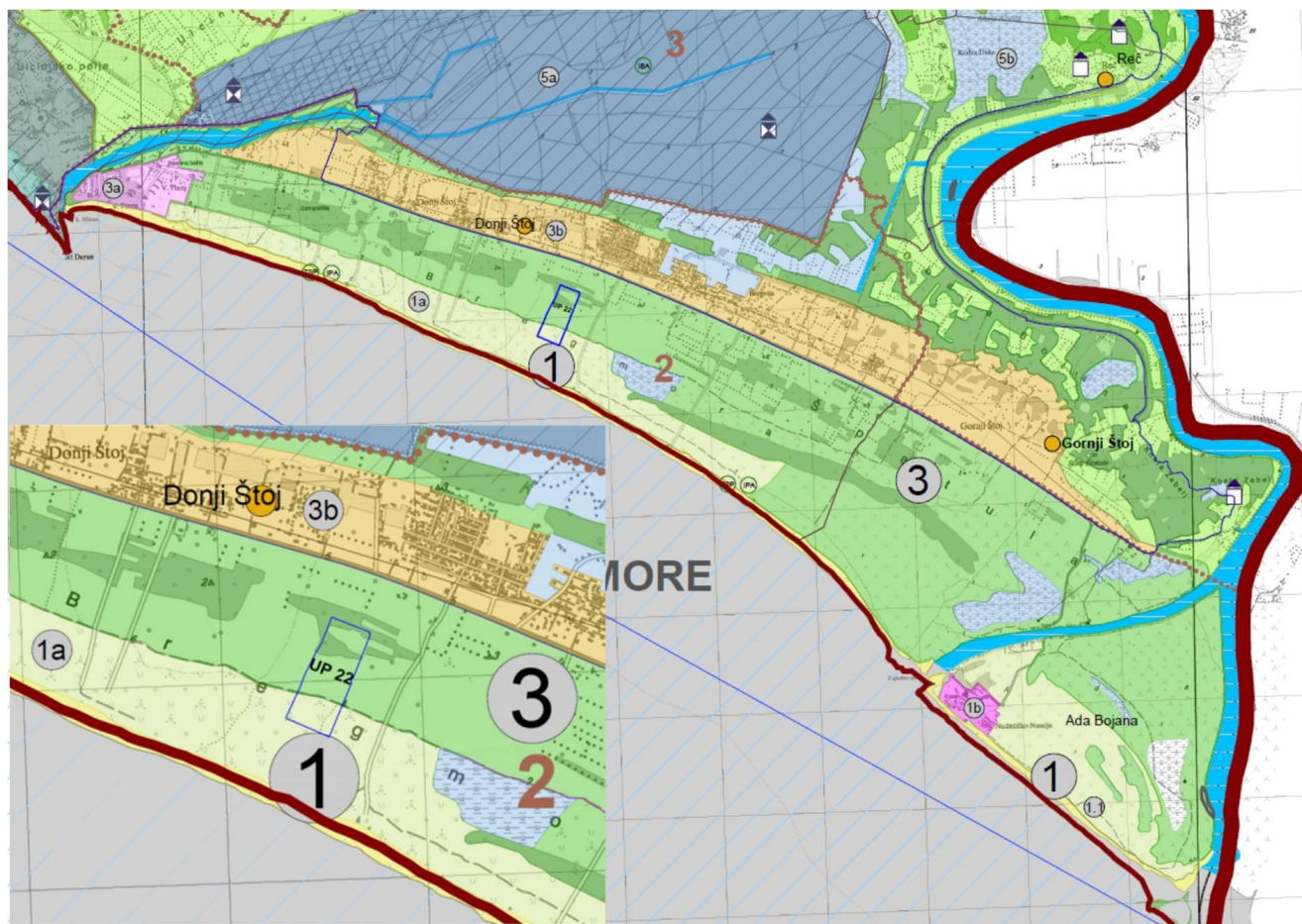
Praćenje hemizma padavina u Ulcinju registrovalo je sedam pojava kiselih kiša u 2023. godini, od kojih je u jednom slučaju pH bio ispod 5, i osam pojava u 2024. godini; najniža pH vrijednost u 2024. iznosila je 4,74, uz električnu provodljivost 98,20 $\mu\text{S}/\text{cm}$. Ovi podaci opisuju atmosfersku depoziciju i ne predstavljaju mjerenje koncentracija zagađujućih materija u ambijentalnom vazduhu na UP22. [16], [17]

2.b.6. Biodiverzitet, staništa i predione vrijednosti

2.b.6.1. Mapiranje, tipologija i karakter predjela

Studija predjela ne tretira UP22 kao izdvojenu parcelu bez konteksta, već je vezuje za hijerarhiju predjela utvrđenu dokumentima „Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore“, tipologijom PUP-a Ulcinj i predionom analizom DSL-a. Prema toj klasifikaciji, predmetni prostor pripada regionu Ulcinja, odnosno predjelima primorskog regiona. Za zahvat DSL „Sektor 66“ relevantna su dva osnovna tipa: Tip 1 – šljunkovito-pjeskovita obala, sa područjem karaktera 1a – Ulcinjske dine, i Tip 3 – šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima. [6]

Tip 1 obuhvata prirodnu pješčanu obalu i sistem dina, čiji kvalitet predionog izraza zavisi od granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaže, mikoreljefa, vegetacije i odnosa sa neposrednim zaleđem. Područje 1a – Ulcinjske dine karakterišu veoma sitan pijesak, dinamičan mikoreljef pod uticajem vjetrova i talasa i specifična psamofitna vegetacija. Tip 3 obuhvata kontaktni aluvijalni pojas sa ostacima priobalnih/plavnih šuma, šibljacima, livadama i poljoprivredno izmijenjenim površinama. UP22 se nalazi upravo u prelaznoj zoni između ova dva tipa, zbog čega istovremeno sadrži prirodne, poluprirodne i antropogene elemente. [6]

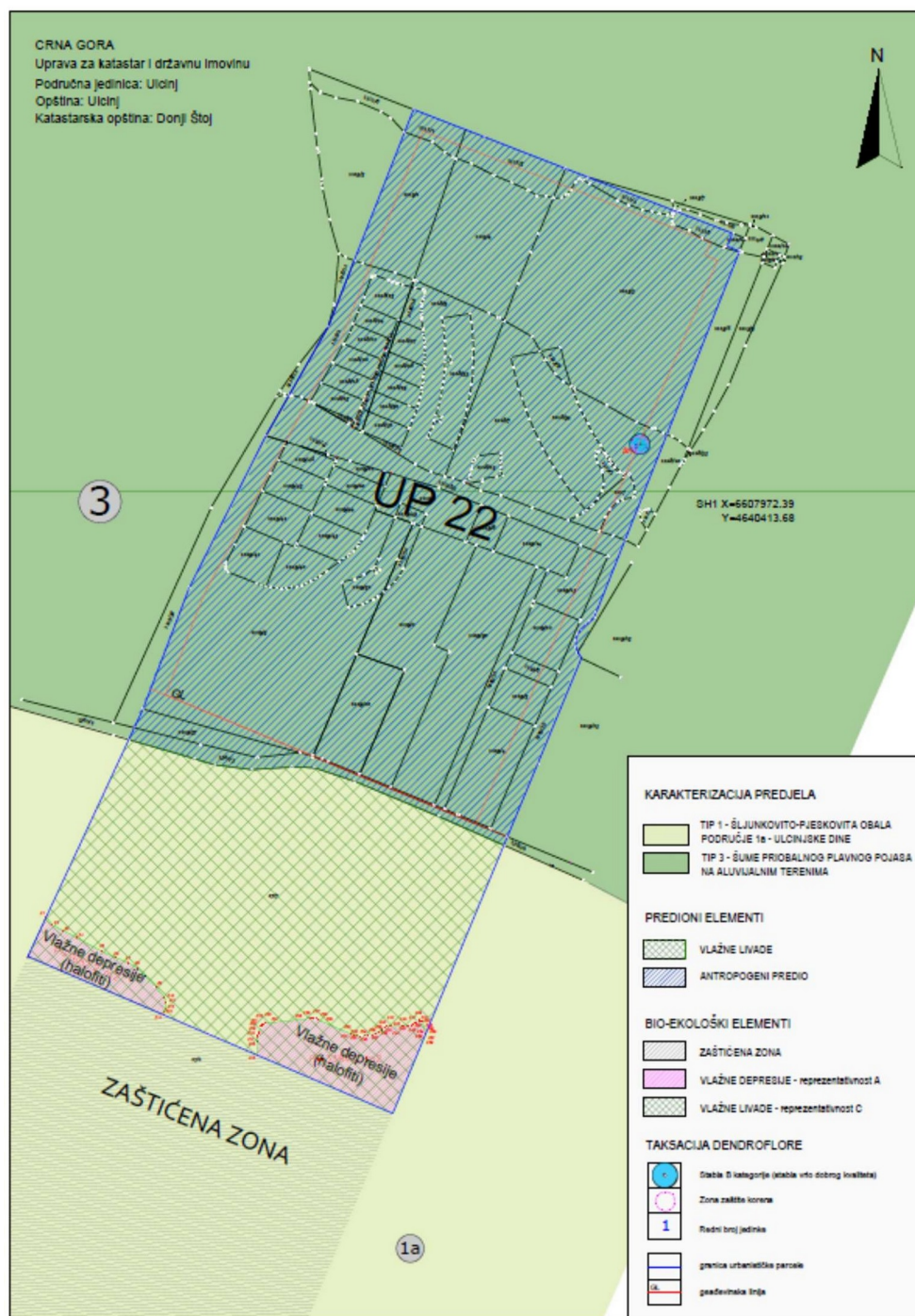


Slika 17. Tipologija predjela šireg područja Velike plaže sa označenim položajem UP22

Izvor: Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom u okviru DSL „Dio Sektora 66, moduli IV i V“ za UP22, Planplus d.o.o., februar 2025, izvod tipologije predjela PUP-a Ulcinj, str. 8. [6]

Prema Detaljnoj studiji predjela sa pejzažnom taksacijom za UP22 (Planplus d.o.o., februar 2025, str. 13), lokalni put razdvaja urbanističku parcelu na dvije predione cjeline: sjeveroistočni antropogeni predio i jugozapadni pojas vlažnih livada. Sjeveroistočni dio, koji obuhvata prostor planirane izgradnje, u Studiji je opisan kao predio izmijenjen ranijim krčenjem vegetacije, poljoprivrednim korišćenjem i građevinskim zahvatima, čije su pojedine površine nakon zapuštanja dobile izgled poljana sa livadskom vegetacijom. Jugozapadni dio zadržava obilježja vlažnih livada i prisustvo Natura tipova staništa. [6, str. 13]

Ova prediona podjela predstavlja relevantnu osnovu za razmatranje prostornog rasporeda projekta. Ocjena uticaja unutar sjeveroistočne cjeline dodatno se zasniva na detaljnom kartiranju i aktuelnim terenskim nalazima, naročito na površinama na kojima je evidentirano stanište 92A0. Potrebno je usaglasiti granice predionih cjelina, kartiranih staništa i planiranih zahvata, kako bi se utvrdile površine koje zahtijevaju očuvanje i eventualno prilagođavanje rasporeda objekata. Karta karakterizacije prikazuje tri međusobno povezana nivoa informacija: osnovne tipove predjela, lokalne predione elemente i bio-ekološke receptore. U sjevernoj cjelini označen je antropogeni predio i stablo SH1, dok su u južnoj cjelini izdvojene vlažne livade reprezentativnosti C i vlažne depresije reprezentativnosti A.



Slika 18. Karakterizacija predjela UP22 – tipovi predjela, predioni elementi i bio-ekološki receptori

Izvor: Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom u okviru DSL „Dio Sektora 66, moduli IV i V“ za UP22, Planplus d.o.o., februar 2025, str. 12. [6]

Studijsko vrednovanje koristi kriterijume prirodne očuvanosti, raznolikosti, prostornog reda, harmoničnosti i simboličkog značaja. Rezultat za UP22 nije jedinstvena prosječna ocjena: sjeverni antropogeni dio je narušen i nisko ranjiv; pojas vlažnih livada je vrijedan i visoko ranjiv; vlažne depresije i kontakt sa zaštićenom zonom predstavljaju izuzetno vrijedan i veoma visoko ranjiv predio. Karte vrednovanja i ranjivosti date su uz analizu mogućih uticaja u Poglavlju 5.b.4, gdje se njihovi rezultati povezuju sa konkretnim zahvatima projekta. [6]

Detaljna studija predjela za UP22 razlikuje antropogeni/agrokulturni predio na sjeveru i vlažne livade i depresije u južnom dijelu. U ranijoj studijskoj osnovi na parceli su zabilježena četiri tipa staništa od značaja prema nomenklaturi EU Direktive o staništima: 2190 Vlažne depresije između dina, 2240

Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama, 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (*Molinio-Holoschoenion*) i 6540 Submediteranski travnjaci (*Molinio-Hordeion secalinii*). Stanište 2190 sa močvarnom mlječikom (*Euphorbia palustris*) ocijenjeno je reprezentativnošću A, dok su ostali tipovi na UP22 izmijenjeni jakim antropogenim uticajem, reprezentativnosti C i uglavnom fragmentarni. Terenskim kartiranjem u aprilu i maju 2026. godine izdvojeno je pet tipova: 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0. Oznaka 6540 zadržava se kao raniji studijski nalaz, a ne kao zasebno potvrđen tip u aktuelnom kartiranju. Aktuelni pregled prikazan je u 2.b.6.1.1. [34]

Studija precizira da UP22 ima približno 12,57 ha i da je postojeći lokalni put dijeli gotovo pravolinijski na dvije predione cjeline. Sjeveroistočno od puta nalazi se antropogeno izmijenjeni predio, u kontaktu sa šumskim pojasom čiji je dio, prema Studiji, vjerovatno ranije bio. Jugozapadno od puta preovlađuje pojas vlažnih livada sa kartiranim vlažnim depresijama. Ova podjela nije samo vizuelna: predstavlja osnovnu prostornu granicu između dijela većeg kapaciteta za plansku transformaciju i dijela veoma visoke ekološke osjetljivosti. [6]

Vlažne livade se nalaze između vlažnih pokretnih dina i, prema Studiji, ne presušuju ni tokom ljeta. Razvijaju se u zoni kontakta slane i slatke vode, gdje podzemna zaslanjena voda dolazi blizu površine i miješa se sa slatkom vodom, stvarajući brakične uslove. Vegetacija je zeljasta, sa većim florističkim bogatstvom i većom pokrovnosću u odnosu na okolna staništa. Zbog toga su nivo podzemne vode, trajanje vlaženja, salinitet i mikoreljef sastavni dio ekološke vrijednosti ovih površina, a ne samo hidrološki tehnički parametri. [6]

U sastojinama vlažnih depresija evidentirani su *Erianthus ravennae*, *Phragmites communis*, *Juncus* spp., *Inula viscosa* i *Typha* spp.; u manjoj jugozapadnoj sastojini dominira *Euphorbia palustris* uz *Iris pseudacorus*, *Cladium mariscus*, *Lythrum salicaria* i *Equisetum palustre*. Na sjevernoj strani UP22, u antropogenom/agrokulturnom predjelu, evidentirano je stablo skadarskog hrasta (*Quercus robur* subsp. *scutariensis*), za koje projektna dokumentacija predviđa zaštitni krug. Ovo stablo i njegov korijenov prostor moraju biti fizički obilježeni prije početka radova.

Za stanište 2240 Studija navodi, između ostalih, *Sanguisorba officinalis*, *Asphodelus microcarpus*, *Anchusa tinctoria*, *Trifolium campestre*, *T. nigricens*, *Artemisia campestris*, *Phleum arenarium*, *Onobrychis caput-galli* i *Vulpia fasciculata*. U staništu 6540 zabilježene su *Ranunculus sardous*, *Trifolium resupinatum*, *Linum biennis*, *Serapias lingua*, *Alkanna tinctoria*, *Hypericum perforatum* i *Petrorhagia saxifraga*, dok se za 6420 izdvajaju *Holoschoenus vulgaris*, *Carex panicea*, *Alopecurus nodosus*, *Orchis laxiflora* i *Inula viscosa*. U svim navedenim tipovima staništa registrovane su alohtone vrste roda *Oenothera*, od kojih pojedini taksoni mogu imati invazivni karakter, ali bez brojnih populacija. [6]

Za stablo SH1 Studija daje povoljniju i precizniju taksacionu ocjenu od samog navođenja vrste: hrast je svrstan u kategoriju B, odnosno drvo vrlo dobrog kvaliteta koje se čuva uz mjere njege. Ocijenjen je kao fiziološki zreo do prezreo (ocjena 4), dobrog fiziološkog stanja (4), dobrog estetskog izgleda (3) i očekivanog trajanja (3). Ovakav nalaz potvrđuje da stablo nije dekorativni element koji se može nadomjestiti novom sadnjom, već postojeći zaštićeni biološki i predioni receptor. [6]

Širi prostor Velike plaže predstavlja složen kompleks pješčanih dina, močvarnih i slanih livada, plavnih šuma, šibljaka, tršćaka i obalnog morskog ekosistema. Dostavljene studije prepoznaju Veliku plažu kao Područje značajno za biljke (IPA) i EMERALD područje i naglašavaju izuzetan ornitološki značaj Velike plaže, delte Bojane, Ade Bojane i Ulcinjske solane. Ovaj širi kontekst povećava osjetljivost UP22, ali se nalazi vrsta sa šireg područja ne tumače kao automatska potvrda njihovog prisustva na predmetnoj parceli. [5, 6, 10]

DSP Dina opisuje Veliku plažu kao približno 13 km dug sistem veoma sitnog pijeska, sa izraženim mikroreljefom koji se brzo mijenja pod uticajem vjetrova i talasa. U priobalju dominira pokretni pijesak, a prema zaleđu ilovaste pjeskuše i vegetacijski stabilizovane dine. Ovaj dinamički odnos transporta sedimenta, reljefa i vegetacije stvara stanišne niše i vlažne depresije; prekid vegetacijskog pokrivača, sabijanje podloge ili promjena putanje vode i pijeska zato mogu izazvati prostorno udaljene posljedice. [5]

Studija iz 2019. posebno upozorava da kretanje vozila, formiranje privremenih pristupa i parkinga, gaženje i nekontrolisana eksploatacija pijeska dovode do nestajanja dina i promjene strukture predjela. Za lokacije obuhvaćene tom studijom dio degradacija vezuje se za vađenje pijeska tokom obnove nakon zemljotresa 1979. godine. Ovaj istorijski nalaz je važan za tumačenje sadašnjeg mikroreljefa, ali ne daje osnov da se svaka vlažna depresija smatra vještačkom ili bezvrijednom: na UP22 je stanište 2190 sa *Euphorbia palustris* istovremeno ocijenjeno reprezentativnošću A i zahtijeva najviši stepen zaštite. [5, 6]

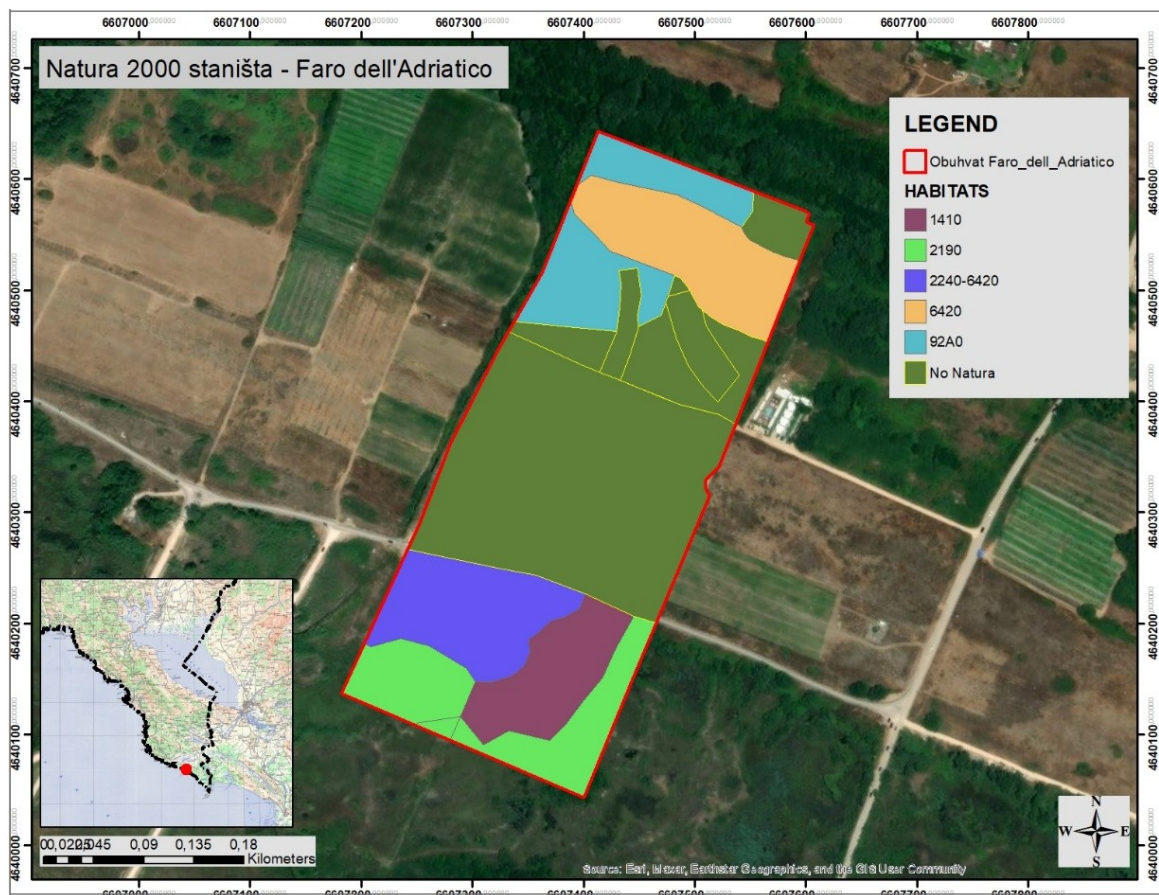
Studija istovremeno dokumentuje visok stepen prethodne izmjene sjevernog dijela UP22: krčenje nekadašnje priobalne šumske vegetacije u korist poljoprivrednih zasada, građevinske radove različitog intenziteta, ostatke nekadašnjeg sportskog terena i neformalne pristupne puteve u privatnom vlasništvu. Zapuštanjem su pojedine izmijenjene površine dobile izgled poljana sa livadskom vegetacijom. Ovi nalazi predstavljaju konkretan dokaz antropogenih aktivnosti, ali se odnose na sjevernu cjelinu i ne mogu se prenositi na vlažne livade kao argument njihove degradiranosti. [6]

Vrednovanjem i analizom ranjivosti Studija razlikuje tri prostorna nivoa. Antropogeni predio je označen kao izrazito narušen, bez velike predione prepoznatljivosti i diverziteta, odnosno kao prostor niske ranjivosti. Predio vlažnih livada ima veliku predionu prepoznatljivost, visok diverzitet i strukturnu raznovrsnost, pa je ocijenjen kao vrijedan do izuzetno vrijedan i visoko do veoma visoko ranjiv. Time Studija potvrđuje da se osjetljivost UP22 ne može ocjenjivati jednom prosječnom ocjenom za cijelu parcelu. [6]

2.b.6.1.1. Flora i staništa prema terenskim istraživanjima iz aprila i maja 2026. godine

Predmetna lokacija nalazi se u zaleđu Velike plaže, na prostoru koji u biogeografskom i ekološkom smislu pripada kompleksu obalnih pješčanih, vlažnih i šumskih staništa ulcinjskog područja. [34]

Velika plaža predstavlja specifičan kompleks pješčanih i aluvijalnih staništa, čije su vegetacijske karakteristike u velikoj mjeri uslovljene mikroreljefom, nivoom podzemnih voda, periodičnim plavljenjem, salinitetom i udaljenošću od mora. Pjeskoviti tereni Velike plaže odlikuju se visokim nivoom podzemnih voda i na pojedinim mjestima periodično poprimaju karakter močvarnih staništa. Za šire područje karakteristični su dinska vegetacija, vlažne i slane livade, higrofilni šibljaci i šumska vegetacija. Područje Velike plaže je, takođe, prepoznato kao područje značajno za biljke (IPA – Important Plant Area). [34]



Slika 19. Prostorni raspored Natura 2000 staništa u obuhvatu predmetne lokacije

Floristički pregled objedinjuje terenske nalaze iz aprila/maja 2026, ranije nalaze na UP22 iz studije 2019. i odgovarajući regionalni kontekst. Studija 2019. obuhvatila je UP22, UP54, UP55 i UP57 na oko 39,08 ha. Izvor svakog podatka razlikuje se u tekstu i pregledu vrsta; zbir nije rezultat jednog obilaska. [34]

Natura 2000 staništa na predmetnoj lokaciji

Na osnovu aktuelnog kartiranja, u granicama predmetnog zahvata identifikovani su tipovi staništa 1410 – Mediteranske slane livade (*Juncetalia maritimi*), 2190 – Vlažne depresije između dina, 2240 – Dinski travnjaci sa jednogodišnjim vrstama reda *Brachypodietalia*, 6420 – Mediteranske visoke hidrofilne livade (*Molinio-Holoschoenion*) i 92A0 – Galerije bijele vrbe i bijele topole. [34]

Ranija istraživanja UP22 potvrđuju izraženu heterogenost vegetacije ovog prostora. Studija iz 2019. na UP22 bilježi staništa 2190, 2240, 6420 i 6540, pri čemu navodi da je 2190 jasno diferencirano, dok se ostali tipovi mozaično smjenjuju i njihovi floristički elementi međusobno miješaju. Razlike u popisu ne predstavljaju same po sebi dokaz nestanka ranije kartiranog staništa; tumače se uz dinamičan karakter staništa, antropogene uticaje i sukcesione promjene vegetacije. [34]

2190 – Vlažne depresije između dina

Stanište 2190 čine vodene, vlažne i močvarne zajednice između dina, uz visok nivo podzemne vode i sezonsko ili duže zadržavanje. Kontakt slatke i slane vode, salinitet i sezonske oscilacije određuju bogat floristički sastav i pokrovnost. [34]



Slika 20. Rasprostranjenje staništa 2190 – Vlažne depresije između dina u predmetnom obuhvatu.

Ranija istraživanja imaju posebnu vrijednost jer daju konkretan floristički sastav ovog habitata upravo na UP22. U Studiji iz 2019. opisane su dvije floristički različite sastojine. U jednoj dominiraju *Erianthus ravennae* i *Phragmites communis*, uz *Juncus sp.*, *Inula viscosa* i *Typha sp.* U manjoj sastojini u jugozapadnom dijelu UP22 apsolutnu dominaciju imala je *Euphorbia palustris*, uz koju su zabilježene *Iris pseudacorus*, *Cladium mariscus*, *Lythrum salicaria* i *Equisetum palustre*. Aktuelnim istraživanjima evidentirane su i vrste *Lycopus europaeus*, *Typha latifolia*, *Vitex agnus-castus*, *Pulicaria dysenterica*, *Butomus umbellatus*, *Gratiola officinalis*, *Periploca graeca* i *Dittrichia viscosa*. [34]

1410 – Mediteranske slane livade (*Juncetalia maritimi*)

Stanište 1410 razvija se na vlažnim zaslanjenim zemljištima zaleđa, od sitina *Juncus maritimus*/*J. acutus*, preko nižih ciperoidnih zajednica *J. gerardii*/*Schoenus nigricans*, do travnjaka sa *Puccinellia festuciformis* i *Artemisia caerulescens*. [34]



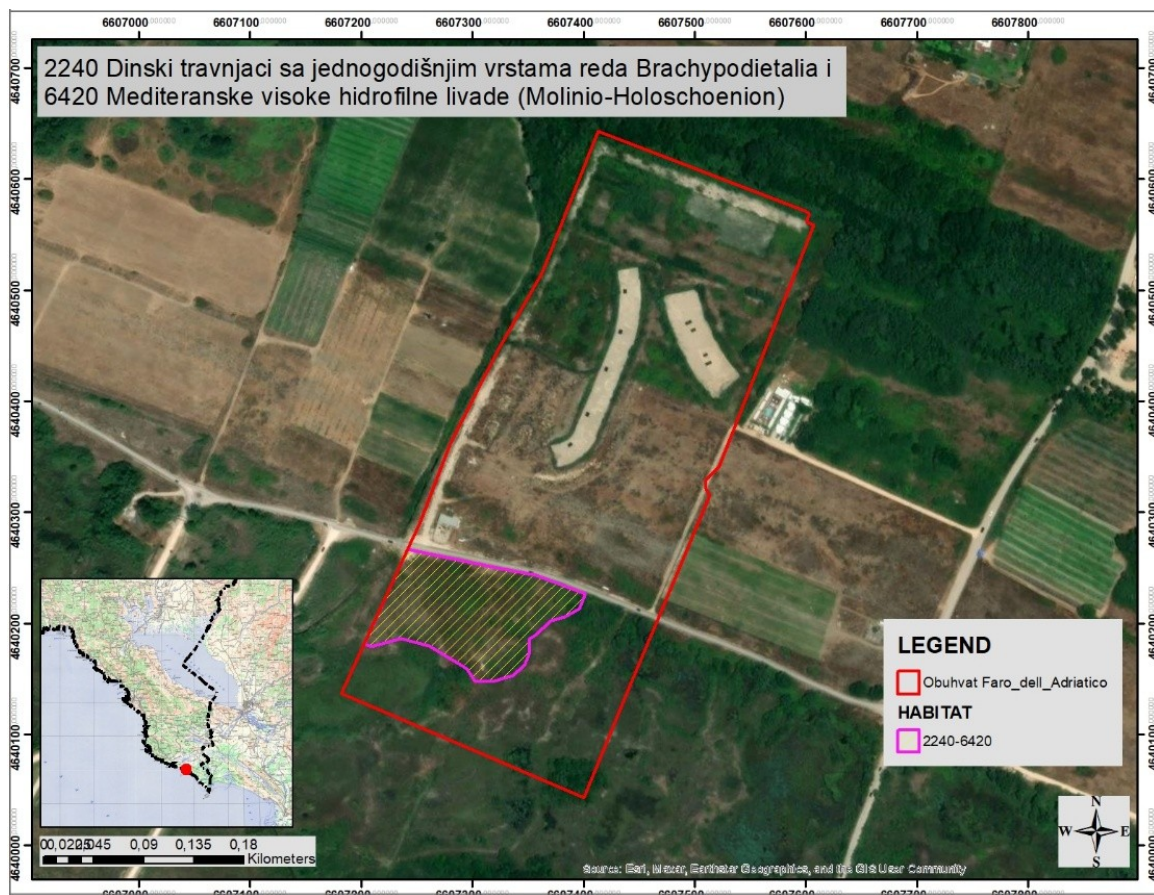
Slika 21. Rasprostranjenje staništa 1410 – Mediteranske slane livade u predmetnom obuhvatu.

Detaljna studija predjela za šire područje navodi da slane močvarne livade u zaleđu Velike plaže pripadaju vegetaciji klase *Juncetalia maritimi*. Karakteristične su zajednice u kojima dominiraju *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*, dok se kao prateće vrste navode *Limonium angustifolium*, *Inula crithmoides*, *Samolus valerandi* i *Aster tripolium*. Tokom istraživanja predmetnog područja evidentirane su i vrste *Gratiola officinalis*, *Lythrum salicaria*, *Pulicaria dysenterica*, *Daucus carota* i *Mentha longifolia*. [34]

Prisustvo vrsta različitih ekoloških zahtjeva odražava mozaičnost ovog prostora i kontakt slanivada sa vlažnim depresijama i hidrofilnim livadama. Granice između ovih zajednica u prirodi nijesu uvijek oštre, što je zabilježeno i u ranijim istraživanjima Velike plaže. [34]

2240 – Dinski travnjaci sa jednogodišnjim vrstama reda *Brachypodietalia*

Ova staništa predstavljaju posljednji pojas psamofitske vegetacije koji je van direktnog uticaja morske vode, obično razvijen na najvišim dijelovima dina ili dublje u zaleđu. Najveću pokrovnost imaju višegodišnje biljke, često žbunovi i polužbunovi (obično svega nekoliko vrsta veće pokrovnosti), a prate ih brojne jednogodišnje biljke koje su redovne u drugim dinskim tipovima staništa. Na UP22 je ranijim istraživanjima na ovom lokalitetu evidentirano više karakterističnih vrsta: *Sanguisorba officinalis*, *Asphodelus microcarpus*, *Anchusa tinctoria*, *Trifolium campestre*, *Trifolium nigricens*, *Artemisia campestris*, *Phleum arenarium*, *Onobrychis caput-galli* i *Vulpia fasciculata*, uz vrste rodova *Rubus* i *Trigonella*. [34]

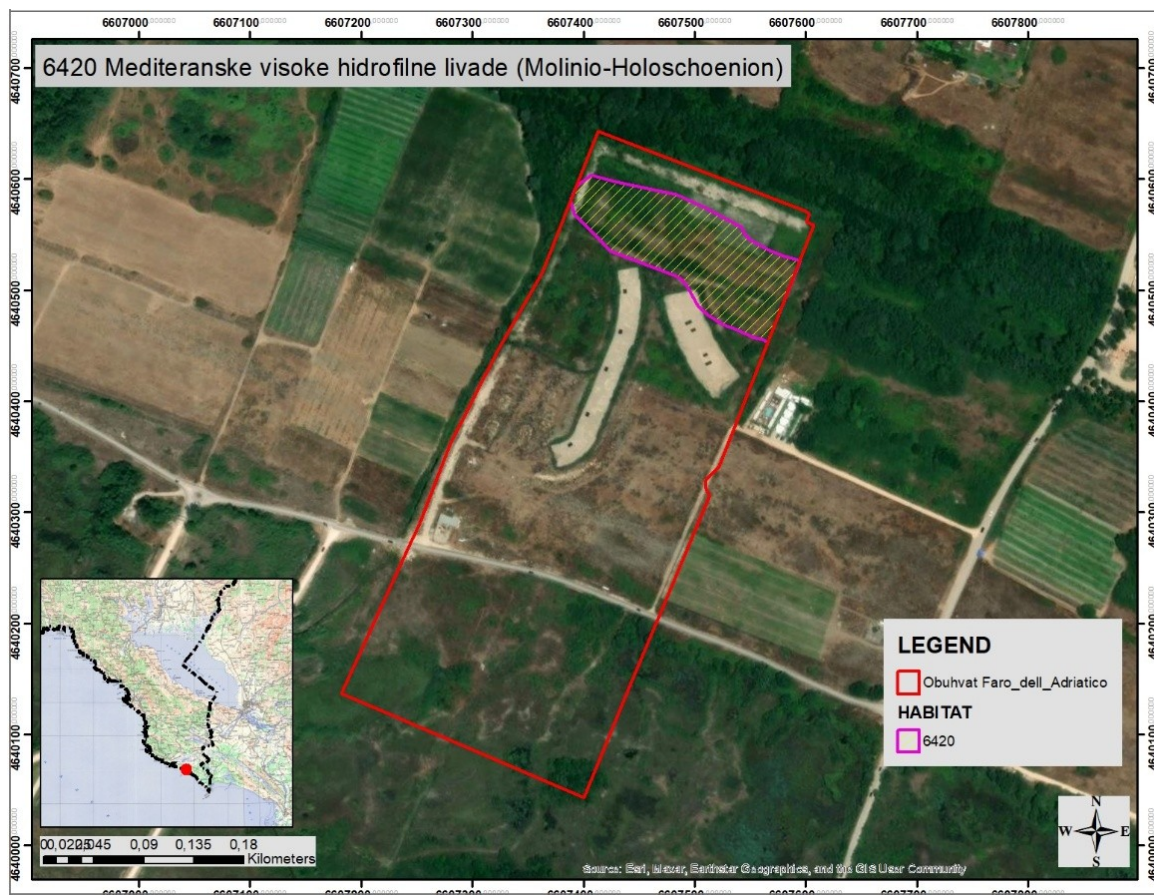


Slika 22. Mozaik staništa 2240 i 6420 u predmetnom obuhvatu.

Tokom terenskih istraživanja na predmetnom mikrolokalitetu zabilježene su i *Ajuga chamaepitys*, *Alkanna tinctoria*, *Datura stramonium*, *Erigeron canadensis* i *Rubus ulmifolius*. Prisustvo ruderalnih i invazivnih vrsta ukazuje na antropogenu izmijenjenost dijela površina. Ovo je u saglasnosti sa stanjem dokumentovanim još 2019. godine, kada je za UP22 konstatovan snažan antropogeni uticaj. [34]

6420 – Mediteranske visoke hidrofilne livade (*Molinio-Holoschoenion*)

Stanište 6420 razvija se na vlažnim livadskim površinama pod snažnim uticajem podzemnih voda. Hidrološki režim je jedan od najvažnijih faktora njegovog održavanja, zbog čega promjene nivoa podzemnih voda, drenaža, nasipanje ili promjena mikoreljefa mogu dovesti do promjene njegovog florističkog sastava i površine. [34]

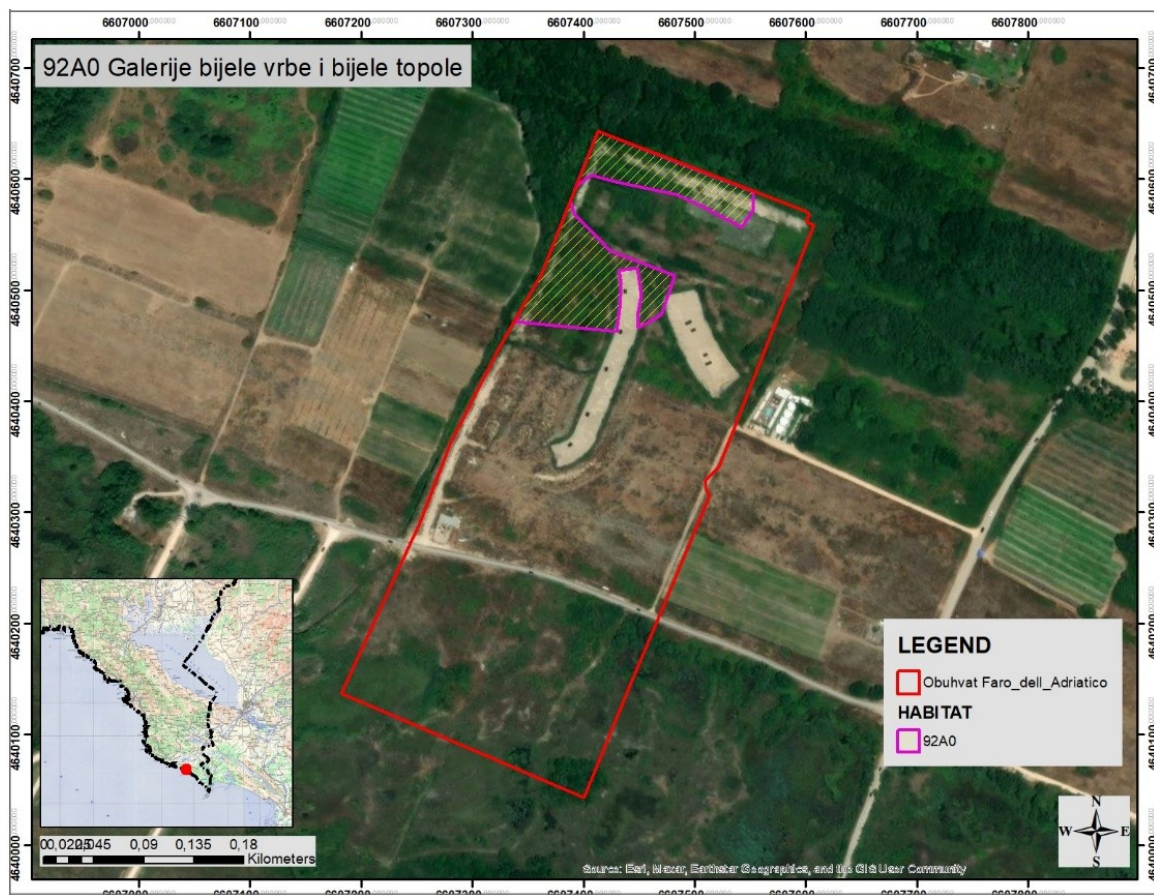


Slika 23. Rasprostranjenje staništa 6420 – Mediteranske visoke hidrofilne livade u predmetnom obuhvatu.

Za UP22 su 2019. godine kao najbrojniji elementi ovog staništa zabilježeni *Holoschoenus vulgaris*, *Carex panicea*, *Alopecurus nodosus*, *Orchis laxiflora* i *Inula viscosa*. Terenskim istraživanjima evidentirane su vrste *Alopecurus utriculatus*, *Carex cuprina*, *Carex distans*, *Galium palustre* i *Gratiola officinalis*. Na širem području Velike plaže za mediteranske vlažne livade mogu se naći i *Rumex conglomeratus*, *Rumex hydrolapathum*, *Lythrum salicaria*, *Carex vulpina*, *Pulicaria dysenterica*, *Juncus acutus* i *Juncus maritimus*. Na pojedinim površinama uočava se zarastanje drvenastom i žbunastom vegetacijom, naročito vrstama *Populus alba* i *Rubus ulmifolius*, što ukazuje na sukcesione promjene nekada otvorenih livadskih površina. [34]

92A0 – Galerije bijele vrbe i bijele topole

Stanište 92A0 predstavlja higrofilnu drvenastu vegetaciju vezanu za visok nivo podzemnih voda i periodično plavljenje. [34]



Slika 24. Rasprostranjenje staništa 92A0 – Galerije bijele vrbe i bijele topole u predmetnom obuhvatu.

Na kartiranim površinama i u raspoloživim florističkim podacima evidentirane su *Populus alba*, *Clematis viticella*, *Cornus sanguinea*, *Oenanthe fistulosa* i *Rubus ulmifolius*. Ovakva vegetacija predstavlja dio šireg kompleksa vlažnih šuma i šibljaka Velike plaže. Ranija istraživanja za šire područje navode higrofilne šibljake sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*), šumarke uskolisnog jasena (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskog lužnjaka (*Periploco-Quercetum scutariensis*). Kao značajne vrste mješovitih šuma Velike plaže navedene su *Quercus robur* ssp. *scutariensis*, *Vitex agnus-castus*, *Populus alba* i *Fraxinus angustifolia*. [34]

Ovo je posebno značajno zato što su vlažne mješovite šume, zajedno sa halofitnom vegetacijom, u ranijim studijama izdvojene među biotopima najveće ekološke osjetljivosti i vrijednosti Velike plaže. [34]

Floristički sastav i izvori podataka

Naredni pregled razdvaja vrste evidentirane na UP22 kroz aktuelna i ranija istraživanja od dodatnih regionalnih podataka. Regionalne vrste nijesu automatski potvrđene na parceli. [34]

Tabela 6. Pregled karakterističnih biljnih vrsta prema tipu staništa

Stanište	Vrste evidentirane na predmetnom području / UP22	Dodatni podaci za odgovarajući tip vegetacije na Velikoj plaži
2190 – Vlažne depresije između dina	<i>Euphorbia palustris</i> , <i>Lycopus europaeus</i> , <i>Lythrum salicaria</i> , <i>Typha latifolia</i> , <i>Vitex agnus-castus</i> , <i>Dittrichia viscosa</i> , <i>Nymphaea alba</i> , <i>Periploca graeca</i> , <i>Pulicaria dysenterica</i> , <i>Butomus umbellatus</i> , <i>Gratiola officinalis</i> , <i>Phyla nodiflora</i> , <i>Erianthus ravennae</i> , <i>Phragmites communis</i> , <i>Iris pseudacorus</i> , <i>Cladium mariscus</i> , <i>Equisetum palustre</i> , <i>Juncus sp.</i>	Vlažna i močvarna vegetacija Velike plaže obuhvata brojne higrofilne vrste vezane za visok nivo podzemne vode i sezonsko plavljenje.
1410 – Mediteranske slane livade (<i>Juncetalia maritimi</i>)	<i>Daucus carota</i> , <i>Gratiola officinalis</i> , <i>Lythrum salicaria</i> , <i>Mentha longifolia</i> , <i>Pulicaria dysenterica</i>	<i>Juncus maritimus</i> , <i>Juncus acutus</i> , <i>Limonium angustifolium</i> , <i>Inula crithmoides</i> , <i>Samolus valerandi</i> , <i>Aster tripolium</i> .
2240 – Dinski travnjaci sa jednogodišnjim vrstama	<i>Sanguisorba officinalis</i> , <i>Asphodelus microcarpus</i> , <i>Anchusa tinctoria</i> , <i>Trifolium campestre</i> , <i>T. nigricens</i> , <i>Artemisia campestris</i> , <i>Phleum arenarium</i> , <i>Onobrychis caput-galli</i> , <i>Vulpia fasciculata</i> , <i>Rubus sp.</i> , <i>Trigonella sp.</i>	U dijelu obuhvata habitat se mozaično javlja sa staništem 6420, pa granica između florističkih elemenata nije uvijek jasno izražena.
Mozaik 2240/6420	<i>Ajuga chamaepitys</i> , <i>Alkanna tinctoria</i> , <i>Datura stramonium</i> , <i>Erigeron canadensis</i> , <i>Rubus ulmifolius</i>	Terenski zapis ukazuje na izražen antropogeni uticaj i mikroreljefsku smjenu suvlje i vlažnije vegetacije.
6420 – Mediteranske visoke hidrofilne livade	<i>Alopecurus utriculatus</i> , <i>Carex cuprina</i> , <i>Carex distans</i> , <i>Galium palustre</i> , <i>Gratiola officinalis</i> , <i>Holoschoenus vulgaris</i> , <i>Carex panicea</i> , <i>Alopecurus nodosus</i> , <i>Anacamptis laxiflora</i> (= <i>Orchis laxiflora</i>), <i>Dittrichia viscosa</i>	Za šire vlažne livade Velike plaže navode se i <i>Rumex conglomeratus</i> , <i>R. hydrolapathum</i> , <i>Lythrum salicaria</i> , <i>Carex vulpina</i> , <i>Pulicaria dysenterica</i> , <i>Juncus acutus</i> i <i>J. maritimus</i> .
92A0 – Galerije bijele vrbe i bijele topole	<i>Clematis viticella</i> , <i>Cornus sanguinea</i> , <i>Oenanthe fistulosa</i> , <i>Rubus ulmifolius</i> ; u drvenastoj vegetaciji značajna je <i>Populus alba</i>	U širem kompleksu vlažnih šuma Velike plaže prisutni su <i>Quercus robur</i> ssp. <i>scutariensis</i> , <i>Fraxinus angustifolia</i> , <i>Vitex agnus-castus</i> i druge higrofilne drvenaste vrste.
Površine „No Natura“ / zarasle livade	<i>Anacamptis laxiflora</i> , <i>Gratiola officinalis</i> , <i>Imperata cylindrica</i> , <i>Lythrum salicaria</i> , <i>Populus alba</i> , <i>Rubus ulmifolius</i>	Na pojedinim površinama prisutni su elementi staništa 6420 i 6540, ali zbog izražene sukcesije, zarastanja i promijenjenog florističkog sastava površine nijesu klasifikovane kao Natura 2000 habitat.

Posebno se izdvaja stanište 2190 – Vlažne depresije između dina. Ranijim istraživanjima na UP22 utvrđene su dvije floristički različite sastojine. U jednoj su dominirale *Erianthus ravennae* i *Phragmites communis*, uz *Juncus sp.*, *Inula viscosa* i *Typha sp.*, dok je u manjoj sastojini u jugozapadnom dijelu parcele apsolutnu dominaciju imala *Euphorbia palustris*, uz *Iris pseudacorus*, *Cladium mariscus*, *Lythrum salicaria* i *Equisetum palustre*. Sastojina sa *Euphorbia palustris* ocijenjena je

reprezentativnošću A, dok su ostala Natura 2000 staništa na UP22 u ranijem istraživanju uglavnom bila fragmentisana i izmijenjena usljed snažnog antropogenog uticaja. [34]

Alohtone i invazivne biljne vrste

Prisustvo alohtonih i invazivnih biljnih vrsta predstavlja jedan od postojećih pritisaka na prirodnu i poluprirodnu vegetaciju predmetnog područja. Ranijim istraživanjima UP22 u svim analiziranim tipovima Natura 2000 staništa registrovane su vrste roda *Oenothera*, iako u vrijeme istraživanja nijesu formirale brojne populacije. [34]

Tokom terenskih istraživanja sa predmetnog i kontaktnog područja evidentirane su i alohtone vrste *Amorpha fruticosa* i *Erigeron canadensis*. Posebnu pažnju zahtijeva *Amorpha fruticosa*, koja se širi na vlažnim i periodično plavljenim staništima i može formirati guste žbunaste sastojine, potiskujući autohtonu zeljastu vegetaciju. Prisustvo alohtonih i ruderalnih vrsta ukazuje na postojeću antropogenu izmijenjenost dijela predmetnog prostora, ali istovremeno predstavlja potencijalni izvor njihovog daljeg širenja prema očuvanim vlažnim staništima. [34]

Realizacija projekta može povećati rizik od unošenja i širenja alohtonih vrsta usljed uklanjanja postojećeg vegetacijskog pokrivača, pomjeranja zemljišta, rada građevinske mehanizacije, formiranja privremenih deponija zemlje, unošenja materijala sa drugih lokacija i naknadnog pejzažnog uređenja. Posebno osjetljiv period predstavlja faza nakon poremećaja zemljišta, kada otvorene površine predstavljaju pogodno mjesto za brzo naseljavanje pionirskih i invazivnih biljaka. S obzirom na veliki obim planiranog pejzažnog uređenja kompleksa, izbor sadnog materijala predstavlja dodatno važan put prevencije. Projekat predviđa parterno zelenilo, zelene krovove i terase i druge uređene zelene površine, pa se unošenje vrsta koje imaju invazivni potencijal mora spriječiti već u fazi izrade projekta pejzažnog uređenja. [34]

2.b.6.2. Dopunska regionalna osnova: biodiverzitet Velike plaže sa zaleđem

Za sagledavanje položaja UP22 u široj ekološkoj cjelini korišćena je i „Analiza stanja biodiverziteta Ulcinjske Velike plaže sa zaleđem“ (Bogić Gligorović, 2024), izrađena u okviru projekta DuneGuard koji realizuje MSJA. Istraživano područje obuhvata obalni prostor od ušća Port Milene prema ušću Bojane, sa prikazom područja Ade i zaleđa u pojasu približno 500–2.000 m od obale. Studija objedinjuje literaturu, ranije prikupljene podatke i terenska istraživanja tokom 2024. godine. Ona dopunjava lokalne studije [5, 6], ali nije zasebna sezonska inventura svih vrsta na UP22. [26; str. 5–6]

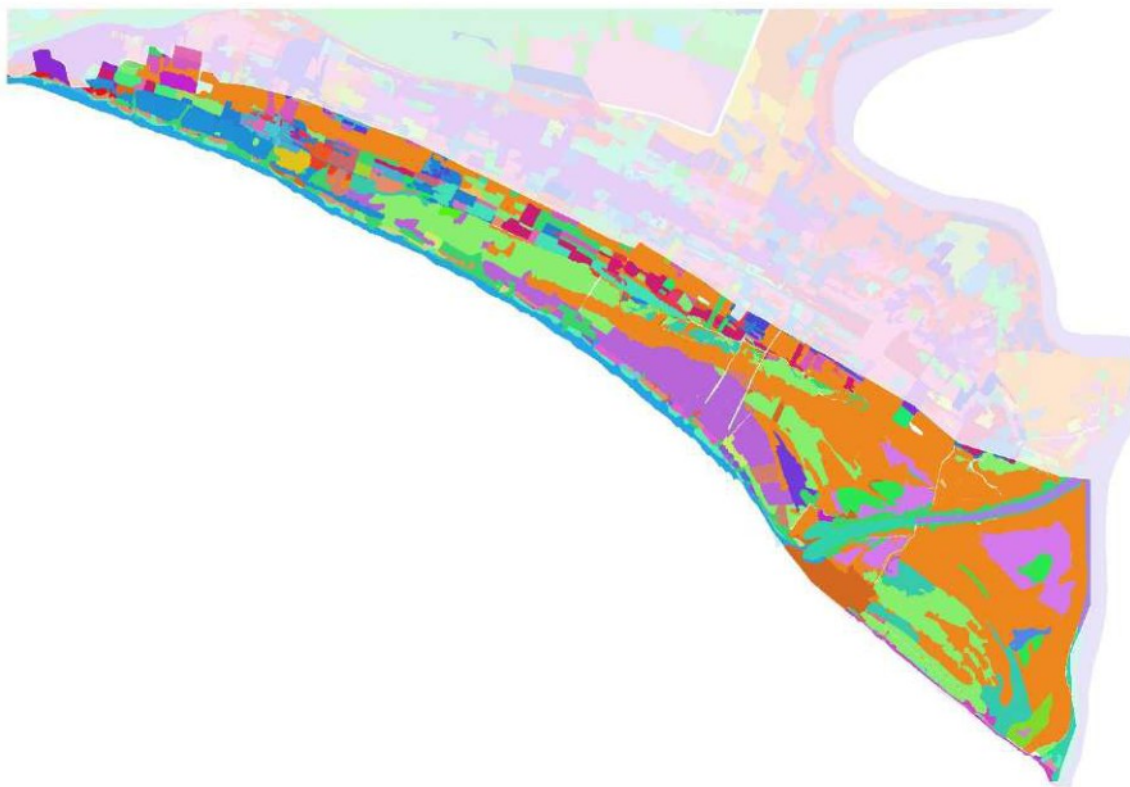


Slika 25. Područje istraživanja biodiverziteta Velike plaže i zaleđa u studiji DuneGuard (2024).

Izvor: [26], izvorna slika 1, str. 5; Bogić Gligorović. Prikazana je granica istraživanog područja, a ne granica projekta UP22 niti zona pravne zaštite.

Za UP22 mjerodavne su lokalne karte DSP i istraživanja iz 2026. u 2.b.6.1.1. Regionalni podaci i fotografije služe za ekološke veze i pritiske, bez potvrđivanja svake vrste na projektnoj parceli. [5, 6, 26, 34]

Stanišni mozaik. Studija DuneGuard navodi 18 tipova staništa, obuhvatajući morska pješčana dna i plićake, estuar i lagune, pokretne i stabilizovane dine, dinske travnjake, vlažne depresije, slane i hidrofilne livade, povremene lokve i galerije vrba i topola. Oznake prenesene iz izvora su: 1110, 1140, 1130, 1150, 2110, 2120, 2130, 2220, 2270, 2190, 1410, 3170, 2230, 2240, 6220, 6420, 6540 i 92A0. To je regionalni studijski popis, a ne broj stanišnih tipova potvrđenih na UP22. Oznaka 6540 zadržava se kao studijska oznaka, bez tvrdnje o njenom zasebnom formalnom statusu u važećoj EU klasifikaciji. [26; str. 19–20]



Slika 26. Izvorna regionalna karta značajnih staništa Velike plaže i zaleđa.

Izvor: [26], izvorna slika 8, str. 20. U dostavljenom prikazu nema legende koja jednoznačno povezuje boje sa kodovima; karta se koristi za prikaz mozaika, ne za identifikaciju tipa, mjerenje površine ili dokaz preklapanja na UP22.

Regionalni vlažni tipovi razlikuju se po hidroperiodu, salinitetu i povezanosti; ne izjednačavaju se međusobno. Na UP22 koriste se lokalni nalazi, uključujući 1410 i 92A0 iz 2026; ostali regionalni tipovi ne pretpostavljaju se bez potvrde. [6, 26, 34]



Slika 11. 3170 Mediteranske povremene lokve. Foto: B.Gligorović



Slika 12. 2190 Vlažne depresije u sistemu dina. Foto: B.Gligorović



Slika 13. Galerije Bijele vrbe i topole
Foto: B.Gligorović



Slika 14. 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade.
Foto: B.Gligorović

Slika 27. Primjeri vlažnih staništa u širem području: povremene lokve, vlažne dinske depresije, galerije vrba i topola i visoke hidrofilne livade.

DuneGuard navodi 535 registrovanih ili potencijalnih biljnih taksona bez detaljnog florističkog istraživanja. To nije broj potvrđenih vrsta UP22. Lokalna ocjena polazi od konkretnih zajednica i SH1, dopunjenih kartiranjem 2026. i ciljanim sezonskim provjerama. [6, 26, 34]

2.b.6.3. Fauna projektnog područja

Analiza objedinjuje terenska istraživanja koja su sprovedena 18. i 19. marta, 21. i 22. aprila, 15. i 16. maja, 28. i 29. juna i 15. avgusta, kao i literaturna saznanja za projektno područje i njegov kontaktni prostor. Zbir od 179 taksona nije popis 179 nezavisno georeferenciranih nalaza na građevinskom otisku. Karta faunistički značajnih djelova prikazuje i širu južnu cjelinu; iz nje se ne izvode površine pojedinačnih staništa, katastarske granice niti zone pravne zaštite. Za pojedinačne nalaze nijesu svuda dati trajanje obilaska i koordinate. Ova ograničenja posebno se uvažavaju za migratorne ptice, ribe i slijepe miševе. [27]

Projektno područje, koje je locirano u zaleđu Ulcinjske Velike plaže, nalazi se u zoni visokog biodiverzitetskog značaja. Područje karakterišu raznovrsna staništa – pješčana, zeljasta, šumska i vlažna – koja trajno ili povremeno naseljava bogata fauna, uključujući veći broj konzervaciono značajnih vrsta.

Cilj sprovedenog istraživanja je inventarizacija faune projektnog područja na osnovu terenskih istraživanja i dostupne literature, procjena konzervacionog statusa prisutnih vrsta, identifikacija prijetnji i predlaganje mjera za smanjenje negativnih uticaja planiranih aktivnosti.

Pregled literature

Podaci o fauni zasnivaju se na terenskim istraživanjima i dostupnoj literaturi o obalnom biodiverzitetu, insektima, makroinvertebratima, vodozemcima, gmizavcima, pticama i slijepim miševima, uključujući regionalno istraživanje DuneGuard iz 2024. godine.

Materijal i metode

Istraživanje faune na projektnom području provedeno je kombinacijom terenskih istraživanja i analize dostupne naučne i stručne literature. Terenska istraživanja obuhvatila su proljetni i ljetnji aspekt faune. Istraživani su svi tipovi vodenih i kopnenih staništa (pješčana, zeljasta, šumska i vlažna).

Tokom istraživanja faune beskičmenjaka primijenjene su različite metode u zavisnosti od ekološke pripadnosti grupa (kopnene, odnosno vodene i semiakvatične). Za vodene i semiakvatične invertebrate (Mollusca, Annelida, Crustacea, Odonata, Heteroptera, vodeni Coleoptera i Diptera) korišćene su metode uzorkovanja iz vodenih tijela i vlažnih staništa: ručno sakupljanje, uzorkovanje entomološkom i hidrobiološkom mrežom (kick-sampling), pregled submerzene i emerzne vegetacije i sedimenta, kao i vizuelni pregled obalnih zona. Uzorci su uzimani iz stajaćih voda, kanala i močvara. Kopnene invertebrate (Orthoptera, Mantodea, Neuroptera, kopneni Coleoptera, Lepidoptera, Hymenoptera i kopneni Mollusca) sakupljane su duž linijskih i tačkastih transekata, entomološkom mrežom, ljepljivim i Windows zamkama. Za noćne vrste korišćene su svjetlosne zamke.

Ribe (Pisces) evidentirane su uglavnom na osnovu dostupnih literaturnih podataka i vizuelnih opažanja u vodenim tijelima. Sistematsko uzorkovanje mrežom nije provedeno u značajnijem obimu.

Za vodozemce (Amphibia) i gmizavce (Reptilia) primijenjene su standardne metode: vizuelni linijski i tačkasti transekti na kopnenim i u vodenim habitatima kao i pretraživanje potencijalnih skrovišta (kamenje, vegetacija, rupe u tlu, vodena vegetacija).

Ptice (Aves) inventarisane su metodom tačkastih i linijskih transekata, uz vizuelno i akustičko opažanje tokom jutarnjih i večernjih sati.

Sisari (Mammalia) evidentirani su na osnovu dostupnih literaturnih podataka, direktnih opažanja i registracije tragova aktivnosti (izmet, otisci, ostaci hrane). Za slijepe miševе (Chiroptera) korišćeni su literaturni podaci i slučajna opažanja, bez primjene specijalizovanih metoda (ultrazvučni detektori, mreže).

Identifikacija taksona izvršena je na osnovu standardnih ključeva za determinaciju i relevantne taksonomske literature. Za svaku vrstu analizirani su nacionalni i međunarodni statusi zaštite i ugroženosti, endemizam i invazivnost.

Intenzitet terenskih istraživanja bio je prilagođen veličini projektnog područja i raspoloživom vremenu. Zbog ograničenog vremenskog perioda istraživanja (samo prolječni i ljetnji aspekt), podaci za pojedine grupe (posebno ptice selice i slijepe miševе) mogu biti nepotpuni.

Rezultati i obuhvat inventure

Na projektnom području, na osnovu terenskih istraživanja i podataka iz literature, evidentirano je prisustvo 179 taksona, i to: 12 mekušaca, 3 člankovita crva, 2 rakova, 111 insekata, 1 riba, 5 vodozemaca, 15 gmizavaca, 20 ptica i 10 sisara. U studiji su tabelarno prikazani spiskovi vrsta prisutnih na području obuhvaćenom studijom, sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma i invazivnosti.

Tumačenje statusa u tabelama. Oznake RZ, IUCN, HD/BD i međunarodnih konvencija preuzete su iz raspoloživih podataka; nijesu dodatno provjerene za aktuelnu taksonomsku i pravnu klasifikaciju.

Prazno polje znači da izvor nije unio podatak, a ne da vrsta nema status zaštite. Isti simbol EN u koloni IUCN označava ugroženost, a u posebnoj koloni endemizam, prema izvornoj legendi. Zadržana su i određenja do roda („spp.“), zbog čega se ukupan broj iskazuje kao broj taksona. [27]

Fauna beskičmenjaka

Mekušci (Mollusca)

Na projektnom području na osnovu terenskih istraživanja i literarnih podataka evidentirano je prisustvo 12 taksona puževa. Jedna vrsta je kategorisana na IUCN Crvenoj listi u kategoriji ugrožena (EN). Jedan rod puževa prisutnih na projektnom području su Balkanski endemi. (tabela 7)

Tabela 7. Spisak vrsta Mekušaca (Mollusca) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva Natura 2000 - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; EN – Endem (Bl - Balkan); RV - Rijetka vrsta u Crnoj Gori; UV - Ugrožena vrsta u Crnoj Gori; IV - Invazivna vrsta.

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	RV	UV	IV
Gastropoda								
<i>Bithynia tentaculata</i> (Linnaeus, 1758)		LC						
<i>Chilostoma (Dinarica) pouzolzi</i> (Deshayes, 1830)		LC			Bl			
<i>Deroceras turcicum</i> Simroth, 1894								
<i>Galba truncatula</i> (Müller, 1774)		LC						
<i>Limax conemenosi</i> Böttger, 1882		LC			Bl			
<i>Lymnaea stagnalis</i> (Linnaeus, 1758)		LC						
<i>Radix</i> spp.								
<i>Tandonia reuleauxi</i> (Clessin, 1887)	X	LC			Bl			
<i>Theba pisana</i> (Müller, 1774)		LC						
<i>Viviparus mamillatus</i> Küster, 1852		LC			Bl			

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.

Člankoviti crvi (Annelida)

Tri taksona Annelida evidentirano je na projektnom području. Od tog broja jedan takson maločekinjastih crva Oligochaeta i dvije pijavice Hirudinea. Jedna od prisutnih vrsta pijavica zaštićena je nacionalnim zakonodavstvom. (tabela 8)

Tabela 8. Spisak vrsta člankovitih crva (Annelida) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva Natura 2000 - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; EN – Endem; RV - Rijetka vrsta u Crnoj Gori; UV - Ugrožena vrsta u Crnoj Gori; IV - Invazivna vrsta.

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	RV	UV	IV
--------	----	------	----	----	----	----	----	----

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.

Rakovi (Crustacea)

Fauna rakova na projektnom području na osnovu terenskih istraživanja obuhvata 2 vrste. (tabela 9)

Tabela 9. Spisak vrsta Rakova (Crustacea) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva Natura 2000 - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; EN – Endem; RV - Rijetka vrsta u Crnoj Gori; UV - Ugrožena vrsta u Crnoj Gori; IV - Invazivna vrsta.

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	RV	UV	IV
Crustacea								
<i>Asellus aquaticus</i> (Linnaeus, 1758)								
<i>Atyaephyra desmaresti</i> (Millet, 1831)		LC						

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.

Insekti (Insecta)

Istraživanja faune insekata na području obuhvaćenom studijom u dosadašnjem periodu su oskudna i ograničena na pojedine grupe. Na osnovu terenskih istraživanja i dostupnih literaturnih podataka za okolna područja, na projektnom području potvrđeno je prisustvo 111 taksona insekata i to: Coleoptera 18, Heteroptera 12, Hymenoptera 5, Lepidoptera 25, Mantodea 2, Neuroptera 2, Odonata 22, Orthoptera 18, i Chironomidae 7. (tabela 10)

Od prisutnih vrsta jedanaest (11) identifikovano je kao konzervaciono značajne. Četiri (4) vrste zaštićene su nacionalnim zakonodavstvom (*Oryctes nasicornis*, *Lucanus cervus*, *Iphiclides podalirius* i *Papilio machaon*). Tri (3) vrste svrstane su u IUCN kategorije ugroženosti: jedna ranjiva (VU – *Lestes macrostigma*) i dvije skoro ugrožene (NT – *Cerambyx cerdo* i *Lucanus cervus*). Četiri (4) vrste nalaze se na Aneksima Habitatne direktive: *Cerambyx cerdo* (II i IV), *Lucanus cervus* (II), *Euphydryas aurinia* (II) i *Zerynthia polyxena* (IV). Na dodacima Bernske konvencije prisutne su četiri (4) vrste: *Cerambyx cerdo* (II), *Lucanus cervus* (III), *Euphydryas aurinia* (II) i *Zerynthia polyxena* (II). Tri (3) vrste *Barbitistes ocskayi*, *Ephippiger discoidalis* i *Eupholidoptera chabrieri* su endemske.

Tabela 10. Spisak vrsta Insekata (Insecta) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva Natura 2000 - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; EN – Endem (JIE - Jugoistočna Evropa, BI – Balkan, IJO - Istočne jadranske obale, Ev - Evropa); IV - Invazivna vrsta.

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	IV
Coleoptera						
Cerambycidae						
<i>Agapanthia dahlia</i> (Richter 1821)						
<i>Cerambyx cerdo</i> Linnaeus, 1758		NT	II,IV	II		

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	IV
<i>Oberea erythrocephala</i> (Schrank 1776)						
Cicindelidae						
<i>Calomera littoralis</i> (Olivier, 1790)						
<i>Cicindela sahlbergii albanica</i> Apfelbeck, 1909						
Coccinellidae						
<i>Adalia bipunctata</i> (Linnaeus, 1758)						
<i>Adalia decempunctata</i> (Linnaeus, 1758)						
<i>Coccinella septempunctata</i> Linnaeus, 1758						
<i>Coccinella undecimpunctata</i> Linnaeus, 1758						
<i>Harmonia axyridis</i> (Pallas, 1773)						X
Dynastidae						
<i>Oryctes nasicornis</i> (Linnaeus, 1758)	X	LC				
Dytiscidae						
<i>Acilius sulcatus</i> (Linnaeus, 1758)						
<i>Agabus bipustulatus</i> (Linnaeus, 1767)						
<i>Cybister lateralimarginalis</i> (De Geer, 1774)						
<i>Gyrinus marinus</i> Gyllenhal, 1808						
Hydrophilidae						
<i>Hydrophilus piceus</i> (Linnaeus, 1758)						
Lucanidae						
<i>Lucanus cervus</i> (Linnaeus, 1758)	X	NT	II	III		
Tenebrionidae						
<i>Laena kaufmanni</i> Reitter 1881						
Heteroptera						
Belostomatidae						
<i>Lethocerus patruelis</i> (Stål, 1854)						
Corixidae						
<i>Corixa punctata</i> (Illiger, 1807)						
<i>Sigara falleni</i> (Fieber, 1848)						
Gerridae						
<i>Aquarius najas</i> (De Geer, 1773)						

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	IV
<i>Aquarius paludum</i> (Fabricius, 1794)						
<i>Gerris costae fieberi</i> Stichel, 1938						
<i>Gerris odontogaster</i> (Zetterstadt, 1828)						
Hydrometridae						
<i>Hydrometra stagnorum</i> (Linnaeus, 1758)						
Naucoridae						
<i>Ilyocoris cimicoides</i> (Linnaeus, 1758)						
Nepidae						
<i>Nepa cinerea</i> Linnaeus, 1758						
Notonectidae						
<i>Anisops sardeus</i> Herrich-Schaeffer, 1849						
<i>Notonecta glauca</i> Linnaeus, 1758						
Hymenoptera						
<i>Cataglyphis nodus</i> (Brullé, 1833)						
<i>Delta unguiculatum</i> (Villers, 1789)						
<i>Crematogaster</i> spp						
<i>Messor</i> spp.						
<i>Formica</i> spp.						
Lepidoptera						
Lycaenidae						
<i>Callophrys rubi</i> Linnaeus, 1758		LC				
<i>Lycaena phlaeas</i> (Linnaeus, 1761)		LC				
<i>Plebejus argus</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Plebejus idas</i> (Linnaeus, 1761)		LC				
Nymphalidae						
<i>Aglais io</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Brintesia circe</i> (Fabricius, 1775)		LC				
<i>Coenonympha pamphilus</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Danaus chrysippus</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Euphydryas aurinia</i> (Rottemburg, 1775)		LC	II	II		
<i>Hipparchia fagi</i> (Scopoli, 1763)		LC				

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	IV
<i>Maniola jurtina</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Melanargia galathea</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Nymphalis antiopa</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Nymphalis polychloros</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Vanessa atalanta</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Vanessa cardui</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
Papilionidae						
<i>Zerynthia polyxena</i> (Denis & Schiffermüller, 1775)		LC	IV	II		
<i>Iphiclides podalirius</i> (Linnaeus, 1758)	X	LC				
<i>Papilio machaon</i> Linnaeus, 1758	X	LC				
Pieridae						
<i>Anthocharis cardamines</i>		LC				
<i>Aporia crataegi</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Colias crocea</i> (Fourcroy, 1785)		LC				
<i>Gonepteryx rhamni</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Leptidea sinapis</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Pieris brassicae</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
Mantodea						
Amelidae						
<i>Ameles decolor</i> (Charpentier, 1825)						
<i>Mantis religiosa</i> (Linnaeus, 1758)						
Neuroptera						
Ascalaphidae						
<i>Libelloides longicornis</i> (Scopoli, 1763)						
Myrmeleontidae						
<i>Myrmeleon formicarius</i> Linnaeus, 1767						
Odonata						
Calopterigidae						
<i>Calopteryx virgo</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
Lestidae						
<i>Chalcolestes parvidens</i> Artobolevskii, 1929		LC				

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	IV
<i>Lestes macrostigma</i> (Eversmann, 1836)		VU				
<i>Lestes dryas</i> Kirby, 1890		LC				
<i>Lestes sponsa</i> (Hansemann, 1823)		LC				
Coenagrionidae						
<i>Ceriagrion tenellum</i> (de Villers, 1789)		LC				
<i>Coenagrion pulchellum</i> (Vander Linden, 1825)		LC				
<i>Enallagma cyathigerum</i> (Charpentier, 1840)		LC				
<i>Erythromma najas</i> (Hansemann, 1823)		LC				
<i>Ischnura elegans</i> (Vander Linden, 1820)		LC				
Aeshnidae						
<i>Aeshna isoeles</i> (Müller, 1767)		LC				
<i>Anax imperator</i> Leach, 1815		LC				
<i>Anax parthenope</i> (Selys, 1839)		LC				
<i>Brachytron pratense</i> (Müller, 1764)		LC				
Corduliidae						
<i>Somatochlora flavomaculata</i> (VanderLinden, 1825)		LC				
Libellulidae						
<i>Libellula depressa</i> Linnaeus, 1758		LC				
<i>Orthetrum brunneum</i> (Fonscolombe, 1837)		LC				
<i>Orthetrum cancellatum</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Selysiothemis nigra</i> (Vander Linden, 1825)		LC				
<i>Sympetrum meridionale</i> (Selys, 1841)		LC				
<i>Trithemis annulata</i> (Beauvois, 1807)		LC				X
<i>Crocothemis erythraea</i> (Brullé, 1832)		LC				
Orthoptera						
Acrididae						
<i>Acrida ungarica</i> (Herbst, 1786)		LC				
<i>Acrotylus insubricus</i> (Scopoli, 1786)		LC				
<i>Acrotylus patruelis</i> (Herrich-Schäffer, 1838)		LC				
<i>Aiolopus strepens</i> (Latreille, 1804)		LC				
<i>Calliptamus italicus</i> (Linnaeus, 1758)		LC				

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN	IV
<i>Anacridium aegyptium</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
<i>Locusta migratoria</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
Tettigoniidae						
<i>Sepiana sepium</i> (Yersin, 1854)		LC				
<i>Tettigonia viridissima</i> Linneus, 1758		LC				
<i>Barbitistes ocskayi</i> (Charpentier, 1850)		LC			JIE	
<i>Barbitistes yersini</i> Brunner von Wattenwyl, 1878		LC				
<i>Decticus albifrons</i> (Fabricius, 1775)		LC				
<i>Ephippiger discoidalis</i> Fieber, 1853		LC			IJO	
<i>Eupholidoptera chabrieri</i> (Charpentier, 1825)		LC			JIE	
Gryllotalpidae						
<i>Gryllotalpa gryllotalpa</i> (Linnaeus, 1758)		LC				
Gryllidae						
<i>Gryllus bimaculatus</i> De Geer, 1773		LC				
<i>Gryllus campestris</i> Linnaeus, 1758		LC				
<i>Oecanthus pellucens</i> (Scopoli, 1763)		LC				
Chironomidae						
<i>Chironomus</i> spp.						
<i>Clinotanypus</i> spp.						
<i>Pentapedilum</i> spp.						
<i>Lautereborniella</i> spp.						
<i>Polypedillum</i> spp.						
<i>Prodiamesa</i> spp.						
<i>Trissocladius</i> spp.						

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.



Slika 28. *Viviparus mamillatus*

Foto: B. Gligorović



Slika 29. *Aeshna isoteles* (Müller, 1767)

Foto: B. Gligorović



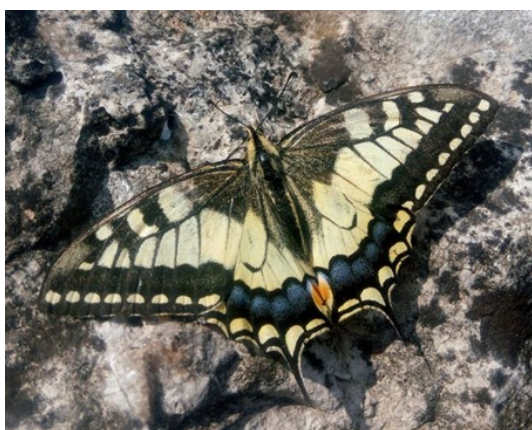
Slika 30. *Selysiothemis nigra* (VanderLinden, 1825)

Foto: B. Gligorović



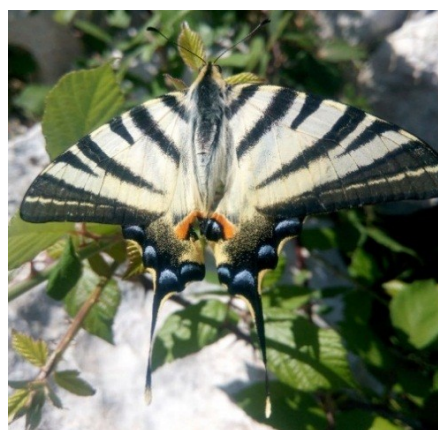
Slika 31. *Trithemis annulata* (Beauvois, 1807)

Foto: B. Gligorović



Slika 32. *Papilio machaon* (Linnaeus, 1758)

Foto: B. Gligorović



Slika 33. *Iphiclides podalirius* Linnaeus, 1758)

Foto: B. Gligorović

Slika 34. *Ephippiger discoidalis* Fieber, 1853

Foto: B. Gligorović

Slika 35. *Eupholidoptera chabrieri* (Fieber, 1861)

Foto: B. Gligorović

Slika 36. *Mantis religiosa* (Linnaeus, 1758)

Foto: B. Gligorović

Slika 37. *Palpares libelluloides* (Linnaeus, 1764)

Foto: B. Gligorović

Izvor: [27]. Fotografije: B. Gligorović; oznake i nazivi preuzeti iz istraživanja faune.

Fauna kičmenjaka

Ribe (Pisces)

Na teritoriji obuhvaćenoj studijom na osnovu literaturnih podataka i terenskih istraživanja utvrđeno je prisustvo jedne vrste riba. (tabela 11)

Tabela 11. Spisak vrsta Riba (Pisces) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva Natura 2000 - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; BA – Barselonska konvencija (SPA/BD Protocol) i ER - Uredba o jegulji (The Eel Regulation). EN – Endem; RV, IV - Invazivna vrsta;

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	BA	ER	EN	IV
<i>Aphanius fasciatus</i> (Valenciennes, 1821)		LC						

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.

Vodozemci (Amphibia)

Na području obuhvaćenom studijom zastupljeno je 5 vrsta vodozemaca.

Svih 5 vrsta je zaštićeno ili ugroženo na nacionalnom i međunarodnom nivou. Pet vrsta je u Crnoj Gori zaštićeno zakonom. Jedna (1) vrsta je u kategoriji ranjiva (VU) sa IUCN Crvene liste. Četiri (4) vrsta koje naseljavaju ovo područje je izlistano na Aneksima II, IV i V Natura 2000 i Aneksima I, II, III Bernske konvencije o zaštiti evropskih divljih vrsta i staništa. Jedna vrsta, *Rana shqiperica* koja naseljava istraživano područje je endem Crne Gore i Albanije. (tabela 12)

Tabela 12. Spisak vrsta Vodozemaca (Amphibia) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva Natura 2000 - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; EN – Endem (CGiA - Crna Gora i Albanija); IV - Invazivna vrsta.

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	EN
<i>Lissotriton vulgaris</i> (Linnaeus, 1758)	X			III	
<i>Bufo bufo</i> (Linnaeus, 1758)	X			III	
<i>Hyla arborea</i> (Linnaeus, 1758)	X		IV	II	
<i>Pelophylax ridibundus</i> (Pallas, 1771)	X		V	III	
<i>Rana shqiperica</i> (Hotz et al., 1987)	X	VU			CGiA

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.

Gmizavci (Reptilia)

Fauna gmizavaca na projektnom području zastupljena je sa petnaest (15) vrsta i to dvije (2) vrste kornjača, šest (6) vrsta guštera i sedam (7) vrsta zmija.

Sve prisutne vrste su značajne za konzervaciju kao zaštićene i ugrožene na međunarodnom nivou ili kao endemske vrste. Dvanaest (12) vrsta je zaštićeno nacionalnim zakonodavstvom. Sve vrste (15) nalaze se na aneksima Habitatne Direktive i/ili Bernske konvencije. Tri (3) vrste su u kategoriji skoro ugrožena (NT), dok je jedna (1) prisutna vrsta endemska. (tabela 13)

Urednička napomena: u tabeli gmizavaca zaglavlje treće kolone „NT“ iz izvora ispravljeno je u „HD“, jer ćelije te kolone sadrže oznake aneksa II i IV. Ostale oznake nijesu mijenjane. [27]

Tabela 13. Spisak vrsta Gmizavaca (Reptilia) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; EN – Endem.

Takson	RZ	HD	BK	IUCN	EN
<i>Testudo hermanni</i> (Gmelin, 1789)	X	II, IV	II	NT	
<i>Emys orbicularis</i> (Linnaeus, 1758)	X	II	I i II	NT	
<i>Hemidactylus turcicus</i> (Linnaeus, 1758)			III		
<i>Anguis fragilis</i> (Linnaeus, 1758)	X		III		

Takson	RZ	HD	BK	IUCN	EN
<i>Pseudopus apodus</i> (Pallas, 1755)	X	IV	II		
<i>Lacerta trilineata</i> (Bedriaga, 1886)	X	IV	II		
<i>Podarcis muralis</i> (Laurenti, 1768)	X	IV	II		
<i>Podarcis melisellensis</i> (Braun, 1877)	X	IV	II		
<i>Elaphe quatuorlineata</i> (Lacépède, 1789)	X	II, IV	II	NT	
<i>Hierophis gemonensis</i> (Laurenti, 1768)	X		II		X
<i>Malpolon insignitus</i> (Hermann, 1804)	X		III		
<i>Natrix natrix</i> (Linnaeus, 1758)	X		III		
<i>Platycephalus najadum</i> (Eichwald, 1831)	X	IV	II		
<i>Telescopus fallax</i> (Fleischmann, 1831)		IV	II		
<i>Vipera ammodytes</i> (Linnaeus, 1758)		IV	II		

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.



Slika 38. *Natrix natrix*

Foto: B. Gligorović



Slika 39. *Testudo hermanni*

Foto: B. Gligorović

Izvor: [27]. Fotografije: B. Gligorović; oznake i nazivi preuzeti iz istraživanja faune.

Ptice (Aves)

Na osnovu terenskih istraživanja i dostupnih literaturnih podataka, na projektnom području stalno ili povremeno je prisutno 20 vrsta ptica. Za dio vrsta ovo područje predstavlja stalno stanište, dio vrsta se na njemu gnijezdi, dok za dio vrsta služi kao odmorište na migratornim koridorima.

Sve evidentirane vrste (20) konzervaciono su značajne i svrstane u neku od kategorija zaštite i ugroženosti. Trinaest (13) vrsta zaštićeno je nacionalnim zakonodavstvom (Rješenje o stavljanju pod zaštitu rijetkih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta). Sve vrste nalaze se na Aneksima I, II i III ili na članu 1 EU Ptičje direktive. Devetnaest (19) vrsta navedeno je na dodacima I, II i III Bernske konvencije. Devet (9) vrsta nalazi se na aneksima I i II Bonske konvencije. Sedam (7) vrsta navedeno je na dodacima II AEWA. Samo jedna vrsta (*Phalacrocorax pygmeus*) navedena je na aneksu II Barselonske konvencije (SPA/BD Protocol). Dvije (2) vrste nalaze se na aneksu I MoU o zaštiti migratornih grabljivica. Jedna (1) vrsta (*Fulica atra*) ima IUCN status skoro ugrožene (NT). (tabela 14)

Tabela 14. Spisak vrsta Ptica (Aves) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva - VU, posljednja briga; BD - EU Ptičja Direktiva - Aneksi I, II i III, Ar1 - Article 1; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; BOK - Bonska konvencija; AEWA - Migratorne vodene ptice; MoU- MoU Grabljivice

Takson	RZ	IUCN	BD	BK	BOK	AEWA	SPA/BD	MoU
Phalacrocoracidae								
<i>Phalacrocorax pygmeus</i> (Pallas, 1733)	X		I	I, II	II	II	II	
Ardeidae								
<i>Ardea alba</i> Linnaeus, 1758	X		I	I, II	II	II		
<i>Ardea cinerea</i> Linnaeus, 1758	X		Ar1	III		II		
Accipitridae								
<i>Accipiter brevipes</i> (Severtzov, 1850)			I	I, II	II	II		I
<i>Buteo buteo</i> (Linnaeus, 1758)	X		Ar1	II	II			I
Anatidae								
<i>Anas clypeata</i> Linnaeus, 1758			II	III	II	II		
<i>Anas penelope</i> Linnaeus, 1758			II	III	II	II		
Coraciidae								
<i>Coracias garrulus</i> Linnaeus, 1758			I	I,II	I			
Ralidae								
<i>Fulica atra</i> Linnaeus, 1758		NT	II, III	III	II			
Sternidae								
<i>Sterna hirundo</i> Linnaeus, 1758	X		I	I,II		II		
Picidae								
<i>Dendrocopos medius</i> (Linnaeus, 1758)			I	I,II				
Alaudidae								
<i>Calandrella brachydactyla</i> (Leisler, 1814)	X		I	I,II				
Hirundinidae								
<i>Cecropis daurica</i> Linnaeus, 1771	X		Ar1	II				
Alcedinidae								
<i>Alcedo atthis</i> (Linnaeus, 1758)	X		I	I,II				
Corvidae								

Takson	RZ	IUCN	BD	BK	BOK	AEWA	SPA/BD	Mo U
<i>Corvus monedula</i> Linnaeus, 1758			II					
Turdidae								
<i>Turdus merula</i> Linnaeus, 1758	X		II	III				
Sittidae								
<i>Sitta europaea</i> Linnaeus, 1758	X		Ar1	II				
Paridae								
<i>Parus major</i> Linnaeus 1758	X		Ar1	II				
Meropidae								
<i>Merops apiaster</i> Linnaeus, 1758	X		Ar1	II	II			
Strigidae								
<i>Athene noctua</i> (Scopoli, 1769)	X		Ar1	II				

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.

Sisari (Mammalia)

Fauna sisara na projektnom području, na osnovu dostupnih podataka iz literature i rezultata terenskih istraživanja, obuhvata 10 vrsta. Devet (9) prisutnih vrsta značajno je za konzervaciju. Tri (3) vrste zaštićene su nacionalnim zakonodavstvom. Sedam (7) vrsta nalazi se na Aneksima Habitatne direktive i/ili dodacima Bernske konvencije. Tri (3) vrste nalaze se na aneksu II Bonske konvencije. Jedna (1) vrsta nalazi se na listi EUROBATS. (tabela 15)

Tabela 15. Spisak vrsta Sisara (Mammalia) sa nacionalnim i međunarodnim statusima zaštite i ugroženosti, endemizma, ugroženosti i rasprostranjenosti u Crnoj Gori i invazivnosti.

Oznake prema izvornom prilogu: RZ - Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta; IUCN Evropska Crvena lista ugroženih vrsta, Kategorije ugroženosti: kritično ugrožena – CR, ugrožena – EN, skoro ugrožena – NT, ranjiva – VU, posljednja briga; HD - EU Habitatna Direktiva Natura 2000 - Aneksi II, IV, V; BK - Bernska konvencija o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa Dodaci I, II, III; EB – EUROBATIS, BOK - Bonska konvencija, Aneks I, II; EN – Endem.

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	BOK	EB	EN
<i>Glis glis</i> (Linnaeus, 1766)				III			
<i>Lepus europaeus</i> Pallas, 1778				III			
<i>Martes foina</i> (Erxleben, 1777)				III			
<i>Mustela nivalis</i> Linnaeus, 1766				III			
<i>Meles meles</i> (Linnaeus, 1758)				III			
<i>Canis aureus</i> Linnaeus, 1758			V				
<i>Erinaceus europaeus</i> Linnaeus, 1758							
<i>Nyctalus noctula</i> (Schreber, 1774)	X		IV	II	II	X	

Takson	RZ	IUCN	HD	BK	BOK	EB	EN
<i>Myotis blythii oxygnathus</i> (Monticelli, 1885)	X				II		
<i>Myotis capaccinii</i> (Bonaparte, 1837)	X				II		

Izvor: [27]. Taksonomski nazivi i oznake statusa preuzeti su iz istraživanja faune.

Konzervaciono značajni taksoni i procjene brojnosti

Na projektnom području sa okolinom evidentirano je prisustvo 63 konzervaciono značajne vrste, od čega: 2 mekušaca, 1 člankovitih crva, 11 insekata, 5 vodozemaca, 15 gmizavaca, 20 ptica i 9 sisara. Na osnovu navedenih podataka koji predstavljaju rezultat analize literature i terenskih istraživanja područje obuhvaćeno ovom studijom je biodiverziteti i konzervaciono značajno. (tabela 16)

Brojnosti u sljedećoj tabeli predstavljaju procjene na osnovu raspoloživih podataka. Oznake „>2“, „>10“, „>100“ i druge zadržavaju se bez pretvaranja u tačne ukupne populacije ili gustine. Za svaku pojedinačnu procjenu nijesu dostavljeni zasebni datumi, površina uzorkovanja niti intervali pouzdanosti. Procjene za slijepe miševe ne predstavljaju brojnost potvrđenu ultrazvučnim snimanjem ili broj jedinki kolonije. [27]

Tabela 16. Konzervaciono značajne vrste.

Grupa	Vrsta	Konzervacioni status	Procjena brojnosti	Prisustvo
Mekušci	<i>Viviparus mamillatus</i>	Balkanski endem (sliv Skadarskog jezera), IUCN LC	>100	stalno
	<i>Radix</i> spp.	Balkanski endem	>100	stalno
Člankoviti crvi	<i>Hirudo verbana</i>	RZ, HD V, BK III	>50	stalno
Insekti	<i>Cerambyx cerdo</i>	IUCN NT, HD II+IV, BK II	>20	stalno
	<i>Lucanus cervus</i>	RZ, IUCN NT, HD II, BK III	>20	stalno
	<i>Oryctes nasicornis</i>	RZ	>20	stalno
	<i>Euphydryas aurinia</i>	HD II, BK II	>20	stalno
	<i>Zerynthia polyxena</i>	HD IV, BK II	>10	povremeno
	<i>Iphiclidides podalirius</i>	RZ	>20	stalno
	<i>Papilio machaon</i>	RZ	>20	stalno
	<i>Lestes macrostigma</i>	IUCN VU	>50	povremeno
	<i>Barbitistes ocskayi</i>	Endem JIE	>100	stalno
	<i>Ephippiger discoidalis</i>	Endem IJO	>100	stalno
	<i>Eupholidoptera chabrieri</i>	Endem JIE	>100	stalno
	<i>Lissotriton vulgaris</i>	RZ, BK III	>20	povremeno
	<i>Bufo bufo</i>	RZ, BK III	>20	povremeno
	<i>Hyla arborea</i>	RZ, HD IV, BK II	>20	stalno

Grupa	Vrsta	Konzervacioni status	Procjena brojnosti	Prisustvo
	<i>Pelophylax ridibundus</i>	RZ, HD V, BK III	>20	povremeno
	<i>Rana shqipERICA</i>	RZ, IUCN VU, endem CG+AL	>20	povremeno
Gmizavci	<i>Testudo hermanni</i>	RZ, HD II+IV, BK II, IUCN NT	>20	stalno
	<i>Emys orbicularis</i>	RZ, HD II+IV, BK II, IUCN NT	>20	povremeno
	<i>Anguis fragilis</i>	RZ, BK III	>10	stalno
	<i>Pseudopus apodus</i>	RZ, HD IV, BK II	>10	stalno
	<i>Lacerta trilineata</i>	RZ, HD IV, BK II	>20	stalno
	<i>Podarcis muralis</i>	RZ, HD IV, BK II	>50	stalno
	<i>Podarcis melisellensis</i>	RZ, HD IV, BK II	>20	stalno
	<i>Elaphe quatuorlineata</i>	RZ, HD II+IV, BK II, IUCN NT	>5	stalno
	<i>Hierophis gemonensis</i>	RZ, BK II, endem	>5	stalno
	<i>Malpolon insignitus</i>	RZ, BK III	>5	stalno
	<i>Natrix natrix</i>	RZ, BK III	>20	stalno
	<i>Platycephalus najadum</i>	RZ, HD IV, BK II	>5	stalno
	<i>Telescopus fallax</i>	HD IV, BK II	>5	stalno
	<i>Vipera ammodytes</i>	HD IV, BK II	>5	stalno
	<i>Hemidactylus turcicus</i>	BK III	>20	stalno
Ptice	<i>Phalacrocorax pygmeus</i>	RZ, BD I, BK II, BOK II, AEWa II, SPA/BD II	>5	povremeno
	<i>Ardea alba</i>	RZ, BD I, BK II, BOK II, AEWa II	>10	stalno
	<i>Ardea cinerea</i>	RZ, BD Ar1, BK III, AEWa II	>10	povremeno
	<i>Accipiter brevipes</i>	RZ, BD I, BK II, BOK II, MoU I	>2	povremeno
	<i>Buteo buteo</i>	RZ, BD Ar1, BK II, BOK II, MoU I	>2	povremeno
	<i>Anas clypeata</i>	BD II, BK III, BOK II, AEWa II	>5	povremeno
	<i>Anas penelope</i>	BD II, BK III, BOK II, AEWa II	>5	povremeno
	<i>Coracias garrulus</i>	BD I, BK II, BOK I	>5	povremeno
	<i>Fulica atra</i>	IUCN NT, BD II+III, BK III, BOK II, AEWa II	>5	povremeno

Grupa	Vrsta	Konzervacioni status	Procjena brojnosti	Prisustvo
	<i>Sterna hirundo</i>	RZ, BD I, BK II, BOK II, AEWI II	>5	povremeno
	<i>Dendrocopos medius</i>	RZ, BD I, BK II	>5	povremeno
	<i>Calandrella brachydactyla</i>	RZ, BD I, BK II	>5	povremeno
	<i>Cecropis daurica</i>	RZ, BD Ar1, BK II	>10	povremeno
	<i>Alcedo atthis</i>	RZ, BD I, BK II	>5	povremeno
	<i>Corvus monedula</i>	RZ, BD II	>2	povremeno
	<i>Turdus merula</i>	RZ, BD II, BK III	>5	stalno
	<i>Sitta europaea</i>	RZ, BD Ar1, BK II	>2	povremeno
	<i>Parus major</i>	RZ, BD Ar1, BK II	>10	stalno
	<i>Merops apiaster</i>	RZ, BD Ar1, BK II, BOK II	>20	stalno
	<i>Athene noctua</i>	RZ, BD Ar1, BK II	>5	povremeno
Sisari	<i>Glis glis</i>	BK III	>20	stalno
	<i>Lepus europaeus</i>	BK III	>10	stalno
	<i>Martes foina</i>	BK III	>5	stalno
	<i>Mustela nivalis</i>	BK III	>5	stalno
	<i>Meles meles</i>	BK III	>5	stalno
	<i>Canis aureus</i>	HD V	>2	povremeno
	<i>Nyctalus noctula</i>	RZ, HD IV, BK II, BOK II, EUROBATS	>10	povremeno
	<i>Myotis blythii oxygnathus</i>	RZ, HD II+IV, BK II, BOK II, EUROBATS	>10	povremeno
	<i>Myotis capaccinii</i>	RZ, HD II+IV, BK II, BOK II, EUROBATS, IUCN VU	>10	povremeno

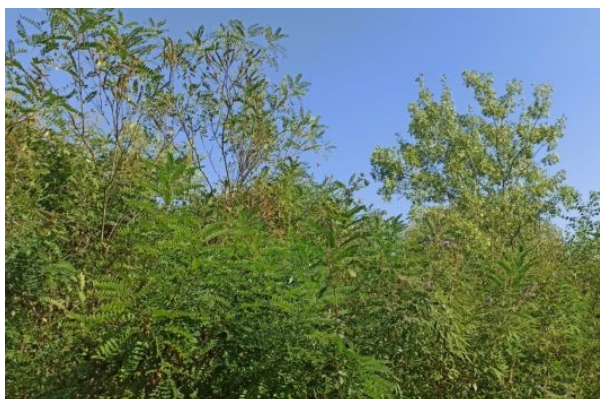
Stanje faune i postojeći pritisci

Na osnovu rezultata terenskih istraživanja i analize dostupnih podataka, stanje faune na području obuhvaćenom studijom pokazuje prostornu diferencijaciju. Sjeverni dio projektnog područja sa zeljastim i šumskim zajednicama je antropogeno izmijenjen i degradiran, što je rezultiralo smanjenom raznovrsnošću i gustom populacijom, dok južni močvarni dio, uprkos prisutnim pritiscima, zadržava viši stupen očuvanosti faunističkih zajednica.

Iako se planirana gradnja hotela odvija na relativno maloj površini unutar već djelimično degradiranog dijela područja, a ključna močvarna i vlažna staništa isključena su iz zahvata, ne mogu se u potpunosti isključiti kumulativni uticaji. U širem kontekstu Velike plaže i njenog zaleđa već su prisutni značajni antropogeni pritisci: širenje invazivnih biljnih vrsta (*Amorpha fruticosa*, *Xanthium strumarium*),

zarastanje zeljastih staništa uslijed smanjenog intenziteta ispaše, djelimično kanalisanje i zatrpavanje manjih vodenih tijela, odlaganje otpada, kao i povećana ljudska aktivnost tokom turističke sezone. Planirani objekat, iako prostorno ograničen, doprinosi daljoj fragmentaciji staništa, povećanju ljudskog pritiska i potencijalnom poremećaju koridora za kretanja gmizavca, ptica i sisara). Kada se ovi lokalni uticaji posmatraju zajedno sa već postojećim pritiscima u širem području, postoji rizik od postepenog smanjenja povezanosti staništa i dugoročnog pada brojnosti osjetljivijih konzervaciono značajnih vrsta. Zbog toga je neophodno da se mjere zaštite i monitoringa ne ograniče samo na neposrednu zonu zahvata, već je potrebno da obuhvate i okolno područje, kako bi se kumulativni efekti sveli na minimum.

Na projektnom području evidentirane su 63 konzervaciono značajne vrste, što ukazuje na visoku biodiverzitetnu vrijednost šireg područja. Zbog toga je neophodno sprovesti odgovarajuće mjere zaštite i praćenja stanja faune kako bi se negativni utjecaji gradnje zadržali unutar granica projektnog područja i omogućilo dugoročno očuvanje prisutnih vrsta i staništa.



Slika 40. Zarastanje invazivnom vrstom *A. fruticosa*

Foto: B. Gligorović



Slika 41. *Harmonia axyridis*

Foto: B. Gligorović

Izvor: [27]. Fotografije: B. Gligorović; oznake i nazivi preuzeti iz istraživanja faune.

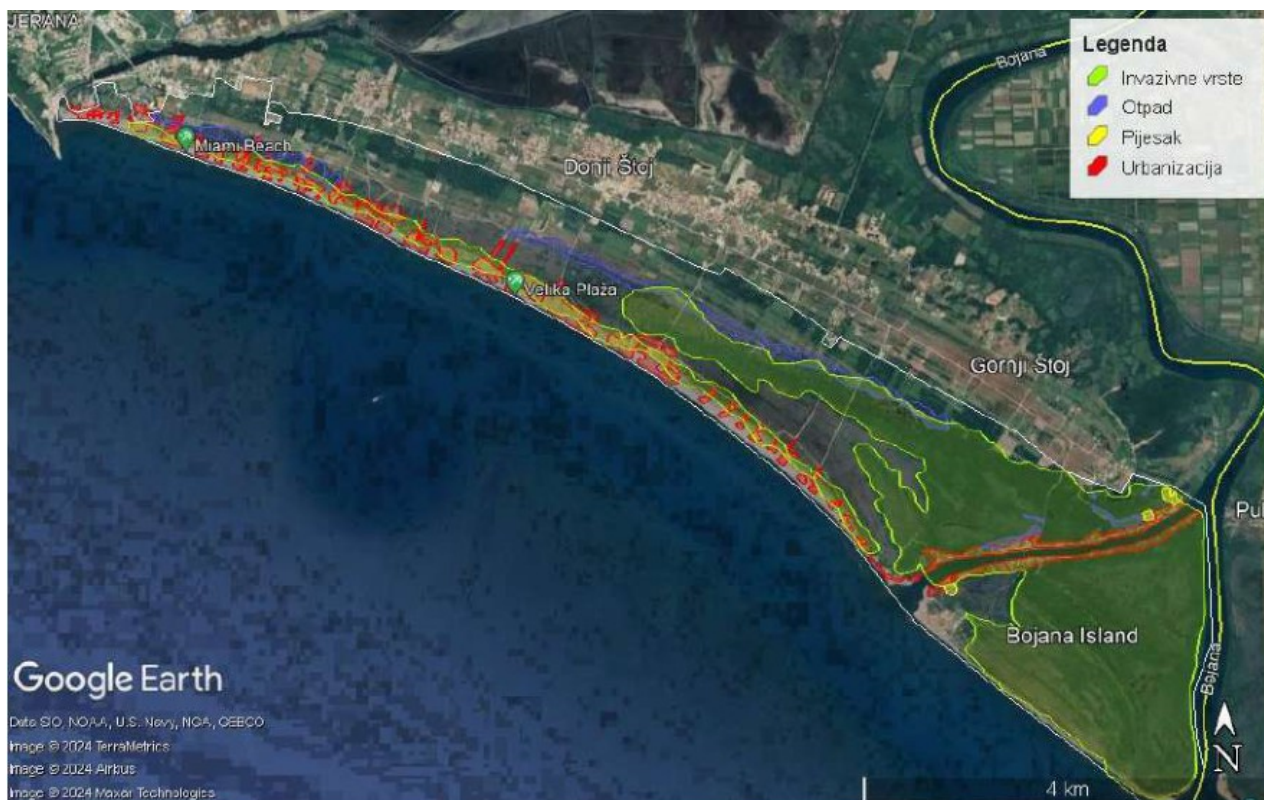
Izvorna karta faunistički značajnih djelova



Slika 42. Mapa faunistički značajnih djelova projektnog područja

2.b.6.4. Postojeći pritisci, invazivne vrste i ograničenja tumačenja

Studija za 2024. godinu opisuje izraženiju degradaciju zapadnog dijela Velike plaže i relativno očuvaniji biodiverzitet istočnog dijela, uz pritiske prisutne i na tom prostoru. Identifikovani su urbanizacija i promjena korišćenja zemljišta, turizam, odlaganje otpada, nasipanje pijeska, zatrpavanje i kanalisanje vodnih tijela, invazivne vrste i zarastanje zeljastih staništa usljed slabljenja tradicionalnog održavanja. To je ocjena istraživnog obalnog područja, ne jedinstvena ocjena svih površina UP22. Lokalno razlikovanje antropogenog predjela, vlažnih livada i osjetljive halofitne cjeline iz DSP ostaje osnova procjene. [5, 6, 26; str. 47–49]



Slika 43. Regionalni raspored pritisaka: invazivne vrste, otpad, deponovanje pijeska i urbanizacija.

Izvor: [26], izvorna slika 68, str. 47. Zadržani su originalna legenda i kartografska podloga. Prikaz nije parcelni snimak UP22 niti karta uticaja planiranog rizorta.

Invazivne biljke. Regionalni izvor posebno ističe širenje bagremovca (*Amorpha fruticosa*) na plavnim livadama i drugim priobalnim zeljastim staništima, kao i taksona roda *Xanthium* u dinskom sistemu. U različitim djelovima publikacije korišćeni su nazivi *Xanthium orientale* i *Xanthium strumarium*; bez provjere determinacije ne tretiraju se kao dva zasebno potvrđena lokalna nalaza. Za UP22 se ovaj regionalni signal razmatra zajedno sa nalazom *Oenothera sp.* u DSP. Mogući dodatni unos vezan je za dopremanje zemlje i sadnog materijala, prenos sjemena opremom i naknadno održavanje otvorenog tla. [6, 26; str. 7, 47–49]



Slika 44. Primjeri regionalnih pritisaka: zarastanje bagremovcem i odlaganje otpada.

Izvor: [26], str. 49. Lijevo *Amorpha fruticosa*, fotografija Aleksandra Gligorović; desno otpad, fotografija Bogić Gligorović. Tačke snimanja nijesu identifikovane kao UP22; fotografije ne dokazuju takvo stanje na predmetnoj parceli.

Ranije antropogene promjene uzimaju se u obzir pri određivanju početnog stanja, ali ne dokazuju odsustvo vrsta, oporavka vegetacije ili ekološke funkcije preostalih staništa. Jednako tako, regionalne visoke ocjene rizika iz DuneGuard studije ne prenose se kao izračunate ocjene rizika pojedinačnog projekta. Njihov doprinos ovom Zahtjevu je identifikacija puteva mogućeg uticaja i uslova za očuvanje: prirodni vodni režim, izbjegavanje osjetljivih mikrolokacija, povezanost staništa, kontrola invazivnih vrsta i sprečavanje dodatnog unošenja otpada i zagađenja. Konkretni uticaji obrađeni su u poglavlju 5, a mjere u poglavlju 6. [26; str. 50–54]

2.b.6.4.1. Dopunske fotografije postojećeg stanja i antropogenih promjena

Fotografije u nastavku pokazuju mozaik otvorenih, fizički izmijenjenih površina i preostale vegetacije. Na snimcima su vidljivi ogoljeno i lokalno preoblikovano tlo, gomile zemljanog i kamenog materijala, neravnine i ostaci pokošene ili uklonjene vegetacije. Na pojedinim mjestima odložen je miješani otpad: plastična ambalaža, pločasti i drveni djelovi i djelovi sanitarne opreme. Fotografije dokumentuju postojeće antropogene pritiske, ali iz njih se ne određuju sastav svih nasutih materijala, količine i opasna svojstva otpada, vrijeme nastanka promjena ili njihov izvršilac. [33]

Istovremeno su vidljivi drvenasti rubovi, žbunasta i visoka travnata vegetacija, uključujući vegetacijom obrasle niže djelove terena. Njihova stanišna i koridorska uloga razmatra se uz studije predjela i rezultate istraživanja faune; fotografije same po sebi ne potvrđuju botanički sastav, Natura 2000 tip niti granicu halofitnih poligona. Ovakvo stanje podržava prostorno razlikovanje već izmijenjenih površina od preostalih vegetacijskih cjelina i primjenu mjera uklanjanja otpada uz očuvanje vegetacije i vodnog režima. U dostavljenim datotekama nijesu sadržani datum snimanja i GPS koordinate, pa se ne koriste za vremensko poređenje ili precizno parcelno lociranje pojedinačne intervencije. [5, 6, 27, 33]



Slika 45. Fotografije ogoljenog i preoblikovanog tla sa gomilama zemljanog i kamenog materijala



Slika 46. Fotografije odloženog miješanog otpada i kontakta sa otvorenim površinama



Slika 47. Fotografije preostale visoke travnate i drvenaste vegetacije uz izmijenjeni teren

2.b.6.5. Dopunski prostorni podaci o slijepim miševima

U prostoru prikazanom na priloženoj karti izdvojeno je 26 zapisa iz baze BioBaseCG, koji obuhvataju 13 određenih vrsta i jednu nerazdvojenu grupu *Pipistrellus kuhlii* / *P. nathusii*. Dodatni sloj GBIF sadrži tri zapisa vrste *P. kuhlii* sa područja Solane od 18.05.2021. Broj zapisa i broj simbola na karti nijesu broj jedinki: više vrsta i nalaza dijeli iste ili bliske koordinate. U ovoj dopuni simboli su zato označeni prema izvoru podataka. [28]

Najbliža prikazana grupa nalaza potiče sa lokaliteta Safari beach, približno 2,3 km zapadno od projektnog obuhvata. Na istoj koordinati evidentirano je devet vrsta: *Miniopterus schreibersii*, *Myotis blythii*, *M. emarginatus*, *M. myotis*, *M. nattereri*, *Pipistrellus kuhlii*, *P. pygmaeus*, *Rhinolophus blasii* i *R. ferrumequinum*. Napomene uz zapise navode, između ostalog, 34 jedinke *P. kuhlii* (sedam mužjaka i 27 ženki) i tri jedinke *M. myotis* (jedan mužjak i dvije ženke). To su brojnosti navedene uz konkretne nalaze, a ne procjena ukupnih populacija. Lokaliteti na Ulcinjskoj solani udaljeni su približno 3,4–3,6 km, a prikazani nalazi u istočnom dijelu Velike plaže približno 3,5–3,9 km. Rastojanja su orijentaciona, procijenjena prema dostavljenoj karti i koordinatama nalaza, do najbližeg dijela projektnog obuhvata. [28]

Svih 13 određenih vrsta obuhvaćeno je Aneksom IV Direktive o staništima, dok je osam uvršteno i u Aneks II: *Miniopterus schreibersii*, *Myotis blythii*, *M. capaccinii*, *M. emarginatus*, *M. myotis*, *Rhinolophus blasii*, *R. ferrumequinum* i *R. hipposideros*. Za dvije vrste navedene u prvobitnoj legendi karte, *M. myotis* pripada aneksima II i IV, a *P. kuhlii* Aneksu IV. Ovi evropski konzervacioni statusi i regionalni nalazi ukazuju na značaj očuvanja lovnih površina, vegetacijskih rubova i neosvijetljenih koridora. Navedena rastojanja ne predstavljaju granicu kretanja slijepih miševa niti dokaz odsustva korišćenja UP22; podaci se razmatraju zajedno sa lokalnim istraživanjem faune, uz uvažavanje primijenjenih metoda i obuhvata istraživanja. [27, 28, 32]



Slika 48. Evidentirani nalazi slijepih miševa u okolini UP22 prema dostavljenom KMZ-u

Jedan simbol može obuhvatati više vrsta. Prikaz zona i zaštitnog pojasa ima informativnu prostornu ulogu.

2.c) Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcioni kapacitet označava sposobnost prostora da prihvati dodatne fizičke promjene, emisije i opterećenje bez neprihvatljivog gubitka funkcija i kvaliteta. Na UP22 on je prostorno neujednačen: antropogeno izmijenjeni sjeverni dio ima veći, ali ne neograničen kapacitet za plansku transformaciju, dok vlažne depresije, halofitna staništa, podzemne vode i kontakt sa Spomenikom prirode imaju nizak kapacitet za dodatne pritiske.

2.c.1. Močvarna i priobalna područja i ušća rijeka

Predmetna lokacija pripada funkcionalnom priobalnom sistemu Velike plaže i nalazi se u širem području delte Bojane. Iako se na samoj parceli ne nalazi ušće rijeke, hidrološki i ekološki uticaji mora, Bojane, plitke podzemne vode i sezonskog plavljenja oblikuju lokalna staništa. Vlažne depresije između dina i mediteranske vlažne livade imaju vrlo nizak apsorpcioni kapacitet za nasipanje, prokopavanje, betoniranje, deponovanje i promjenu nivoa vode. Njihovu granicu treba obilježiti na terenu prije radova i tretirati kao zonu zabrane za gradilišnu logistiku.

2.c.2. Površinske vode

Na UP22 nije potvrđen stalni površinski tok, ali je teren dio sistema površinskog oticanja prema priobalju. Zbog malih padova voda se može privremeno zadržavati u depresijama, dok nekontrolisano nasipanje ili presijecanje prirodnih pravaca oticanja može preusmjeriti vodu prema susjednim parcelama ili osjetljivim staništima. Apsorpcioni kapacitet je nizak za zagađene atmosferske vode, fekalne vode, mulj i hemikalije; neophodni su odvojeni sistemi i kontrolisano postupanje, koje je detaljnije obrađeno u opisu projekta.

Raspoloživi podaci pokazuju da je širi hidrološki sistem istovremeno ekološki osjetljiv i heterogen: ukupni status riječnog dijela Bojane bio je vrlo loš, dok je ušće imalo dobru ocjenu samo za ograničeni skup osnovnih fizičko-hemijskih pokazatelja. U kombinaciji sa plitkom izdani i povremenim

zadržavanjem vode na Velikoj plaži, ovo upućuje na ograničen apsorpcioni kapacitet za dodatno organsko, nutrijentno i mikrobiološko opterećenje. Zaključak se odnosi na širi sistem i ne predstavlja direktno mjerenje na UP22. [16], [17]

2.c.3. Poljoprivredno zemljište

Sjeverni i bočni djelovi lokacije i okruženja imaju tragove poljoprivrednog korišćenja i sitno parcelisane zasade. Detaljna studija opisuje agrikulturni predio kao izmijenjen polururalni prostor sa manjim zasadima na iskrčenim, sezonski plavljenim površinama, omeđenim fragmentima nekadašnje šumske vegetacije. Odobrena turistička namjena mijenja funkciju dijela ovih površina, ali obaveza racionalnog korišćenja tla ostaje: plodni površinski sloj treba selektivno sačuvati, a infrastrukturne trase i privremene deponije koncentrisati na već izmijenjene površine.

2.c.4. Obalne zone i morska sredina

Velika plaža je dinamična akumulaciona obala sa veoma sitnim pijeskom i razvijenim gradijentom od mora preko plaže i dina do vlažnih livada i šuma u zaleđu. Predmetni građevinski dio nije na samoj plaži, ali je u njenom zaštitnom zaleđu. Morska i obalna sredina imaju nizak kapacitet za dodatni unos nutrijenata, ulja, suspendovanih materija, otpada i nekontrolisane svjetlosti. Posebno treba spriječiti direktno ili posredno ispuštanje neprečišćenih voda u tlo, kanale ili more, kao i transport sedimenta sa gradilišta prema obali.

Podizanje nivoa mora, olujni uspor, erozija, salinizacija i sve češće ekstremne padavine mogu vremenom smanjivati raspoloživi kapacitet priobalnog prostora. Projektovanje nivelacije i odvodnje ne smije se zasnivati samo na današnjim prosječnim uslovima, već i na scenarijima ekstremnih događaja i potrebi očuvanja prirodnih retencionih površina.

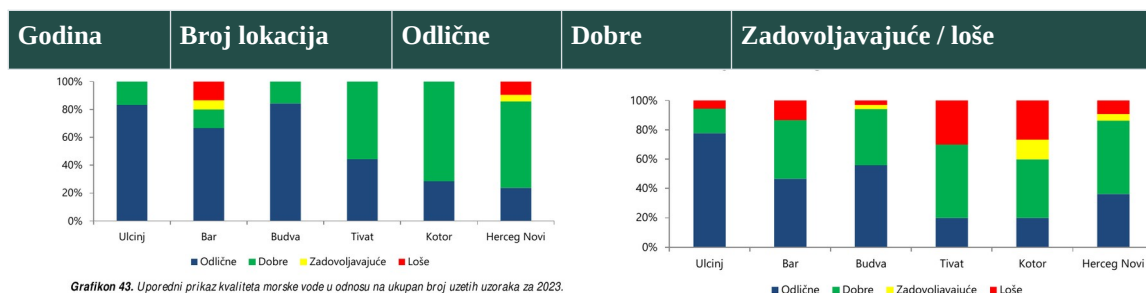
2.c.4.1. Sanitarni kvalitet morske vode za kupanje

Sanitarni kvalitet morske vode na javnim kupalištima prati se tokom kupališne sezone na osnovu mikrobioloških pokazatelja *Escherichia coli* i crijevnih enterokoka. U 2023. godini praćeno je 109 lokacija na crnogorskom primorju, od kojih 18 u Opštini Ulcinj. Sezonska klasifikacija za Ulcinj obuhvatila je 15 lokacija odličnog i tri lokacije dobrog kvaliteta, bez zadovoljavajućih i loših lokacija. [16]

U 2024. godini praćeno je 114 lokacija, od kojih ponovo 18 u Ulcinju. Na nivou opštine 14 lokacija bilo je odličnog, tri dobrog i jedna lošeg kvaliteta; loša ocjena odnosila se na Malu plažu, lokaciju izloženu snažnom kopnenom antropogenom pritisku. Opštinska raspodjela potvrđuje da je većina kontrolisanih kupališta imala odličan ili dobar sezonski kvalitet, ali zbirni grafici ne izdvajaju rezultat za svaku lokaciju, pa se ne mogu neposredno pripisati obali ispred UP22. [17]

Tabela 17. Sezonska klasifikacija morske vode za kupanje u Opštini Ulcinj

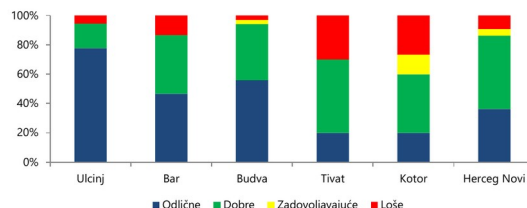
Godina	Broj lokacija	Odlične	Dobre	Zadovoljavajuće / loše
2023	18	15	3	0 / 0
2024	18	14	3	0 / 1 (Mala plaža)



Grafikon 43. Uporedni prikaz kvaliteta morske vode u odnosu na ukupan broj uzetih uzoraka za 2023.

Slika 49. Kvalitet morske vode za kupanje po opštinama, 2023.

Izvor: Informacija 2023, Grafikon 43, str. 77. [16]



Grafik 24: Grafički prikaz mikrobiološkog kvaliteta morske vode duž crnogorskog primorja u sezoni 2024.

Slika 50. Kvalitet morske vode za kupanje po opštinama, 2024.

Izvor: Informacija 2024, Grafik 24, str. 83. [17]

2.c.4.2. Kontaminanti u morskoj vodi, sedimentu i bioti

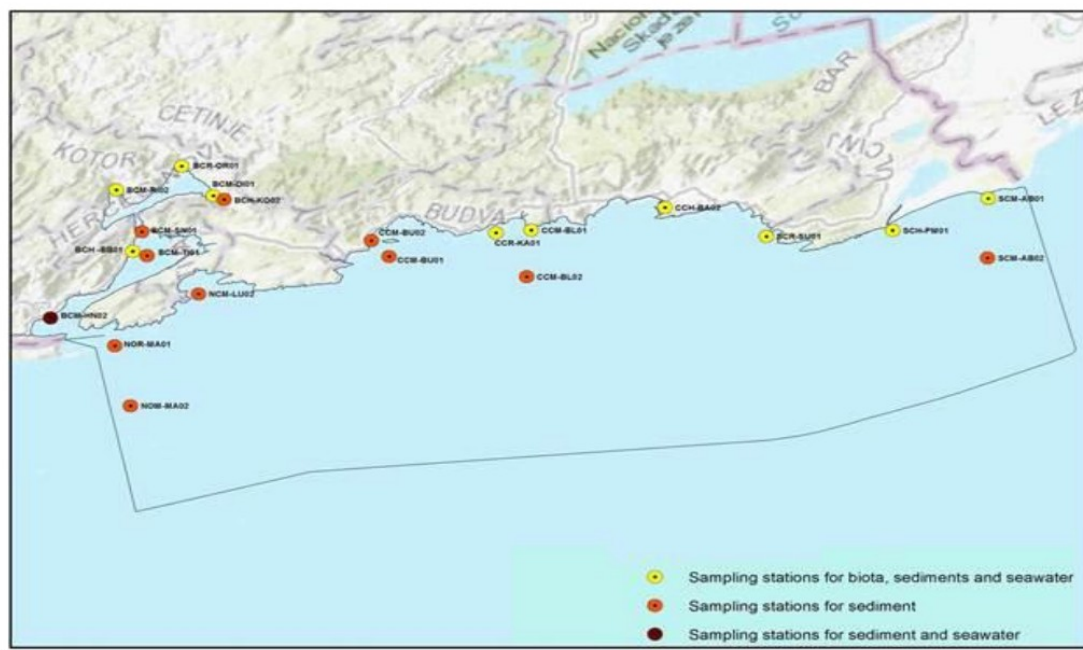
U programu praćenja eutrofikacije i kontaminanata u morskoj sredini, među lokalitetima južnog primorja obuhvaćeni su Stari Ulcinj, Port Milena i Ada Bojana. U uzorcima morske vode sa tih lokaliteta u 2023. i 2024. analizirane prioritetne supstance nijesu prelazile maksimalno dozvoljene koncentracije, dok su specifične zagađujuće materije bile u granicama dobrog ekološkog statusa. To je povoljan hemijski nalaz na kontrolisanim lokalitetima, ali ne predstavlja uzorkovanje ispred UP22. [16], [17]

U sedimentu su 2023. na južnim lokalitetima registrovane više vrijednosti hroma, nikla i mangana u odnosu na neke druge djelove obale, ali za te parametre u korišćenim UNEP/MAP kriterijumima nijesu bile definisane odgovarajuće procjenske vrijednosti. U maju 2024. zbir policikličnih aromatičnih ugljovodonika u sedimentu na lokalitetu Ada Bojana 2 bio je iznad koncentracije osnovne procjene – BAC, ali znatno ispod koncentracije procjene uticaja – EAC. Pojedini PCB kongeneri i zbir sedam PCB bili su iznad BAC na lokalitetima Stari Ulcinj i/ili Port Milena, ali su vrijednosti ostale znatno ispod EAC. BAC označava odstupanje od pozadinskog nivoa i nije nacionalna granična vrijednost; neprekoračeni EAC znači da se prema tom kriterijumu ne očekuju hronični štetni efekti. [16], [17]

U 2024. školjke su uzorkovane i na lokalitetu Ulcinj–Port Milena. Aktivnost acetilholinesteraze iznosila je 2,84 u februaru i 2,55 nmol/min⁻¹ mg proteina u maju, dok je prosječna učestalost mikronukleusa iznosila 0,33‰ i bila ispod BAC od 1‰. Biomarkerski nalazi koriste se kao dopunski pokazatelji odgovora organizama, ne kao direktna ocjena UP22. [17]

Tabela 18. Sažetak nalaza za morsku vodu, sediment i biotu

Medij / lokalitet	Godina	Ključni nalaz	Stručna interpretacija
Morska voda – Stari Ulcinj, Port Milena, Ada Bojana	2023–2024	prioritetne supstance ispod maksimuma; specifični polutanti u dobrom statusu	povoljan nalaz na mjernim lokalitetima; nije UP22
Sediment – Ada Bojana 2	2024	PAH iznad BAC, ispod EAC	iznad pozadinskog nivoa; bez očekivanog hroničnog efekta prema EAC
Sediment – Stari Ulcinj / Port Milena	2024	pojedini PCB i zbir PCB iznad BAC, ispod EAC	trag antropogenog pritiska; nije regulatorno prekoračenje za UP22
Biota – Port Milena	2024	mikronukleusi 0,33‰, ispod BAC 1‰	dopunski biomarker; prostorno ograničena primjenjivost



Slika 1: Geografski prikaz lokacija uzorkovanja sedimenta, morske vode i biote

Slika 51. Mjerna mjesta morske vode, sedimenta i biote u programu 2024. godine.

Izvor: Agencija za zaštitu životne sredine, Informacija 2024, Slika 1, str. 99. [17]

2.c.5. Planinska i šumska područja

Lokacija nije planinsko područje. Šumski elementi su, međutim, važni u kontaktnom prostoru: higrofilne šume i šibljaci, uske živice i fragmenti nekadašnjih šuma skadarskog lužnjaka stvaraju ekološke koridore i vizuelne barijere. Na samoj UP22 posebno je evidentirano jedno stablo skadarskog hrasta. Preostali šumski i živični elementi imaju nizak kapacitet za dalje krčenje, pa ih treba sačuvati gdje god je moguće i povezati sa novim autohtonim zasadima.

2.c.6. Zaštićena i klasifikovana područja

Spomenik prirode „Velika plaža kod Ulcinja“ razvrstan je, prema dostavljenom tekstu odluke o reviziji, u kategoriju VI. Uspostavljene su zona II – aktivni režim zaštite i zona III – režim održivog korišćenja, kao i zaštitni pojas. Zaštitni pojas služi sprečavanju spoljnih uticaja kao što su otpadne vode, čvrsti otpad, erozija, invazivne vrste, nelegalna gradnja, turizam, spiranje pesticida i druge hemikalije, požari i unošenje alohtonih vrsta.

Privatni građevinski dio lokacije, prikazan crveno, nalazi se izvan zona II i III, ali unutar zaštitnog pojasa. To je ključna razlika: izgradnja nije automatski isključena, ali izbor mikrolokacija, kapacitet, tehnologija, odvodnja, rasvjeta, buka i pejzažno uređenje moraju dokazati da neće oštetiti prirodne vrijednosti zaštićenog područja. Južni sportsko-rekreativni dio zahtijeva dodatno precizan preklap sa zonom III i halofitnim poligonima prije bilo kakvog odobrenja.

2.c.7. Područja obuhvaćena ili predložena za ekološku mrežu Natura 2000

Dostavljene studije koriste Natura 2000 kodove kao stručnu osnovu prepoznavanja staništa. U ranijoj osnovi za UP22 DSP kartira tipove 2190, 2240, 6420 i tip označen u studiji kao 6540. Ranija regionalna dokumentacija navodi dvanaest tipova, dok analiza DuneGuard iz 2024. godine za svoj širi obuhvat Velike plaže sa zaleđem, uključujući obalne vode i područje Ade, navodi 18. Ti brojevi odnose se na različite studijske obuhvate i osnove, ne na dokaz porasta broja staništa kroz vrijeme niti na 18 tipova

na UP22. Studijska karta staništa nije službena granica Natura 2000 područja; pravni status i granice razmatraju se prema službenim aktima, odvojeno od ekološke klasifikacije. [5, 6, 10, 26] Aktuelno kartiranje iz aprila i maja 2026. godine potvrđuje tipove 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0. [34]

Apsorpcioni kapacitet se zato ocjenjuje kao nizak za direktan gubitak staništa 2190 i za zahvate koji mijenjaju vodni režim; kao nizak do umjeren za fragmentarna staništa 2240, 6420 i 6540, zavisno od njihove terenske očuvanosti; te kao umjeren na već antropogeno izmijenjenim površinama, uz očuvanje koridora i restauraciju autohtonim vrstama. Konačna procjena mora biti zasnovana na sezonskom terenskom pregledu prije početka radova. Ocjenu primijeniti i na aktuelno kartirane slane livade 1410 i higrofilnu drvenastu vegetaciju 92A0, uz njihove vodne i vegetacijske veze. [34]

2.c.7.1. Predloženo područje posebne zaštite za ptice „Delta rijeke Bojane” (MEPPZP001)

Projektno područje potrebno je sagledati i u odnosu na predloženo područje posebne zaštite za ptice (pSPA) „Delta Rijeke Bojane“, oznake MEPPZP001. Javni GIS sloj predloga mreže Natura 2000 navodi površinu od 87,06 km², odnosno približno 8.706 ha. U ovom Zahtjevu zato se koristi odrednica „predloženo područje“, u okviru usvojenog predloga mreže, bez poistovjećivanja sa konačnim statusom područja u ekološkoj mreži Evropske unije. [29, 30]

Prema uvidu u kartografski prikaz, cjelokupan označeni obuhvat UP22, uključujući privatni građevinski dio i južni državni dio planiran za sport i rekreaciju, nalazi se unutar prikazanih granica pSPA. Ovaj odnos nije u suprotnosti sa položajem privatnog građevinskog dijela izvan zona II i III Spomenika prirode „Velika plaža kod Ulcinja“, u njegovom zaštitnom pojasu: riječ je o različitim prostornim obuhvatima i osnovama zaštite. Obuhvat pSPA sagledava širu cjelinu delte Bojane, Velike plaže, Solane i povezanih vodenih, močvarnih i kopnenih staništa, a granice Spomenika prirode ostaju obrađene zasebno. [29, 30]

Za razmatranje uticaja projekta značajne su funkcionalne veze površina koje ptice koriste za hranjenje, odmor, gniježđenje i kretanje kroz šire područje. Analiza obuhvata gubitak i fragmentaciju staništa, promjenu vodnog režima i kvaliteta vode, uznemiravanje, noćnu rasvjetu, mogućnost sudara sa zastakljenim površinama i kumulativne turističke pritiske. Karta pSPA prikazuje prostorni kontekst, dok se prisustvo i način korišćenja UP22 od pojedinih vrsta razmatraju na osnovu lokalnih istraživanja faune. Iz samog položaja unutar predloženog područja ne izvodi se zaključak o potrebi izrade elaborata; odlučivanje pripada nadležnom organu. [27, 29, 30]



Slika 52. Položaj UP22 u prikazanom obuhvatu predloženog područja posebne zaštite za ptice „Delta Rijeke Bojane” (MEPPZP001)

Izvor: dostavljeni prikaz Google Earth, prema sloju predloženih SPA područja [29]. Žutosmeđa ispunjena i plava granica označavaju pSPA; crveno je označen privatni dio UP22, a žuto južni državni dio. Prikaz ne zamjenjuje katastarsko razgraničenje niti kartu režima zaštite Spomenika prirode.

2.c.8. Područja u kojima standardi kvaliteta životne sredine nijesu ispunjeni ili mogu biti prekoračeni

Za većinu segmenata životne sredine nijesu raspoloživa direktna, kontinuirana ili višesezonska mjerenja na UP22. Stanje predmetne lokacije zato se ne može izjednačiti sa rezultatima sa mjernih mjesta Bar, Kotor, Mala plaža, Ulcinjsko polje, Sveti Đorđe, Donji Štoj, Port Milena, Stari Ulcinj ili Ada Bojana. Ti podaci se koriste kao lokalni, opštinski ili regionalni kontekst, uz navođenje stvarne mjerne lokacije i programskog obuhvata.

Za vazduh nema stacionarne državne stanice u Ulcinju ili na Velikoj plaži. Regionalni podaci iz Bara i Kotora za 2023. i 2024. ukazuju na godišnje vrijednosti PM_{10} i $PM_{2,5}$ ispod propisanih granica i rijetka dnevna prekoračenja PM_{10} , dok sedmodnevna kampanja na Rtu Đeran daje povoljan kratkoročni nalaz za obuhvaćeni period. Nijedan od tih skupova nije direktno mjerenje na UP22. Na Ulcinjskom polju u 2023. registrovani su nikl i hrom iznad normiranih vrijednosti, ali pretežno u slabo pokretljivoj silikatnoj frakciji i sa dominantno geogenim porijeklom; rezultat ne dokazuje prekoračenje na UP22.

Na mjernim mjestima GVTPV Ulcinjsko polje utvrđen je loš status prema osnovnim fizičko-hemijskim elementima: na bušotini Sveti Đorđe u 2023. i 2024. godini, a na bušotinama Donji Štoj i Gornji Štoj u 2024. godini. Parametri koji su odredili lošu klasu razlikuju se između mjernih mjesta; mikrobiološki nalazi dati su zasebno u potpoglavlju 2.b.4.1. Rezultati za Donji Štoj i Gornji Štoj zasnovani su na po jednom uzorkovanju i ne predstavljaju mjerenja na UP22. GVTPV Ulcinjsko polje ima prekogranični karakter. [16; 17] Ukupni status riječnog dijela Bojane bio je vrlo loš, dok je tranziciona voda ušća Bojane ocijenjena dobrim statusom samo prema ograničenom skupu osnovnih fizičko-hemijskih pokazatelja.

Morska voda za kupanje u Opštini Ulcinj bila je pretežno odličnog i dobrog kvaliteta: 2023. svih 18 lokacija bilo je odlično ili dobro, a 2024. jedna lokacija – Mala plaža – imala je lošu sezonsku klasifikaciju. Zbirni opštinski rezultati ne izdvajaju obalu neposredno ispred UP22. Na lokalitetima Stari Ulcinj, Port Milena i Ada Bojana prioritete supstance u morskoj vodi nijesu prekoračile maksimalne koncentracije, dok su u sedimentu 2024. pojedini PAH i PCB pokazatelji bili iznad BAC, ali znatno ispod EAC. [16], [17]

2.c.8.1. Ambijentalna buka

Državni monitoring ambijentalne buke u Ulcinju sproveden je na mjernom mjestu Pizzeria Mitrovica, Mala plaža, na prvom spratu objekta u zoni mješovite namjene. U kampanji od 26. oktobra do 1. novembra 2023. izmjereni su Lday 74,7 dB, Levening 77,1 dB i Lnight 67,0 dB, uz Lden 73,8 dB. Vrijednosti za dan, veče i noć bile su iznad graničnih vrijednosti 60, 60 i 55 dB. [16]

Na istom mjernom mjestu, u kampanji od 14. do 21. marta 2024, izmjereni su Lday 55,9 dB, Levening 55,8 dB i Lnight 52,5 dB, uz Lden 55,0 dB, bez prekoračenja dnevne, večernje i noćne granice. Mjerna lokacija Mala plaža pripada urbanom jezgru i nije prostorno reprezentativna za Donji Štoj ili UP22; kampanje su izvedene u različitim djelovima godine, pa razlika između rezultata nije pouzdan godišnji trend. [17]

Tabela 19. Rezultati kampanja ambijentalne buke u Ulcinju – Mala plaža

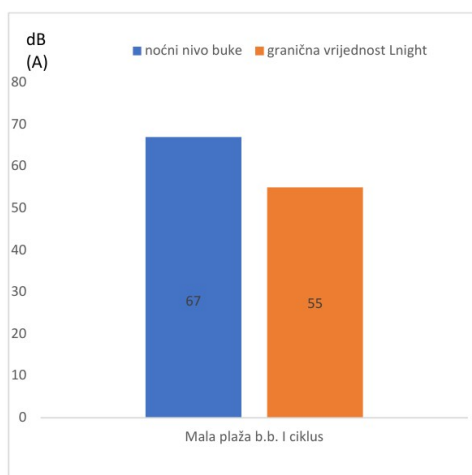
Kampanja	Lday	Levening	Lnight	Lden	Ocjena
26.10–1.11.2023.	74,7	77,1	67,0	73,8	prekoračenja za dan, veče i noć
14–21.03.2024.	55,9	55,8	52,5	55,0	bez prekoračenja
Granična vrijednost	60	60	55	—	zona mješovite namjene

Tabela 45. Vrijednosti indikatora 4nivoa buke na mjernom mjestu u Ulcinju

	L _{day} (dB)	L _{evening} (dB)	L _{night} (dB)	L _{den} (dB)
I ciklus	74.7	77.1	67.0	73.8
Granična vrijednost	60	60	55	---

Vrijednosti indikatora nivoa buke za dan, veče i noć u prvom ciklusu mjerenja prelaze granične vrijednosti buke.

Vrijednosti indikatora noćnog nivoa buke Lnight koji se odnosi na vrijeme od 23 do 7 časova, prikazane su u grafikonu 81.



Grafikon 81. Srednje vrijednosti indikatora noćnog nivoa buke na mjernom mjestu u Ulcinju

Slika 53. Rezultati mjerenja buke u Ulcinju – Mala plaža, 2023.

Izvor: Informacija 2023, Tabela 55 i Grafikon 81. [16]

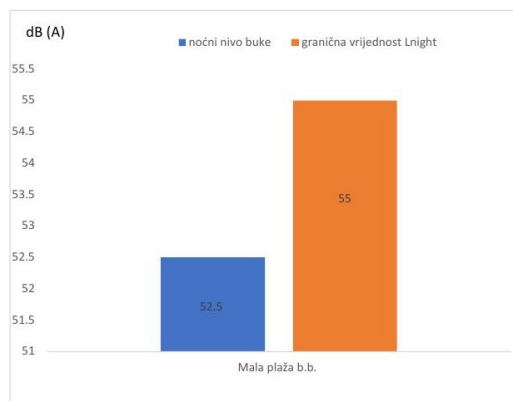
244. [16]

Tabela 10. Vrijednosti indikatora nivoa buke na mjernom mjestu u Ulcinju

	$L_{day} (dB)$	$L_{evening} (dB)$	$L_{night} (dB)$	$L_{den} (dB)$
Rezultati mjerenja	55,9	55,8	52,5	55,0
Granična vrijednost	60	60	55	---

Vrijednosti indikatora nivoa buke za dan, večer i noć u navedenom ciklusu mjerenja ne prelaze granične vrijednosti buke.

Vrijednosti indikatora noćnog nivoa buke L_{night} koji se odnosi na vrijeme od 23 do 7 časova, prikazane su u grafiku 7.

**Grafik 7:** Srednje vrijednosti indikatora noćnog nivoa buke na mjernom mjestu u Ulcinju

Na osnovu Odluke o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji opštine Ulcinj, posmatrano mjerno mjesto pripada zoni mješovite namjene.

Slika 54. Rezultati mjerenja buke u Ulcinju – Mala plaža, 2024.

Izvor: Informacija 2024, Tabela 20 i Grafik 7, str. 216. [17]

Na osnovu raspoloživih podataka nema osnova da se tvrdi da su na UP22 neposredno utvrđena prekoračenja standarda kvaliteta životne sredine. Istovremeno, zbog lošeg statusa podzemnih voda šireg vodnog tijela, nepovoljnog statusa Bojane, tragova antropogenog opterećenja u morskom sedimentu, plitke izdani, zaštićenih staništa i nedostatka projektno-specifičnih mjerenja, nema osnova ni da se lokacija proglasi neopterećenom ili ekološki neosjetljivom. Ovi nalazi predstavljaju početnu osnovu za procjenu osjetljivosti i mogućih uticaja projekta. Obaveze provjera i praćenja povezane su sa mjerama iz Poglavlja 6 i primjenjivim uslovima nadležnih organa.

2.c.9. Gusto naseljena područja

Predmetna lokacija nalazi se u KO i naselju Donji Štoj, u okviru mjesne zajednice MZ4 koja obuhvata Donji Štoj, Gornji Štoj i Reč. Prostor zaleđa Velike plaže nema karakter kontinuirano izgrađenog, gusto naseljenog urbanog područja; karakterišu ga razuđene grupe stambenih, turističkih, uslužnih i pomoćnih objekata uz lokalne saobraćajnice, između poljoprivrednih, šumskih i drugih prirodnih površina. To, međutim, ne znači da je prostor nenaseljen niti da nema osjetljivih ljudskih receptora.

2.c.9.1. Naseljski i demografski kontekst

Prema Popisu stanovništva 2023. godine, Donji Štoj ima 1.229 stanovnika i 408 domaćinstava. Gornji Štoj ima 125 stanovnika i 37 domaćinstava, a Reč 42 stanovnika i 12 domaćinstava. Zbir za tri naselja koja planska dokumentacija navodi kao MZ4 iznosi 1.396 stanovnika i 457 domaćinstava. Prosječna veličina domaćinstva iznosi približno 3,05 članova za MZ4, odnosno 3,01 za Donji Štoj. [19]

Tabela 20. Stanovništvo i domaćinstva MZ4 prema Popisu 2023.

Naselje	Ukupno	Muškarci	Žene	Domaćinstva	Prosječna veličina domaćinstva
Donji Štoj	1.229	634	595	408	3,01
Gornji Štoj	125	63	62	37	3,38
Reč	42	20	22	12	3,50
MZ4 – ukupno	1.396	717	679	457	3,05

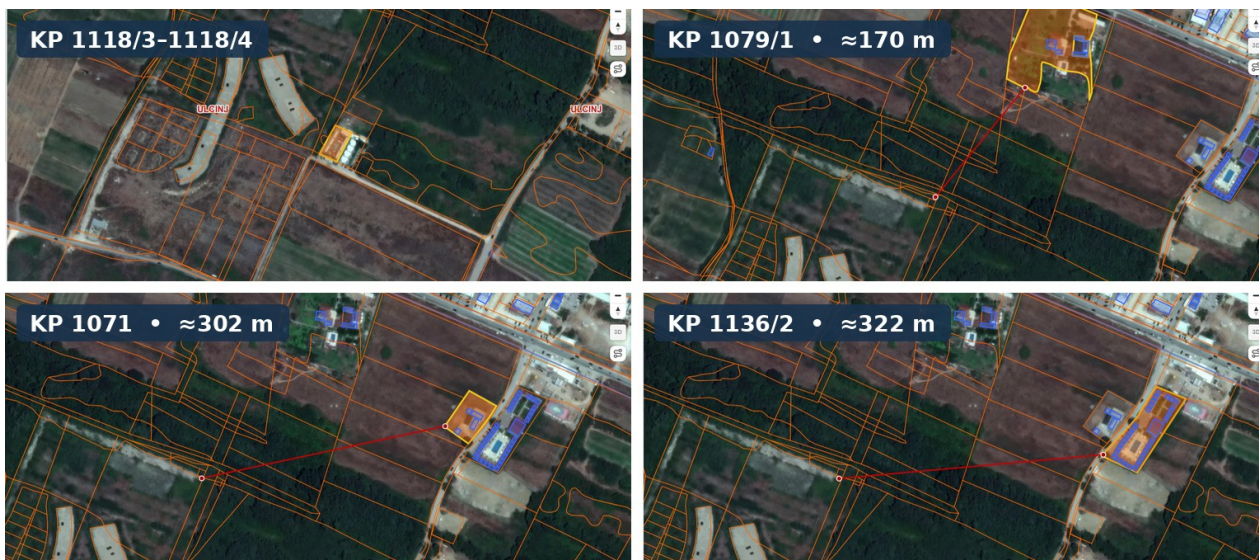
Podaci Popisa odnose se na stanovništvo sa uobičajenim mjestom boravka. Oni ne obuhvataju na isti način sezone goste, vlasnike vikendica koji borave povremeno, dnevne posjetioce niti zaposlene koji dolaze iz drugih naselja. U zoni Velike plaže broj potencijalno izloženih lica, saobraćajno opterećenje i potrebe za vodom, kanalizacijom i upravljanjem otpadom mogu zato ljeti biti znatno veći od vrijednosti koje proizlaze iz stalnog stanovništva.

DSL, kao stariji planski izvor, opisuje Donji Štoj kao naselje u kojem su dominantni stanovi za odmor i rekreaciju. Za tadašnji zahvat evidentirano je 26 porodičnih stambenih objekata, 10 vikendica i 19 pomoćnih objekata, uz procjenu od približno 70 stanovnika i 130 ukupnih korisnika. Ove vrijednosti služe samo za razumijevanje prvobitnog planskog stanja i nijesu zamjena za Popis 2023, aktuelne katastarske zapise i terensku provjeru.

2.c.9.2. Obuhvat i metod mikrolokacijske analize

Mikrolokacijski su provjerene KP 1118/3, 1118/4, 1079/1, 1071 i 1136/2, KO Donji Štoj. Sve su navedene u popisu katastarskih parcela šireg zahvata DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, ali nijesu dio užeg spiska parcela projektnog zahvata rizorta na UP22. U ovoj dokumentaciji tretiraju se kao vanprojektni receptori i elementi postojećeg okruženja, a ne kao objekti koji se grade ili uklanjaju predmetnim projektom.

Katastarska namjena zemljišta i objekata preuzeta je iz odjeljka „Cadastre data“, dok je planska namjena iz sloja PPCG 2040 prikazana odvojeno. Katastarski zapis opisuje evidentirano stanje, ali sam po sebi ne potvrđuje trenutnu zauzetost, broj domaćinstava, broj ležaja, broj gostiju ili zaposlenih, niti sezonski režim rada. Površine iz kartografske geometrije eMape su orijentacione; za formalne površine i pravni status prednost imaju ovjereni katastarski izvodi. [20]

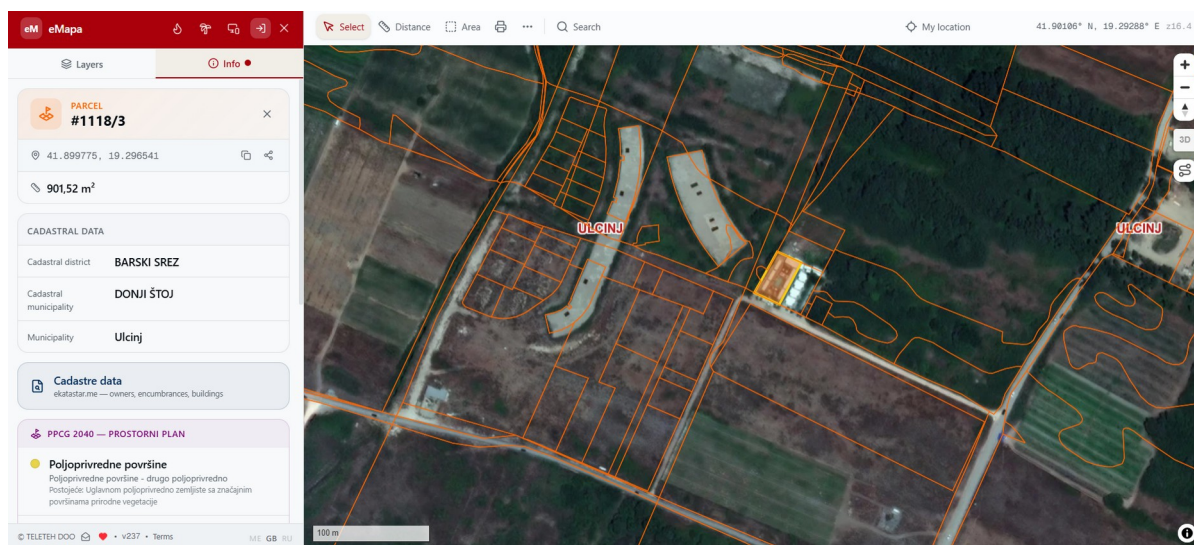


Slika 55. Pregled analiziranih parcela i informativnih rastojanja prema projektu

Izvor: dostavljeni eMapa prikazi; obrada za potrebe dokumentacije. Crvene mjerne linije nijesu geodetski dokaz.

Na dostavljenim eMapa prikazima KP 1079/1 je označena na približno 170,02 m, KP 1071 na 301,83 m, a KP 1136/2 na 322,10 m od izabrane referentne tačke. Za KP 1118/3 i 1118/4 nije prikazana brojčana mjera i posmatraju se kao kontaktni prostor. Rastojanja su screening-vrijednosti; za procjenu izloženosti treba utvrditi najkraće geodetsko rastojanje od granice radova, internih saobraćajnica i konkretnih izvora emisija do najbliže fasade.

2.c.9.3. KP 1118/3 i KP 1118/4 – kontaktni prostor



Slika 56. KP 1118/3 i neposredno okruženje

Izvor: dostavljeni eMapa prikaz; parcelne i objektne konture su informativne.

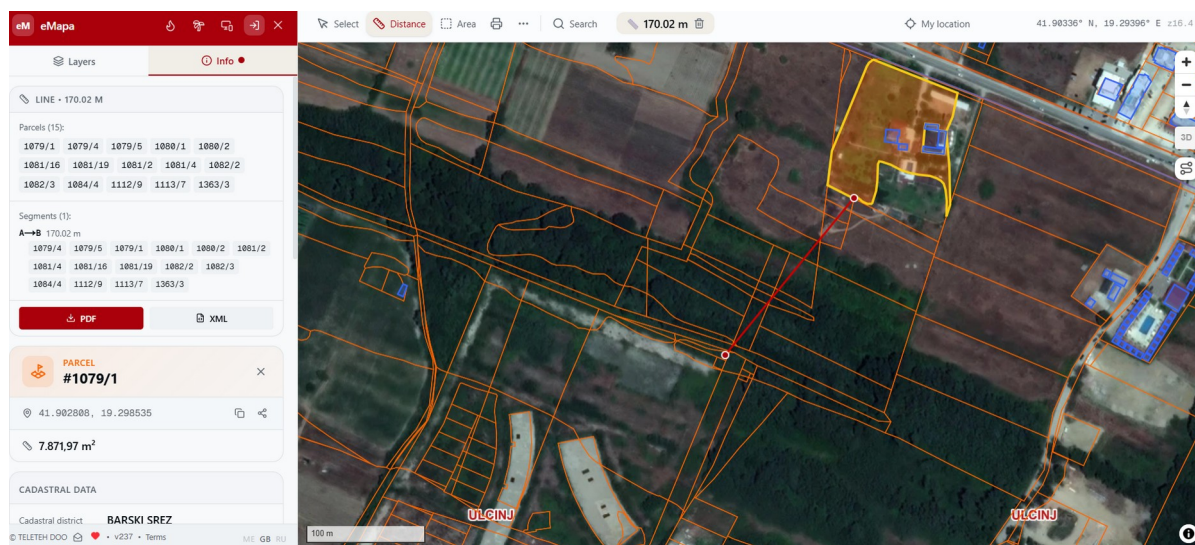
Tabela 21. Katastarski i receptorski podaci za KP 1118/3 i 1118/4

Element	KP 1118/3	KP 1118/4
Orijentaciona površina / LN	901,52 m² / LN 2525	799,20 m² / LN 4123
Katastarska namjena zemljišta	Dvorište 500 m²; šuma 3. klase 160 m²; djelovi pod objektima	Šuma 3. klase, katastarski 800 m²

Element	KP 1118/3	KP 1118/4
Evidentirani objekti	6 prizemnih zgrada za odmor – vikendica: 28, 27, 27, 62, 55 i 28 m ² ; zbir osnova 227 m ²	Nema evidentiranih objekata
Posebni djelovi	Svaka vikendica ima po jedan prikazani posebni dio	Nije primjenljivo
PPCG 2040	Poljoprivredne površine – drugo poljoprivredno / mozaik zemljišta i prirodne vegetacije	Poljoprivredne površine – drugo poljoprivredno / mozaik zemljišta i prirodne vegetacije
Receptorska funkcija	Sezonski ili povremeni stambeni receptor u kontaktnom prostoru; mogući gosti	Nema direktnog receptora stanovništva; vegetacijski razmak nije potvrđena akustička barijera

Oznaka „zgrada za odmor (vikendica)“ potvrđuje povremenu ili sezonsku stambenu funkciju, ali ne dokazuje da su objekti trenutno u turističkom prometu niti daje broj korisnika. Zbog kontaktnog položaja, ova grupa ima visoku receptorsku važnost za privremenu buku, prašinu, pristup gradilištu, bezbjednost lokalnog saobraćaja i noćno osvjetljenje. Period korišćenja i najbližu fasadu treba potvrditi na terenu.

2.c.9.4. KP 1079/1 – porodično stanovanje



Slika 57. KP 1079/1 i informativna mjerna linija dužine 170,02 m

Izvor: dostavljeni eMapa prikaz; udaljenost se odnosi na tačke izabrane na snimku.

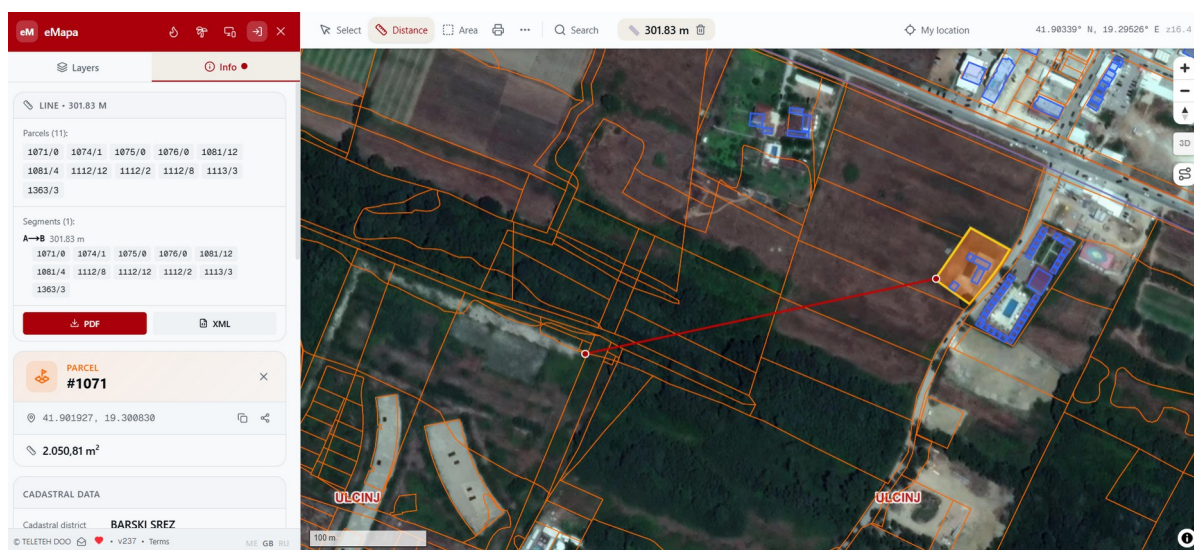
Tabela 22. Katastarski i receptorski podaci za KP 1079/1

Element	Katastarski/eMapa nalaz
Orijentaciona površina / LN	7.871,97 m ² / LN 1100
Katastarska namjena	Porodična stambena zgrada 122 m ² ; tri pomoćne zgrade 46, 89 i 31 m ² ; zemljište uz zgrade 7.584 m ²
Objekti i starost	4 objekta; porodična zgrada evidentirana kao jednospratna, iz 1980; dvije pomoćne zgrade imaju navedenu 1969. godinu; zbir osnova 288 m ²

Element	Katastarski/eMapa nalaz
Posebni djelovi	Za porodičnu zgradu prikazana su 3 posebna dijela; to ne dokazuje tri nastanjena domaćinstva
PPCG 2040	Građevinsko područje naselja – seoske površine
Rastojanje / receptor	Približno 170,02 m prema dostavljenom snimku; potencijalno stalno porodično stanovanje, visoka osjetljivost

KP 1079/1 predstavlja najbliži potvrđeni receptor stalnog stanovanja među parcelama sa prikazanim brojčanim rastojanjem. Stambena namjena je osjetljiva na noćnu buku, vibracije, prašinu i promjene bezbjednosti lokalnog saobraćaja. Broj posebnih djelova može ukazivati na više funkcionalnih jedinica, ali se iz njega ne smije izvoditi broj domaćinstava ili stanovnika.

2.c.9.5. KP 1071 – dvije porodične stambene zgrade



Slika 58. KP 1071 i informativna mjerna linija dužine 301,83 m

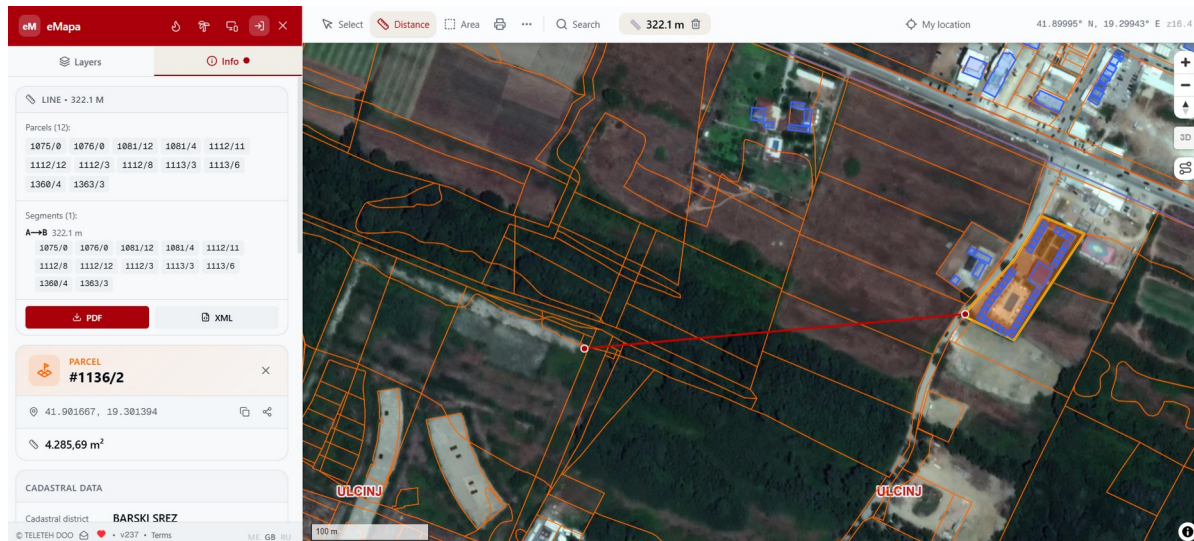
Izvor: dostavljeni eMapa prikaz; udaljenost se odnosi na tačke izabrane na snimku.

Tabela 23. Katastarski i receptorski podaci za KP 1071

Element	Katastarski/eMapa nalaz
Orijentaciona površina / LN	2.050,81 m ² / LN 4702
Katastarska namjena	Porodične stambene zgrade 73 i 77 m ² ; pomoćna zgrada 24 m ² ; garaža 37 m ² ; dvorište 500 m ² ; livada 5. klase 1.436 m ²
Objekti i starost	4 prizemna objekta; obje porodične zgrade evidentirane su sa godinom izgradnje 1961; zbir osnova 211 m ²
Funkcionalne jedinice	Svaka porodična zgrada ima po jedan prikazani posebni dio; broj stvarno nastanjenih domaćinstava nije potvrđen
PPCG 2040	Građevinsko područje naselja – seoske površine
Rastojanje / receptor	Približno 301,83 m prema dostavljenom snimku; mala grupa potencijalno stalnog porodičnog stanovanja, visoka osjetljivost

Dvije porodične kuće čine potvrđenu malu stambenu grupu. Iako je prikazano rastojanje veće nego za KP 1079/1, receptor se zadržava u analizi buke, prašine, osvjetljenja i saobraćaja. Vegetacijski pojas između projekta i kuća može smanjiti vizuelni kontakt, ali se bez profila terena ne može koristiti za kvantifikovanje akustičkog slabljenja.

2.c.9.6. KP 1136/2 – turističko-ugostiteljski kompleks



Slika 59. KP 1136/2 i informativna mjerna linija dužine 322,10 m

Izvor: dostavljeni eMapa prikaz; udaljenost se odnosi na tačke izabrane na snimku.

Tabela 24. Katastarski i receptorski podaci za KP 1136/2

Element	Katastarski/eMapa nalaz
Orijentaciona površina / LN	4.285,69 m ² / LN 4330
Objekti – ukupno	35 evidentiranih objekata
Glavni objekat	Zgrada u ugostiteljstvu, prizemna sa potkrovljem, evidentirana osnova 251 m ²
Poslovno-turistička grupa	34 prizemna poslovno-turistička objekta: jedan od 22 m ² i 33 objekta po 23 m ²
Zbir osnova	1.032 m ²
PPCG 2040	Poljoprivredne površine – obradivo; postojeće obradive površine sa mješovitim kulturama
Rastojanje / receptor	Približno 322,10 m prema dostavljenom snimku; gosti i zaposleni, sa sezonski promjenljivim brojem korisnika

Katastarski zapis potvrđuje turističko-ugostiteljsku, a ne porodično stambenu funkciju kompleksa. Broj od 35 objekata ne može se prevesti u broj ležaja ili korisnika, jer poslovno-turistička oznaka ne sadrži podatke o kapacitetu, a glavni ugostiteljski objekat ne mora imati smještajnu funkciju. Receptori su prvenstveno gosti i zaposleni, sa očekivano izraženom sezonskom promjenom broja prisutnih lica.

2.c.9.7. Uporedna ocjena osjetljivih receptora

Na pet analiziranih parcela evidentirano je ukupno 49 objekata: tri porodične stambene zgrade, šest vikendica, jedna zgrada u ugostiteljstvu, 34 poslovno-turistička objekta, četiri pomoćne zgrade i jedna

garaža. KP 1118/4 nema evidentiran objekat. Zbir opisuje fizičke objekte, a ne broj stanovnika, domaćinstava, gostiju ili zaposlenih.

Tabela 25. Uporedna ocjena receptora u okruženju projekta

Grupa receptora	Parcele	Položaj	Osjetljivost	Razlog uključivanja
Sezonsko/povremeno stanovanje	1118/3	kontaktni prostor	srednja do visoka	moгуći boravak i noću; izloženost može porasti tokom sezone
Parcela bez objekta	1118/4	kontaktni prostor	niska za stanovništvo	nema evidentiranog direktnog ljudskog receptora
Stalno porodično stanovanje	1079/1	≈170,02 m	visoka	najbliži potvrđeni stambeni receptor sa brojčanim rastojanjem
Stalno porodično stanovanje	1071	≈301,83 m	visoka	dvije porodične kuće; kontinuirani i noćni boravak je moguć
Turističko-ugostiteljski korisnici	1136/2	≈322,10 m	srednja	privremeni boravak gostiju i prisustvo zaposlenih; sezonska varijabilnost

Ocjena „visoka/srednja/niska“ odnosi se samo na receptorsku osjetljivost u početnom screeningu, a ne na značajnost uticaja. Značajnost se može odrediti tek povezivanjem osjetljivosti sa geodetski potvrđenim rastojanjem, vrstom i intenzitetom izvora, trajanjem radova, režimom rada, saobraćajnim pravcima i mjerama ublažavanja.

Najbliži javno objavljeni monitoring ambijentalne buke odnosi se na Malu plažu u urbanom jezgru Ulcinja i nije neposredno reprezentativan za Donji Štoj, UP22 ili navedene receptore.

Širi prostor ima malu prosječnu gustinu i razućenu naseljsku strukturu, ali nije bez stalnih i sezonskih osjetljivih receptora. Prioritet predstavljaju kontaktna grupa vikendica na KP 1118/3 i porodično stanovanje na KP 1079/1. KP 1071 ostaje relevantan stambeni receptor većeg rastojanja, a KP 1136/2 sezonski grupni receptor i element kumulativnog turističkog opterećenja.

2.c.10. Područja istorijskog, kulturnog i arheološkog značaja

Prema dostavljenom tekstu odluke o zaštiti, unutar granica Spomenika prirode Velika plaža nema kulturnih dobara sa formalnim statusom zaštite prema zakonu o zaštiti kulturnih dobara. Dokument ipak ukazuje na arheološki potencijal šireg priobalja, naročito podvodnu baštinu i olupine/brodolome, dok je u blizini evidentirano nematerijalno kulturno dobro „Ribarenje kalimerama“. Dostavljeni planski i projektni dokumenti ne identifikuju registrovano nepokretno kulturno dobro niti poznato arheološko nalazište unutar UP22.

Odsustvo evidentiranog nalazišta ne isključuje slučajan nalaz u aluvijalnim sedimentima. U slučaju pronalaska predmeta ili struktura mogućeg arheološkog značaja, radovi se moraju odmah obustaviti na mjestu nalaza, nalazište zaštititi i obavijestiti nadležni organ/uprava za zaštitu kulturnih dobara, u skladu sa pravilima navedenim u planskoj dokumentaciji.

2.c.11. Sintetička ocjena osjetljivosti i apsorpcionog kapaciteta

Na osnovu opisa lokacije iz poglavlja 2.a do 2.c i terenskih nalaza iz 2.b.6, osjetljivost i apsorpcioni kapacitet prostornih cjelina UP22 i kontaktnog prostora sažeti su u sljedećoj matrici.

Tabela 26. Matrica prostorne osjetljivosti lokacije

Prostorna / receptorska cjelina	Osjetljivost	Apsorpcioni kapacitet	Obrazloženje
Privatni sjeverni građevinski dio	Srednja	Umjeren, uslovan	Antropogeno izmijenjen, ali sa plitkom podzemnom vodom, stablom SH1 i kontaktom sa osjetljivim staništima.
Postojeće temeljne strukture i sportske površine	Niska do srednja	Relativno veći	Već izmijenjene površine; prije ponovne upotrebe ili uklanjanja potreban tehnički pregled i kontrola otpada.
Vlažne depresije 2190 sa <i>Euphorbia palustris</i> (poligon A)	Veoma visoka	Veoma nizak	Reprezentativna sastojina; zavisnost od specifičnog vodnog i salinitetnog režima; bez intervencija.
Vlažni, travnjački i drvenasti fragmenti: 1410, 2240, 6420 i 92A0; ranije 6540	Srednja do visoka	Nizak do umjeren	Lokalno kartirani mozaik i veze; ranija C ocjena ne prenosi se automatski na poligone iz 2026. [34]
Podzemna voda i tlo	Visoka	Nizak za zagađenje	Plitak nivo, pretežno slaba i promjenjiva propusnost, zadržavanje vode i moguć prenos zagađenja prema vlažnim i obalnim receptorima.
Zona III / državni sportsko-rekreativni dio	Visoka	Nizak, uz stroge uslove	Režim održivog korišćenja i blizina halofitnih poligona; dopušteni samo pažljivo odabrani i odobreni sadržaji.
Zaštitni pojas Spomenika prirode	Visoka	Uslovan	Planska gradnja moguća samo bez posrednog ugrožavanja zaštićenog područja (vode, svjetlost, koridori).

Lokacija je prostorno neujednačena: izmijenjeni sjever pruža povoljniju osnovu za koncentraciju gradnje, dok južni i kontakti djelovi imaju visoku do veoma visoku osjetljivost. Lokalni nalazi iz 2026. zahtijevaju jasno razgraničenje, očuvanje voda, staništa i koridora i kontrolu privremenog zahvata. Ograničen apsorpcioni kapacitet povećava potrebu za dokazivanjem prihvatljivosti, posebno vodnih i stanišnih puteva.

3. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA

3.1. Uvod

Rizort T2, 5* na UP22 posmatra se kao cjelina svih smještajnih, ugostiteljskih, rekreativnih, saobraćajnih i infrastrukturnih sadržaja. Opis se zasniva na Idejnom rješenju iz septembra 2025. i dopunskim crtežima iz 2026. Zajednički kapaciteti obuhvataju i budući odobreni južni program. Osnovni parametri dati su u narednoj tabeli, a umanjeње razvojne osnovice u 3.a.4.

Tabela 27. Sažeti projektni parametri

Ključni indikator	Vrijednost	Napomena
Površina UP22	125.833,58 m ²	Ukupan urbanistički obuhvat
Zaštićena/vlažna zona	33.262,8 m ²	Izuzeta iz obračuna kapaciteta
Obračunska površina	92.570,78 m ²	73,566% ukupne UP22
Projektovana BRGP	64.799,11 m ²	Maksimum po umanjenoj osnovici: 64.799,55 m ²
Projektovana zauzetost	18.507,48 m ²	Sa konzolama; prizemlja ukupno 13.891,82 m ²
Smještaj	244 jedinice / 736 ležaja	Cjelokupni kompleks
Parking	635 mjesta	Projektantski obračun: potrebno 590
Spratnost	do P+6	Bez podzemnih etaža

3.a) Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta i opis radova uklanjanja

3.a.1. Položaj i administrativno-planska identifikacija

Lokacija projekta je u naselju Donji Štoj, u centralnom zaleđu Velike plaže, Opština Ulcinj. Urbanistička parcela UP22 pripada zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – modul IV i V“. UTU br. 05-4487/6-18 izdati su 10. januara 2019. godine za izradu tehničke dokumentacije turističkog naselja T2, odnosno alternativno hotela T1 u zoni B. Idejno rješenje je dalje razrađeno kao turističko naselje T2, kategorije pet zvjezdica, pa je ta oznaka korišćena u ovom opisu.

Kompleks je orijentisan sjever–jug, sa glavnim hotelima i parkingom na sjeveru i centralnom pješačkom osom. Južni vlažni dio ima neutvrđen program, razmatran u 3.a.5.2.

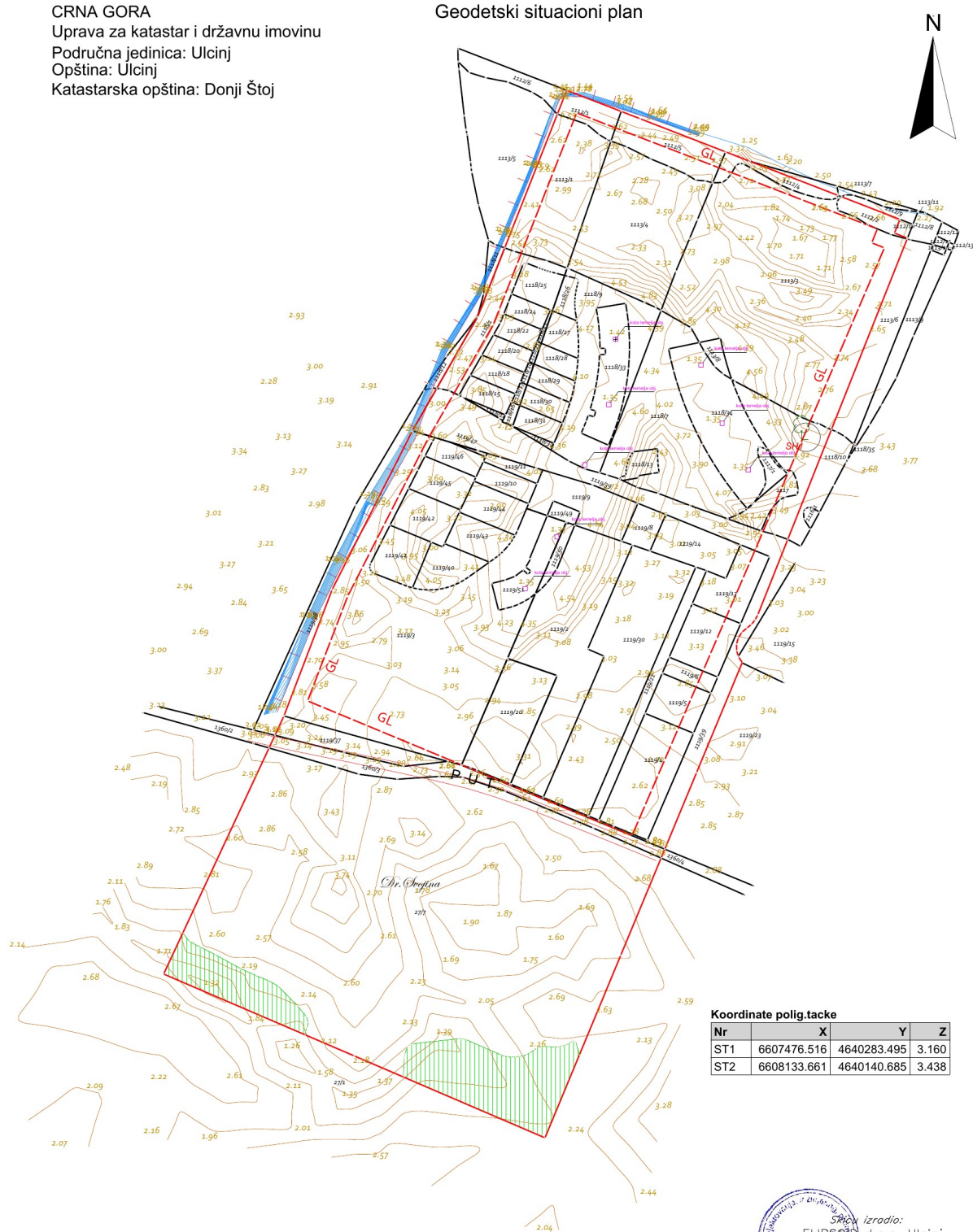
Obuhvat uključuje pristupe, parking/pergole, staze, trgove, bazene/fontane, rezervoare, tretman i odvodnju voda, energetske i telekomunikacione instalacije i pejzaž. Katastarski obuhvat dat je u 2.a.1.

3.a.1.1. Veza planiranih objekata i katastarskih parcela

Skica povezuje objekte sa katastrom i prikazuje izgradnju sjeverno od južnog osjetljivog prostora. Za puni zahvat koristiti je uz geodetsku podlogu i masterplan, uključujući staze, bazene i instalacije.

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu
Područna jedinica: Ulcinj
Opština: Ulcinj
Katastarska opština: Donji Štoj

Geodetski situacioni plan



ULCINJ 13.06.2026 G.

Škicu izradio:
ELABO d.o.o. Ulcinj
Ljiljana Vukobratović, dipl. inž. geod.

Slika 61. Geodetski situacioni plan UP22 sa prikazom dvije halofitne cjeline na jugu

Izvor: Geodetska podloga UP22, 13.06.2026.

3.a.2. Namjena i funkcionalni obuhvat projekta

Funkcionalne cjeline prikazane su u narednoj tabeli. Centralna osa povezuje smještaj, usluge i otvorene površine. Glavni bazen ima 1.595,68 m²; privatni bazeni i fontane pripadaju smještajnom dijelu. Raniji prikazi jezera i dječijeg bazena na jugu nijesu potvrđen aktuelni program. Zona C ostaje podređena očuvanju staništa, a sastojina A bez intervencija.

Tabela 28. Funkcionalne cjeline cjelokupnog projekta

Grupa sadržaja	Planirani elementi	Osnovna EIA relevantnost
Smještaj	Hoteli 1A, 1B, 1C, Hotel 2, Hotel 3; depandansi 1–10; vile 1–5	Kapacitet gostiju, potrošnja vode i energije, otpadne vode, saobraćaj
Ugostiteljstvo i usluge	Restorani, kafići, barovi, lokali, spa/wellness, fitnes, beauty, mogući kazino	Mirisi, masnoće, buka, otpad, ventilacija i požarni rizik
Voda i rekreacija	Glavni i privatni bazeni, zatvoreni bazeni i fontane u smještajnom dijelu; sadržaj južne sportsko-rekreativne zone nije konačno utvrđen	Potrošnja i tretman vode, hemikalije, pražnjenje i bezbjednost
Saobraćaj	Dva kontrolisana ulaza, obodne i interne saobraćajnice, 635 parking mjesta	Saobraćaj, emisije, atmosferske vode i akcidentna curenja
Pejzaž	Parterno zelenilo, zeleni krovovi i terase, pergole, zaštita Skadarskog hrasta	Mikroklima, navodnjavanje, invazivne vrste i očuvanje staništa

3.a.3. Prostorna organizacija kompleksa

Smještaj i trgovci prate uzdužnu pješačku osu; motorni saobraćaj je pretežno obodan, uz interventni pristup sredini. Dva istočna ulaza opslužuju rizort i rekreativni dio. Spratnost i intenzitet izgradnje opadaju prema jugu, uz grupisane depandanse i vile.

3.a.4. Urbanistički parametri i umanjenje razvojnog kapaciteta

UTU za punu UP22 predviđaju indekse 0,20/0,70, do 1.000 ležaja i najmanje 100 m² zelenih i otvorenih površina po ležaju, uz izuzimanje zaštićenih djelova iz obračuna. Izdvajanjem 33.262,8 m² osnovica je smanjena za 26,434%, prema narednom poređenju. Projektovana BRGP je svega 0,44 m² ispod novog maksimuma; svaka izmjena zahtijeva ponovnu provjeru bilansa.

Tabela 29. Poređenje prvobitnih i umanjenih razvojnih parametara

Parametar	Prvobitni okvir UTU	Okvir nakon izuzimanja 33.262,8 m ²	Promjena
Obračunska površina	125.833,58 m ²	92.570,78 m ²	–33.262,80 m ² / –26,434%
Maks. površina pod objektima	25.166,72 m ²	18.514,16 m ²	–6.652,56 m ²
Maks. BRGP	88.083,51 m ²	64.799,55 m ²	–23.283,96 m ²
Maks. broj ležaja	1.000	736	–264 ležaja
Projektovana BRGP	—	64.799,11 m ²	0,44 m ² ispod maksimuma

Parametar	Prvobitni okvir UTU	Okvir nakon izuzimanja 33.262,8 m ²	Promjena
Projektovana zauzetost	—	18.507,48 m ²	6,68 m ² ispod maksimuma

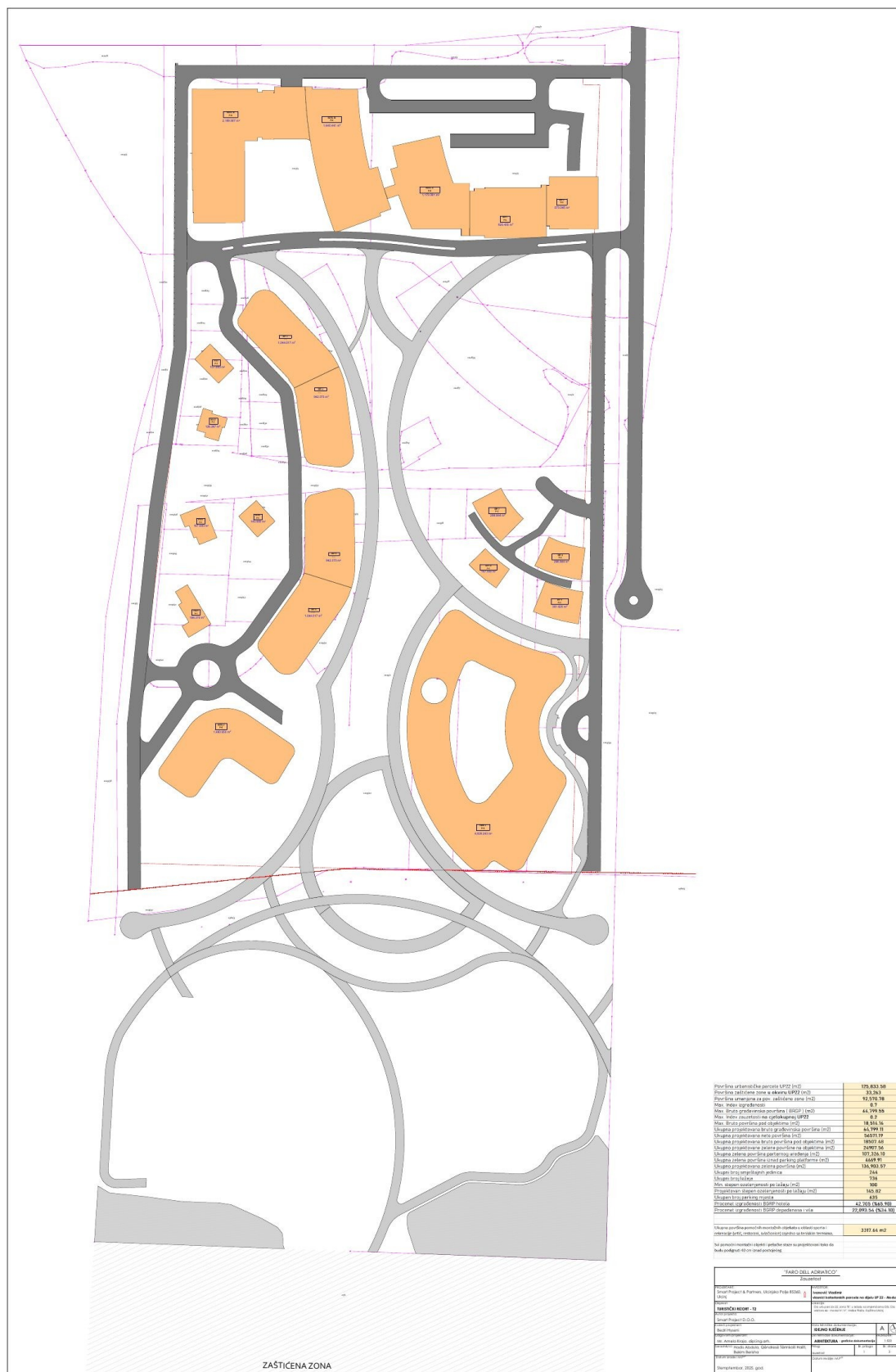
3.a.5. Pregled površina, kapaciteta i oblikovanja objekata

Pored osnovnih parametara iz 3.1, ukupna neto površina iznosi 56.571,19 m², a zbir prizemlja 13.891,82 m². Nema podruma/sutereza zbog nivoa podzemne vode i geotehničkih ograničenja.

Hoteli čine 42.705,00 m² (65,90%) BRGP, a depandansi/vile 22.094,11 m² (34,10%), prema projektantskom obračunu odnosa T2. Faktori obračuna ležaja su 2 za sobu, 3 za apartman/depandans i luksuzni hotelski apartman i 6 za vilu.

Bilans materijalizacije na 125.833,58 m² iskazuje drvene obloge 9.760,08 m² (7,76%), bekaton 30.570,92 m² (24,29%) i raster beton 8.826,60 m² (7,01%). Bekaton i raster ukupno iznose 39.397,52 m² (31,31%).

Arhitektonska koncepcija koristi horizontalno raščlanjene fasade, konzolne terase, zasjenjujuće panele i zeleni omotač. Niži objekti i vile koriste zelene krovove i ozelenjene terase. U materijalizaciji su predviđeni beton, čelik, staklo, završne fasadne obloge, drvo i kompozitni materijali otporni na morsku atmosferu.



Slika 62. Shema zauzetosti smještajnog dijela prema Idejnom rješenju

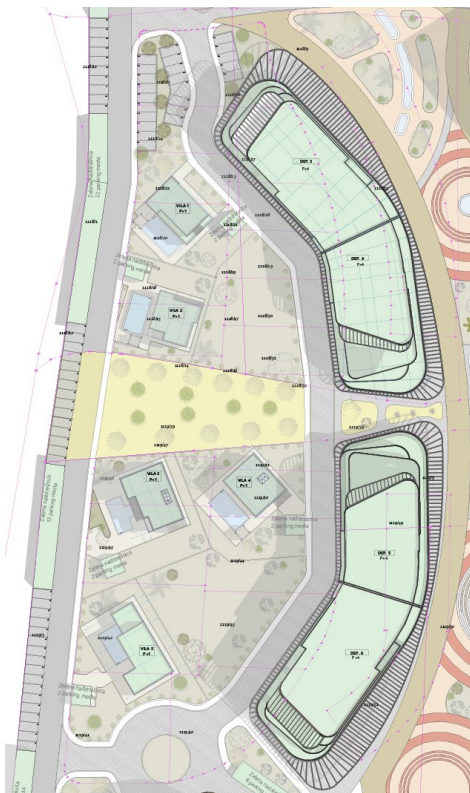
Izvor: [2, 3]. Prikaz se koristi za položaj smještajnih objekata i obračun zauzetosti; konačan sadržaj južne zone nije utvrđen.

3.a.5.1. Faza I — hotelski objekti, depandansi 1–6 i vile 1–5

Faza I obuhvata hotele 1A, 1B i 1C, Hotel 2, depandanse 1–6 i vile 1–5, uz pripadajuće pristupe, instalacije i uređenje. Prikazi su projektne vizualizacije i situacije planiranih sadržaja, a ne fotografije izvedenog stanja. [21]

Hoteli 1A–1C na KP 1113/1, 1113/3 i 1113/4 formiraju povezani sjeverni front sa povučenim višim etažama. Koncentracija recepcije, ugostiteljstva, spa, rekreacije i konferencijskih sadržaja određuje dostavu, otpadne vode, otpad i kretanje gostiju.

Depandansi 1–2 nalaze se na sjeveroistoku KP 1113/3, a 3–6 zapadno od centralnog prostora. Pet vila uz zapadni rub ima pristupe, terase, parking i bazene. Sve potrebe ulaze u zajednički bilans kompleksa.



Slika 63. Faza I — depandansi 3–6 i položaj vila 1–5 uz zapadni rub kompleksa

Hotel 2 na jugoistoku smještajne zone ima dva povezana volumena sa ugostiteljskim, spa i bazenskim sadržajima nižih etaža. Istočno servisiranje uskladiti sa pješacima i infrastrukturom; staklo, rasvjeta i ozelenjene terase zahtijevaju zaštitu ptica i odgovarajući izbor biljaka.



Slika 64. Faza I — situacioni prikaz Hotela 2 i pripadajućeg uređenja

3.a.5.2. Faza II — sportsko-rekreativna zona

Južnih 33.262,8 m² izuzeto je iz obračuna glavnih kapaciteta. DSP 2025. razlikuje depresije A bez intervencija i šire vlažne livade C. Eventualni sadržaji moraju očuvati teren, vegetaciju i vode. Podizanje lakih prolaza približno 40 cm iznad tla studijska je smjernica, a ne konačna kota ili odobrena mikrolokacija. [5, 6]

Privatni građevinski dio je van zona II/III, u zaštitnom pojasu SP Velika plaža. Konačni južni program mora se usaglasiti sa režimima i studijama; raniji sadržaji ostaju idejni predlozi.

Obrađivač predlaže očuvanje močvarnog predjela kroz „Stazu Natura 2000 staništa Velike plaže“: pažljivo uklanjanje otpada, kratke drvene prolaze, rubno posmatralište i table, uz mirne dnevne posjete bez ozvučenja i dekorativne rasvjete. A ostaje bez intervencija. Obnovu degradiranih vlažnih površina i dopunu vode mogu razmatrati biolog i hidrolog samo uz dokaz koristi i očuvanja saliniteta/hidroperioda; bez uklanjanja prirodne vegetacije ili produbljivanja očuvanih depresija. Drugi mobilijar/rekreacija razmatraju se bez nasipanja i betoniranja, na mikrolokacijama bez vrijednih staništa.

3.a.5.3. Faza III — Hotel 3

Hotel 3 je na jugozapadu, KP 1119/3, između vila/depandansa, centralnog prostora i južne zone. Sjeverni ulaz prati internu saobraćajnicu; niže etaže sadrže prijem, ugostiteljstvo, spa i bazene, a više smještaj i projektom opisane sadržaje. Spratnost i terase zahtijevaju provjeru odnosa prema otvorenom priobalju. [21]



Slika 65. Faza III — situacija Hotela 3 na jugozapadnom dijelu kompleksa

3.a.5.4. Faza IV — depandansi 7–10

Depandansi 7–10 nalaze se istočno od centralnog prostora, južno od glavnog bazena, na KP 1119/12, 1119/13, 1119/14 i 1119/30. Odvojene volumene sa parkingom i bazenima povezuje interna infrastruktura istog stepena zaštite kao ostatak rizorta. Oznaka IV preuzeta je iz tekstualnog izvora; ponovljena III na ranijem crtežu ne mijenja identitet objekata. [21]



Slika 66. Faza IV — situacioni raspored depandansa 7, 8, 9 i 10

3.a.6. Zaštićena zona halofita i vlažne livade

Najosjetljiviji dio lokacije čine dvije halofitne depresije na krajnjem jugu urbanističke parcele. Na geodetskoj i pejzažnoj podlozi prikazane su zelenom odnosno roze šrafurom. Koordinate lomnih tačaka Z1–Z59 date su u grafičkom prilogu Detaljne studije predjela iz januara/februara 2025. Orijentacioni geometrijski proračun iz tih koordinata daje oko 1.647,85 m² za zbir dvije cjeline, ali ova vrijednost nije zamjena za ovjereni CAD/geodetski obračun.

U cjelinama A nema objekata, staza, instalacija, nivelacije, odlaganja, parkinga ili mehanizacije. Granice prije radova obilježiti geodetski uz biološki nadzor i utvrđeno odstojanje, bez pune ograde koja prekida vodu ili faunu.

Livade C zadržavaju ekološku funkciju. Eventualne lake, podignute i reverzibilne sadržaje i instalacione prelaze razmotriti samo izvan A, uz minimalan zahvat, očuvanje terena i obnovu vegetacije.





Slika 68. Položaj skadarskog hrasta SH1 na satelitskoj podlozi

Pejzažno rješenje koristi autohtone i mediteranske vrste, drveće za zasjenu, zelene krovove, ozelenjene terase i pergole iznad parkinga. U osjetljivim djelovima treba izbjegavati invazivne vrste i vegetaciju sa visokim zahtjevima za vodom. Sistem navodnjavanja treba zonirati, koristiti kap po kap i, gdje kvalitet dozvoljava, tretiranu vodu ili sakupljenu kišnicu.

3.a.8. Pripremni, zemljani, konstruktivni i završni radovi

Radovi obuhvataju obilježavanje i zaštitu staništa/SH1, organizaciju gradilišta, odobreno uklanjanje vegetacije, zemljane i konstruktivne radove, instalacije i pejzažnu obnovu. Privremeni sadržaji ostaju izvan A i neodobrenih dijelova C; konkretne kontrole date su u Poglavlju 6.

Temeljenje zavisi od stvarne slojevitosti, zaglinjenosti, podzemne vode, seizmičnosti i moguće likvefakcije pjeskovitih proslojaka. UTU zahtijevaju detaljan geotehnički elaborat uz akceleraciju do 0,38 g. Predviđeni su plitki iskopi bez podruma; konačno temeljenje/poboljšanje tla određuje proračun po objektu.

Privremeno crpljenje treba ograničiti i uskladiti sa nivoom vode i rizikom slijeganja. Ispumpanu vodu karakterisati, po potrebi tretirati i odvesti u odobreni prijemnik, bez nekontrolisanog ispusta na staništa. AB/čelične konstrukcije, fasade i instalacije zahtijevaju zaštitu od hlorida iz UTU-a i kontrolisano skladištenje hemikalija. Operativne mjere izgradnje i kontrolne tačke objedinjene su u 6.c.2.

3.a.9. Radovi uklanjanja i završetak životnog ciklusa

UTU su lokaciju označile neizgrađenom. Prije radova evidentirati zatečene konstrukcije, instalacije i otpad i provjeriti opasne materijale. Selektivno uklanjanje, predaja otpada i obnova privremenih površina sprovode se prema Poglavlju 6. Plan završne dekomisije nije izrađen: lakim južnim sadržajima unaprijed obezbijediti uklanjanje bez trajne promjene reljefa, dok masivni objekti zahtijevaju budući plan rušenja, reciklaže i sanacije.

3.b) Veličina i nacrt projekta, proizvodni proces i tokovi, prateća infrastruktura, organizacija proizvodnje i transporta, broj i struktura zaposlenih

3.b.1. Turističko-ugostiteljski proces i tokovi korisnika

Uslužni proces obuhvata smještaj, hranu/piće, rekreaciju i održavanje, sa ulazima vode, energije, robe i hemikalija i izlazima otpadnih voda, otpada, mulja, emisija, buke i svjetlosti. Pored 736 gostiju uključiti zaposlene i dnevne korisnike u vršna opterećenja. Razdvojiti goste, dostavu, otpad i interventni pristup; čiste tokove hrane/veša od prljavih, a južno kretanje ograničiti na odobrene prolaze.

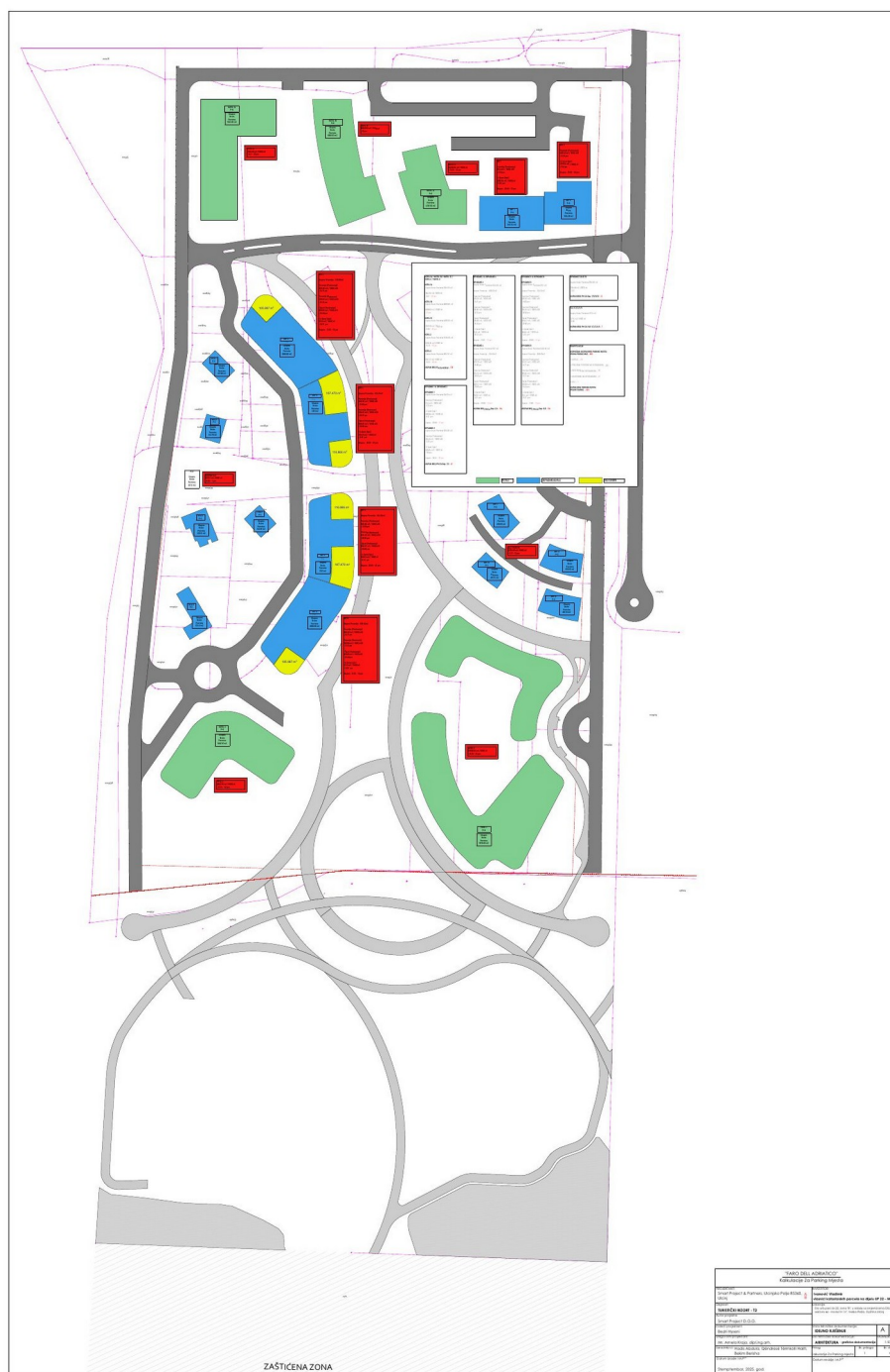
3.b.2. Saobraćaj, pristupi i parking

Projektom su predviđena dva kontrolisana ulaza sa istočne strane, obodne saobraćajnice i pristupi sjevernom hotelskom platou, centralnim cjelinama i južnom rekreativnom prostoru. Unutrašnjost je pretežno pješačka, ali mora imati pristup vatrogasnim, sanitetskim i servisnim vozilima. Na spojevima pješačkih staza i kolovoza potrebno je primijeniti usporenje saobraćaja, dobru preglednost i pristupačne prelaze.

Norme su primjenjivane prema namjeni: hotelske površine, poslovni prostori i restorani. Oko 70% parkinga navodno je natkriveno pergolama sa zelenim krovom površine 4.669,91 m². Konačni situacioni plan treba da numerise mjesta, izdvoji pristupačna mjesta, punjače električnih vozila, taksi/transfer zonu, autobuse, dostavu i prostor za interventna vozila.

Saobraćajni uticaj nastaje i u izgradnji. Potrebno je procijeniti broj kamionskih tura na osnovu bilansa iskopa, betona, agregata, čelika i opreme; definisati rute koje izbjegavaju osjetljive stambene i turističke zone; pranje točkova vozila; prekrivati rastresiti teret i ograničiti rad u noćnim satima. Parkiranje radnika i mehanizacije mora biti unutar odobrene zone gradilišta.

Atmosferske vode sa kolovoza i parkinga smatraju se potencijalno opterećenim uljima i suspendovanim materijama. Prije ispuštanja moraju proći taloženje i separaciju lakih tečnosti. Mjesta za dostavu, otpad i eventualni dizel-agregat zahtijevaju nepropusnu podlogu i zadržavanje akcidentnog izlivanja.



Slika 69. Raspored parkinga u građevinskom dijelu kompleksa

Izvor: [3]. Prikaz parkinga i saobraćajne organizacije smještajnog dijela; ne određuje konačan program južne zone.

3.b.3. Vodosnabdijevanje, rezervoari i zaštita od požara

Predviđene su sanitarna, irigaciona i protivpožarna mreža sa rezervoarima, hidrantima i sprinklerom. UTU navode 10 l/s tokom dva časa, odnosno najmanje 72 m³ za taj požarni scenario; konačni proračun utvrđuje simultanost, rezerve i pumpe. Zdravstvena ispravnost, legionela, navodnjavanje i odvojene mreže uređeni su mjerama 6.c i 6.d.

3.b.4. Fekalna kanalizacija i tretman otpadnih voda

Projektom je predviđen separatan sistem: sanitarno-fekalne vode i tehnološke vode koje nakon odgovarajućeg predtretmana ulaze u fekalni sistem ne smiju se miješati sa atmosferskim vodama. Zasebno se vode najmanje tri toka: sanitarne vode iz hotelskih soba, toaleta, kupatila, spa i zajedničkih prostora; otpadne vode iz kuhinja opterećene mastima i ostacima hrane; i vode iz praonica i servisnih prostora koje mogu sadržati vlakna, deterdžente i promjenljiv pH. Bazenska voda, voda od povratnog pranja filtera i koncentracije iz pripreme vode nijesu obična fekalna voda i njihov prihvrat mora biti posebno usaglašen.

Aktuelna dopuna hidrotehnike predviđa jedno centralno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (UPOV) za cijeli kompleks, sa biološkim i tercijarnim tretmanom i dezinfekcijom, te ponovnom upotrebom u sistemu navodnjavanja. *Bioseptici uz pojedinačne objekte nijesu predviđeni kao konačno rješenje kompleksa.*

Nakon tretmana na UPOV-u prečišćena voda se usmjerava u **centralni rezervoar tehničke vode za navodnjavanje**.

U isti rezervoar se, pored prečišćenog efluenta sa UPOV-a, dovode i:

- atmosferske vode sa krovova i drugih nezaprljanih površina;
- prethodno tretirane atmosferske vode sa parkinga i saobraćajnica;
- voda iz bazena i fontana nakon odgovarajućeg lokalnog tretmana i dehlorisanja.

Iz rezervoara se voda preko pumpne stanice distribuira u sistem za navodnjavanje zelenih površina.

Projektovani kapacitet od 736 ležaja nije jedini osnov za dimenzionisanje. U proračun ulaze zaposleni, restorani i kuhinje, spa i wellness, dnevni posjetioci, servisni sadržaji, praonice i sezonska neravnomjernost. Moraju se utvrditi ekvivalent stanovnika, srednji i maksimalni dnevni protok, časovni vrh, organsko opterećenje (BPK i HPK), suspendovane materije, azot, fosfor, masti i očekivana temperatura. Posebno se provjeravaju udarni dotoci, višednevno malo opterećenje van sezone i mogućnost dotoka slane, dezinfekcione ili bazenske vode, jer mogu poremetiti biološki proces.

U gornjem proračunskom scenariju, uz povrat 0,90, srednja količina fekalnih voda iznosi približno 699 m³/dan ($777 \times 0,90 = 699,3$). Sa preliminarnom rezervom od 5% za infiltraciju i druge neželjene dotoke dobija se približno 734 m³/dan ($699,3 \times 1,05 = 734,265$). Maksimalni dnevni dotok iznosi približno 881 m³/dan, a maksimalni časovni 73,4 m³/h, odnosno 20,4 l/s, uz koeficijente 1,20 i 2,0. To su vrijednosti istog konzervativnog scenarija iz 3.b.3, a ne novog smještajnog kapaciteta. [35]

Za nastavak razrade hidrotehnička dopuna predlaže centralni UPOV kapaciteta 4.000 ES i 1.000 m³/dan, uz preliminarnu procjenu organskog opterećenja 3.400–3.500 ES i rezervu za prateće sadržaje. ES označava ekvivalentno organsko opterećenje i ne poistovjećuje se sa brojem gostiju ili ležaja. Vrijednosti se zadržavaju kao gornji razmatrani kapacitet postrojenja; osnov obračuna organskog opterećenja, dovoljnost rezerve i prihvrat časovnog vrha provjeravaju se tehnološkim projektom. Potrebno je dokazati i stabilan rad pri malom sezonskom dotoku, uz mogućnost modularnog rada i ponovnog pokretanja pred sezonu. [35]

Pravni okvir za tretman i ispuštanje otpadnih voda

Granične vrijednosti emisija za otpadne vode kompleksa utvrđene su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG“, br. 56/19), Prilog 1. Prema tački 4 Priloga 1, za otpadne vode iz hotela i sličnih objekata primjenjuju se vrijednosti iz Tabele 1 tog priloga, u zavisnosti od toga da li se ispuštanje vrši u javnu kanalizaciju ili u površinske vode. Za ispuštanje u površinske vode to su, između ostalog: $BPK_5 \leq 25 \text{ mg O}_2/\text{l}$, $HPK \leq 125 \text{ mg O}_2/\text{l}$,

ukupne suspendovane materije ≤ 35 mg/l, ukupni azot ≤ 15 mg N/l i ukupni fosfor ≤ 2 mg P/l, uz strože vrijednosti za osjetljiva područja (ukupni azot ≤ 10 mg/l, ukupni fosfor ≤ 1 mg/l). Ove vrijednosti su obaveza nezavisno od izabrane tehnologije tretmana; bioseptik ili modularni uređaj koji ih ne garantuje ne ispunjava uslov iz člana 4 Pravilnika.

Za projekat je od posebnog značaja tačka 7 Priloga 1. Prečišćene otpadne vode mogu se ispuštati u podzemne vode samo indirektno, i to jedino kada bi njihovo odvođenje do odgovarajuće površinske vode bilo ekonomski neopravdano, a pod uslovom da je prethodnim ispitivanjem utvrđeno da ispuštanje nema negativnog uticaja na stanje podzemnih voda. Pravilnik to prethodno ispitivanje izričito definiše kao postupak procjene uticaja na životnu sredinu koji sadrži analizu uticaja indirektnog ispuštanja na podzemne vode koje bi mogle biti pod uticajem, dok se granične vrijednosti za takvo ispuštanje određuju vodnim aktima na osnovu nalaza tog ispitivanja.

Za dozvoljena ispuštanja u podzemne vode, kao i za ispuštanja u površinske vode koje se koriste za kupanje tokom sezone, Pravilnik dodatno zahtijeva prečišćavanje i ispitivanje mikrobioloških parametara iz Tabele 2 Priloga 1 (crijevne enterokoke i *Escherichia coli*), a za ispuštanja u zaštićena područja predviđa dodatne mjere zaštite prema Planu upravljanja vodama rječnog sliva (tačka 5). Ukoliko se prečišćena voda planira za navodnjavanje zelenih površina, mikrobiološki kvalitet i način skladištenja moraju biti definisani projektom, a ponovna upotreba ne može biti jedini način dispozicije bez rezervnog pravca odvođenja.

Iz navedenog proizlazi da konačno rješenje otpadnih voda kompleksa mora obuhvatiti: (1) opterećenje u ES i mjerodavne protoke prema članu 5 Pravilnika, na osnovu maksimalnog prosječnog nedjeljnog opterećenja uz sezonske varijacije; (2) tehnologiju koja garantuje vrijednosti iz Tabele 1 za osjetljivo područje, uključujući uklanjanje azota i fosfora; (3) tačku i način ispuštanja sa recipijentom čije stanje omogućava prihvatanje prema tački 6 Priloga 1; (4) mikrobiološke parametre iz Tabele 2 ako se voda ponovo koristi ili indirektno ispušta. Do dostavljanja tih podataka put uticaja preko voda ostaje otvoren i tako se tretira u 5.a.4, 5.b.2 i 6.c.

3.b.4.1. Kuhinjske otpadne vode i separator masti

Za hotelske kuhinje projektovan je zaseban kanalizacioni razvod. Podni slivnici, sudopere, mašine i druga oprema iz koje nastaje voda sa mastima priključuju se na taj vod, dok fekalna voda iz toaleta i atmosferska voda ne smiju ulaziti u separator. Krupni ostaci hrane i talog uklanjaju se što bliže mjestu nastanka, a otpadno jestivo ulje sakuplja se odvojeno; ono se ne smije izliti u kanalizaciju niti koristiti separator kao rezervoar za otpadno ulje.

Separator masti radi pretežno na principu gravitacionog razdvajanja. Smanjenjem brzine strujanja teže čestice se talože, a masti i ulja manje gustine izdvajaju se na površini. Prečišćena voda se iz zone ispod plutajućeg sloja odvodi dalje prema biološkom uređaju. Funkcija separatora je da zaštiti cjevovode od naslaga i začepjenja i da spriječi da visoke koncentracije masti poremete biološki tretman.

Za hotelske kuhinje predviđeni su zasebni separatori masti. Broj i nominalnu veličinu odrediti prema vršnom protoku, opremi, broju obroka, temperaturi vode, gustini masti i upotrebi deterdženata. Svaki uređaj mora imati vodonepropusno kućište, taložni prostor, ventilaciju, mirisno nepropusne poklopce, pristup vozilu za pražnjenje i nizvodno kontrolno okno. Položaj uskladiti sa ulazima, prozorima, terasama i prostorima boravka. [35]

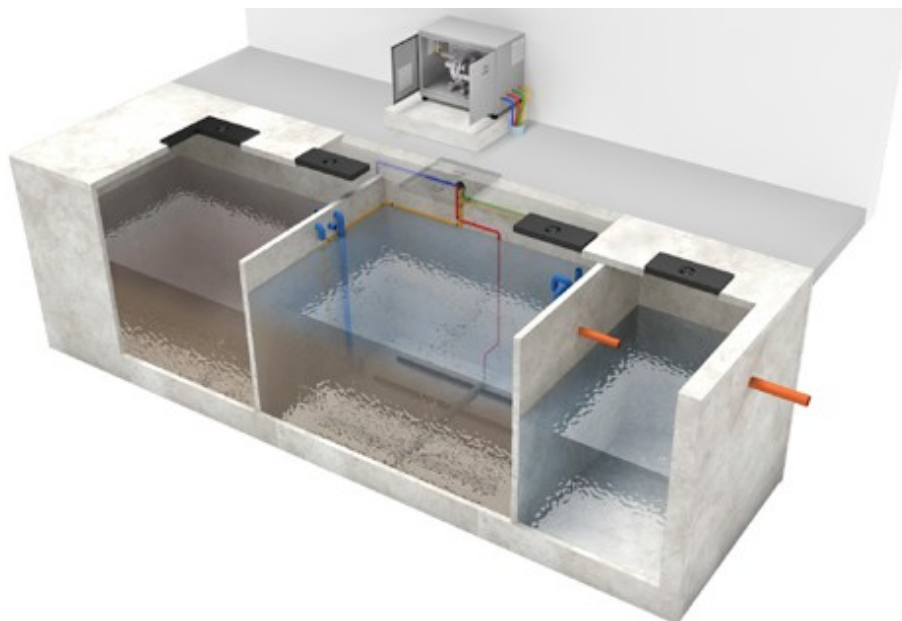
Separator masti služi predtretmanu kuhinjskih voda i ne zamjenjuje biološki tretman sanitarnih otpadnih voda. Njegov kapacitet, pristup za pražnjenje i dinamika održavanja određuju se prema stvarnom opterećenju kuhinja i zahtjevima prijemnog sistema. [7, 22]

3.b.4.2. Centralno postrojenje i biološko prečišćavanje

Za centralni UPOV razmatra se sljedeća tehnološka linija: mehanički predtretman, egalizacija, anoksični/aerobni biološki tretman, membranska separacija MBR, UV dezinfekcija i, po potrebi, kontrolisana rezidualna dezinfekcija, nakon čega slijedi rezervoar tehničke vode. MBR je preporučena varijanta u dopuni; konačan izbor MBR-a ili druge odgovarajuće tehnologije utvrđuje se tehnološkim projektom i specifikacijom opreme. [35]

Predtretman uklanja krupne i izdvojive materije, a egalizacija ublažava časovne vrhove. Biološki proces obuhvata razgradnju organskih materija, nitrifikaciju i denitrifikaciju; uklanjanje fosfora usklađuje se sa zahtijevanim kvalitetom efluenta. MBR separacija, ako se usvoji, odvaja biomasu membranom. Zahtjevi za prečišćavanje i pouzdanost određuju se prema opterećenju, kvalitetu na izlazu, ponovnoj upotrebi i konačnom prijemniku. [35]

Kao preliminarni projektni ciljevi za ponovnu upotrebu navedeni su $BPK_5 \leq 10 \text{ mg/l}$, suspendovane materije $\leq 10 \text{ mg/l}$, mutnoća $\leq 5 \text{ NTU}$ i $E. coli \leq 10/100 \text{ ml}$, uz kontrolu azota, fosfora i ostalih relevantnih parametara. Ove vrijednosti nijesu rezultati mjerenja niti same po sebi potvrda prihvatljivosti navodnjavanja ili infiltracije. Konačne uslove provjeriti prema namjeni, izloženosti korisnika i vodnim i drugim mjerodavnim uslovima. Efekat tretmana iskazuje se za pojedinačne parametre; opšti procenat „95% prečišćenosti“ ne koristi se kao dokaz kvaliteta. [35]



Slika 70. Prikaz kompaktnog biološkog uređaja iz dostavljenog tehničkog opisa

3.b.4.3. Efluent, mulj, ventilacija i crpne stanice

Prečišćeni efluent centralnog UPOV-a vodi se u zajednički rezervoar tehničke vode za navodnjavanje. U njega se, prema dopuni, dovode i krovne vode, prethodno tretirane atmosferske vode sa saobraćajnih površina i lokalno tretirane i dechlorisane vode pražnjenja bazena i fontana. Pri popunjavanju akumulacije predložen je kontrolisani preliv prema upojnici. Zato preliv predstavlja mješavinu tokova

koja uključuje prečišćeni sanitarni efluent, a ne samo čistu kišnicu. Njegova lokacija, kapacitet i prihvatljivost nijesu potvrđeni: potrebno je ispitati hidrogeološke uslove, kvalitet vode, najviši nivo podzemne vode i uticaj na vlažna staništa prema 3.b.5.2. Predlog upojnice ne predstavlja potvrdu dopuštenog ispuštanja.

U procesu nastaju primarni mulj, višak biološkog mulja, sadržaj sita i izdvojene masti. Potrebni su zatvoreni prostori za privremeno držanje, pristup specijalnom vozilu i način pražnjenja bez prosipanja i širenja mirisa. Količina i karakteristike mulja zavise od izabrane tehnologije i stvarnog opterećenja. Ventilacioni izvodi separatora, sabirnih okana, crpnih stanica i UPOV-a moraju biti udaljeni od boravišnih zona i po potrebi imati tretman vazduha. Dopuna predviđa dehidraciju viška mulja u okviru UPOV-a i predaju ovlašćenom operateru. Količine, prostor za skladištenje i dinamika preuzimanja još nijesu obračunati. [35]

Zbog ravnog terena moguće su kanalizacione crpne stanice. Svaka kritična stanica treba da ima najmanje radnu i rezervnu pumpu, automatsku izmjenu rada, zaštitu od povratnog toka, signal visokog nivoa, rezervno napajanje i korisnu zapreminu koja omogućava bezbjedno zadržavanje vode tokom kratkotrajnog kvara. Svi podzemni rezervoari i šahtovi moraju biti vodonepropusni i proračunati na uzgon pri visokom nivou podzemne vode.

Tabela 30. Funkcionalni elementi sistema fekalnih otpadnih voda

Element	Funkcija i osnovni zahtjev	Status u dostavljenoj dokumentaciji
Kuhinjski separator masti	Taloženje čvrstih materija i izdvajanje masti prije biološkog tretmana	Predviđen; nominalni kapaciteti i broj uređaja nijesu dati za cijeli rizort
Predtretman praonica	Zadržavanje vlakana i kontrola nepovoljnih tehnoloških dotoka	Načelno potreban; tip opreme nije definisan
Sabirna mreža i egalizacija	Zatvoren transport i ublažavanje sezonskih/časovnih vrhova	Trase i zbirne zapremine cijelog kompleksa nijesu potvrđene
Tercijarni tretman	Dodatno prečišćavanje za recipijent ili ponovnu upotrebu	Načelno opisan u Idejnom rješenju; proces nije razrađen
Prečišćeni efluent	Odvođenje u internu mrežu, priključak ili potvrđenu ponovnu upotrebu	Krajnji recipijent i bilans ponovne upotrebe nijesu potvrđeni
Mulj i izdvojene masti	Zatvoreno držanje i kontrolisano preuzimanje	Količine, prostor i režim preuzimanja nijesu definisani

3.b.5. Atmosferske vode, drenaža i podzemna voda

Atmosferska kanalizacija planirana je odvojeno od sanitarno-fekalne mreže. Idejno rješenje i dopunski tehnički opis predviđaju prihvrat kišnih voda sa krovova, uređenih površina i internih saobraćajnica, uz slivnike, reviziona i sabirna okna, cjevovode, predtretman potencijalno zauljenih tokova i kontrolisano odvođenje. U prikazanom konceptu pojavljuju se upojni bunari sa perforiranim betonskim prstenovima, šljunčanim omotačem i geotekstilom, kao i prelivna veza prema prirodnom kanalu.

Sistem obuhvata krovne odvode, drenažu uz temelje, interne slivnike, dvorišne površine i parking. Njihovo povezivanje u sabirna okna izvodi se prema porijeklu i kvalitetu vode: krovni tok može se razmatrati za zadržavanje i ponovnu upotrebu, dok se vode sa saobraćajnica i parkinga dovode do odredišta tek nakon odgovarajućeg predtretmana. Temeljna drenaža ne smije trajno obarati nivo

podzemne vode u okolnim halofitnim depresijama. Sabirno okno je pristupna i spojna tačka; samo po sebi nije uređaj za prečišćavanje niti retencija dovoljna za cijeli sliv.

Oticaj sa kolovoza, površinskih parkinga, zona dostave, mjesta za otpad i servisnih površina smatra se potencijalno zagađenim suspendovanim materijama, gorivom, uljem, mikroplastikom i metalima. Prije retencije ili ispuštanja prolazi kroz slivnike sa taložnim prostorom, taložnik pijeska i separator lakih tečnosti. Visoko rizične tačke, kao što su prostor agregata, skladište goriva ili pretakanje hemikalija, ne rješavaju se samo separatorom atmosferskih voda, već nepropusnom tankvanom i zasebnim kontrolisanim prihvatom incidentne tečnosti.

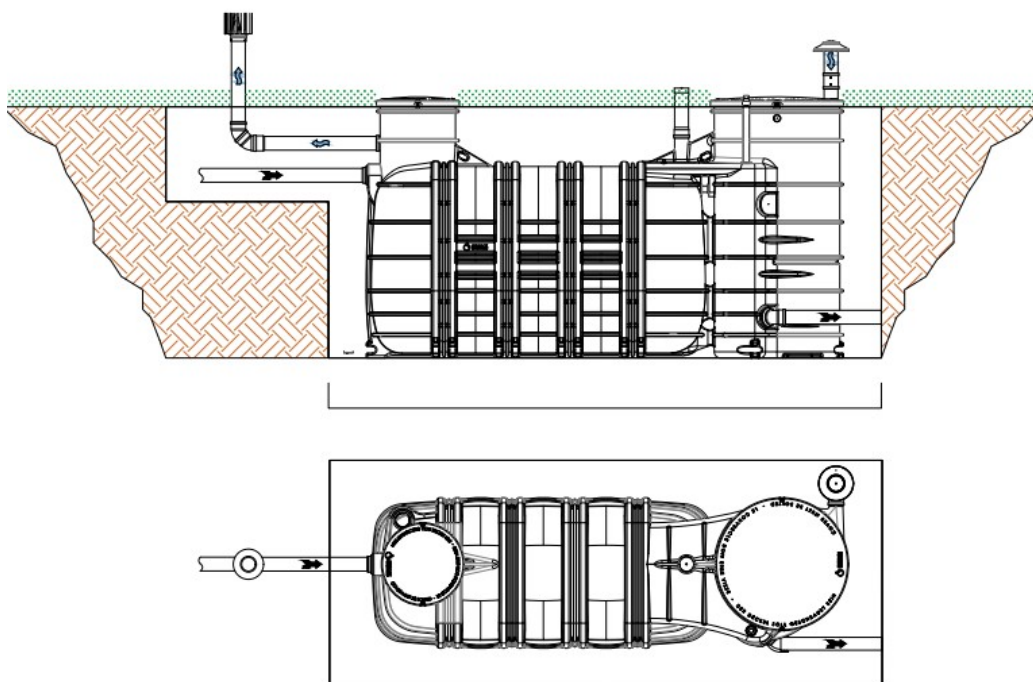
Za krovove je naveden sifonski Geberit PLUVIA. Svaki krovni sliv, cjevovod i sigurnosni preliv zahtijeva proračun, kao i nizvodni prihvati. To je odvodnja krova, bez funkcije prečišćavanja parking-voda. [2, 22, 24]

3.b.5.1. Koalescentni separator lakih tečnosti

Idejno rješenje izričito upućuje na podzemni koalescentni separator KESSEL EasyOil ili tehnički uporedivo rješenje. Koalescentni separator klase I koristi gravitaciono razdvajanje i koalescentni element: sitne kapljice mineralnog ulja spajaju se u veće kapljice koje brže isplivavaju i zadržavaju se u gornjem dijelu posude. Teške čestice prethodno se izdvajaju u taložniku kako ne bi zatrpale koalescentni element.

Automatski zatvarač odnosno zaštitna pregrada treba da spriječi izlazak izdvojenih lakih tečnosti kada se dostigne skladišni kapacitet. Dostavljeni tipski primjer EasyOil ima podzemnu polietilensku posudu, podesivi gornji dio i mogućnost mjerenja sloja ulja i mulja. Proizvod se navodi samo zato što je referenciran u Idejnom rješenju; izbor nominalne veličine, klase opterećenja poklopca, zapremine taložnika i dodatne opreme mora proizaći iz hidrauličkog proračuna i namjene svake slivne površine.

Separator mora biti dostupan vozilu za pražnjenje, zaštićen od uzgona i sa nizvodnim kontrolnim oknom. Za površine na kojima je moguć veći akcidentni izliv prednost ima separator punog protoka. Bypass se može koristiti samo ako je projektom dokazano da zaobilazni tok obuhvata isključivo višak relativno čistog oticaja pri velikoj kiši i da ne postoji neprihvatljiv rizik za recipijent. Sadržaj separatora predstavlja poseban otpadni tok i ne smije se ispuštati nazad u mrežu.



Slika 71. Presjek i osnova separatora iz tehničkog opisa odvodnje

3.b.5.2. Retencija, infiltracija i zaštita osjetljivih zona

Zbog niskih kota, plitke podzemne vode i pretežno slabo propusnog zaglinjenog tla, odvodnja se ne smije zasnivati na pretpostavci brzog upijanja. Polazno rješenje je retencija sa kontrolisanim odvođenjem u odobreni prijemnik; infiltracija je uslovna mogućnost. Za svaki upojni element mora se dokazati upojnost, udaljenost dna od najvišeg nivoa podzemne vode, odsustvo zagađenja i kompatibilnost sa prirodnim hidroperiodom. Zagađene atmosferske vode ne smiju imati direktnu ili indirektnu hidrauličku vezu sa halofitnim depresijama, vlažnim livadama ili zaštitnom zonom Skadarskog hrasta.

Idejno rješenje sadrži i preliminarne dimenzije: montažne betonske prstenove bunara Ø1200/1000 mm, prosječnu dubinu bunara $H = 4,6$ m, šljunak frakcije 16–32 mm i geotekstil. U tabeli opšteg dimenzionisanja navedene su dionice cjevovoda sa profilima Ø250–400 mm, klasom SN8, nagibom 0,15% i punjenjem $h/d = 0,8$. Prikazane dužine pojedinih dionica iznose od 76 do 240 m. Ove dimenzije nijesu dokaz funkcionalnosti upojnog bunara u zaglinjenom tlu niti pri visokoj podzemnoj vodi.

Retencija treba da prihvati vršni talas, omogućiti kontrolisano pražnjenje i smanji rizik od lokalnog plavljenja. Proračun mora uvažiti slabu propusnost i zasićenost podloge, a obuhvata svaku slivnu površinu, koeficijent oticanja, lokalne krive intenzitet–trajanje–učestalost padavina, projektovani povratni period, zapreminu rezervoara i dozvoljeni izlazni protok. Podatak „ $i=189$ mm/god“ iz Idejnog rješenja nije mjerodavan intenzitet za dimenzionisanje mreže. Potrebno je provjeriti i istovremeni visoki nivo podzemne vode, povratni tok iz recipijenta, prestanak rada pumpi i dodatak za buduće ekstremne padavine.

Za kiše veće od projektnog događaja oblikuju se bezbjedne površinske putanje koje ne vode kroz objekte, trafostanice, skladišta hemikalija, zone evakuacije i zaštićena staništa. Podzemni elementi za

prihvat i transport otpadnih i potencijalno zagađenih voda moraju biti vodonepropusni i, prema uslovima ugradnje, proračunati na uzgon. Eventualni infiltracioni elementi za dokazano čiste tokove razmatraju se zasebno, prema prethodno navedenim hidrogeološkim uslovima. Konačni projekat mora jednoznačno prikazati mjesta retencije, prelive, pumpne stanice, tačke ponovne upotrebe i krajnji recipijent za svaki odvojeni tok.

Tabela 31. Elementi sistema atmosferskih voda i otvoreni projektni podaci

Tok / element	Predviđena funkcija	Podatak koji mora definisati projekat
Čiste krovne vode	Odvojeno prikupljanje, retencija i moguća ponovna upotreba	Slivne površine, prvi ispirni talas, zapremina i preliv
Parking i kolovozi	Taložnik i koalescentni separator prije retencije/ispusta	Protok, nominalna veličina, taložna i skladišna zapremina
Servisne i rizične zone	Nepropusni prihvat i kontrola incidentnog izliva	Tankvane, zaporni elementi i poseban pravac odvođenja
Retencija	Smanjenje vršnog protoka i kontrolisano pražnjenje	IDF podaci, povratni period, klimatski dodatak i izlazni protok
Infiltracija	Moguća samo za dokazano čiste tokove i odgovarajuće tlo	Test upojnosti zaglinjene podloge, najviši nivo vode i zaštitna rastojanja
Krajnji recipijent	Prihvat kontrolisanog prelivnog ili tretiranog toka	Tačna lokacija, kota, hidraulički kapacitet i uslovi priključenja

3.b.6. Elektroenergetsko i rezervno napajanje i spoljna rasvjeta

Osnovno napajanje kompleksa predviđeno je iz gradske elektrodistributivne mreže. Tehnički opis iz septembra 2025. navodi postavljanje ukupno 12 transformatora na sedam pozicija, dok u spisku elektrotehničkih priloga navodi transformator 1.000 kVA, 10(20)/0,4 kV i proračun trafostanice 4×1.000 kVA. Ovi navodi sami po sebi ne daju jedinstven, potvrđen prikaz ukupne instalirane i priključne snage rizorta. Zahtjevi prema mreži i raspored trafostanica zato se u ovoj dokumentaciji ne iskazuju kao konačno utvrđeni kapaciteti. [2]

Za sisteme evakuacije i dojave požara tehnički opis predviđa dodatno napajanje uz pomoć agregata. U tom opisu nijesu potvrđeni tip i snaga agregata, vrsta i količina goriva, položaj i zapremina rezervoara, autonomija, godišnji broj sati rada i karakteristike izduva. Ako se primijeni dizel-agregat, njegovo povremeno uključivanje i probni rad predstavljaju izvore izduvnih gasova, buke i vibracija, a čuvanje i pretakanje goriva put mogućeg zagađenja zemljišta i podzemne vode. Bez potvrđenih parametara nije moguće kvantifikovati te emisije niti količinu goriva koja bi mogla biti oslobođena pri udesu. [2]

Spoljna rasvjeta predviđena je za pristupe, parkinge, pješačke površine i druge sadržaje kompleksa. Tehnički opis navodi kablovski razvod, stubove i rasvjetna tijela, ormare i uzemljenje, kao i upravljanje rasvjetom kroz BMS. Ne sadrži cjelovit svjetlotehnički proračun za obuhvat, potvrđene nivoe osvijetljenosti, spektar odnosno temperaturu boje, usmjerenost svih svjetiljki i noćni režim rada. Zato se iz vizualizacija ne izvode numeričke ocjene osvijetljavanja susjednih staništa. Relevantni putevi uticaja su rasipanje svjetlosti prema krošnjama, vlažnim depresijama i obali, kao i prekid tamnih koridora faune. [2]

Smještaj i zaštita elektroopreme povezani su sa uslovima visoke podzemne vode, plavljenja i korozivnog priobalnog okruženja. Kod opreme koja sadrži ulje ili gorivo razmatra se potreba

nepropusnog sekundarnog prihvata; kod agregata položaj izduva, zaštita od buke i bezbjedan pristup servisu. Mjere projektovanja, zaštite od izlivanja, požara i svjetlosnog uznemiravanja date su u Poglavlju 6. Ovim opisom obuhvaćeni su izvori i rizici prateće infrastrukture, uz jasno navedene granice raspoloživih podataka.

3.b.7. Grijanje, hlađenje, ventilacija i energetska efikasnost

Tehnički opis predviđa centralizovane ili zonske sisteme grijanja i hlađenja, fan-coil ili kanalne jedinice u smještajnim prostorima, posebnu ventilaciju kuhinja i sanitarnih prostora, te namjenske uređaje za zatvorene bazene. Toplotne pumpe su predviđene za grijanje bazenske vode, dok se konačan izbor izvora za pripremu sanitarne tople vode usklađuje sa energetske rješenjem kompleksa. Fotonaponski paneli nijesu dio aktuelnog projektnog programa i njihov doprinos se ne uračunava u energetske bilans niti u smanjenje emisija.

Raspoloživi opis ne sadrži jedinstven energetske bilans po energentima, potvrđen tip i ukupno punjenje rashladnog sredstva, konačan broj i položaj spoljnih jedinica ili centralnih mašina, podatke o eventualnim rashladnim kulama, akustičke karakteristike i režime rada. To ograničava kvantitativnu ocjenu potrošnje energije, buke i posljedica mogućeg curenja. Predviđene mjere izbora rashladnih sredstava i detekcije curenja obrađene su u Poglavlju 6.

Energetske zahtjeve objediniti kroz efikasan omotač, zasjenjenje, toplotne pumpe/povrat toplote, odvojeno mjerenje i upravljanje prema zauzetosti. Kontrolisati gubitke tople vode, rashladne fluide i zbirnu buku spoljne opreme. Praćenje je dato u Prilogu 1.

3.b.8. Bazen i fontane

U smještajnom dijelu opisani su glavni otvoreni bazen površine 1.595,68 m², zatvoreni i otvoreni hotelski bazeni, privatni bazeni uz vile i dependanse i dekorativne fontane. Projektni tekst za bazene navodi tipičnu dubinu oko 1,4 m, ali potpuni spisak površina i zapremina nije dat. Vještačko jezero i dječiji bazen iz ranijeg predloga južne zone ne navode se kao utvrđeni sadržaji aktuelnog programa.

Za svaki sistem treba definisati izvor prvog punjenja i dopune, zapreminu, recirkulacioni protok, filtraciju, dezinfekciju, korekciju pH, skladištenje hemikalija, bilans isparavanja i način povratnog pranja filtera. Bazenska voda i voda od pranja filtera ne smiju se ispuštati u atmosfersku kanalizaciju, tlo ili vlažne livade bez odgovarajućeg tretmana i odobrenja. Hlorisana voda se prije pražnjenja dehloriše i usmjerava u odobreni sistem.

Prirodni močvarni dio južne zone razmatra se kao stanište koje treba očuvati i predstaviti posjetiocima, prema predlogu „Staze Natura 2000 staništa Velike plaže“ iz 3.a.5.2. Ne uključuje se u sistem tehničkih bazena i fontana niti koristi kao prijemnik njihovih otpadnih voda. Eventualna obnova vlažnih površina i dopuna vode razmatraju se isključivo prema uslovima očuvanja staništa i zajedničkom rješenju biologa i hidrologa iz 6.d.1.1.

Dostavljeni detalj Fontane 1 prikazuje plitko korito približnih dimenzija 5,1 × 2,2 m, armiranobetonsku ploču, hidroizolaciju, linearne slivnike i LED mlaznice.

3.b.9. Telekomunikacije, upravljanje i bezbjednosni sistemi

Telekomunikacije i automatizacija podržavaju upravljanje, kontrolu pristupa, videonadzor, dojavu požara i praćenje vode/energije i kvarova. Alarmer povezati sa odgovornim licima, a kritične sisteme rezervno napajati i zaštititi od plavljenja. Položaj centralne opreme i pravila podataka nijesu cjelovito

dati. Kablove objediniti; opremu/rasvjetu južne zone svesti na potreban minimum izvan halofitnih cjelina.

3.b.10. Organizacija izgradnje, transport i zaposleni

Cjelovit plan gradilišta i bilans materijala/transporta nijesu dostavljeni. Predmjerom utvrditi iskop, materijale, ture i radni režim, a privremene sadržaje smjestiti izvan A, SH1 i neodobrenih livada. UTU navode okvirno 300 zaposlenih; struktura i smjene tek se određuju. Obuka, zaštita na radu i organizacija precizirane su u Poglavlju 6.

3.c) Moguće kumuliranje sa efektima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata

Kumulacija se razmatra sa postojećim i odobrenim razvojem, posebno kroz javnu infrastrukturu, saobraćaj i ekološke veze. Potvrđen je turistički kompleks KP 1136/2 (~322 m), sa jednom ugostiteljskom zgradom i 34 poslovno-turistička objekta, ali bez potvrđenog korisničkog kapaciteta. [20] Potrebno je sagledati vršni ljetnji dan i zajedničke vodne, otpadne i ekološke pritiske, razrađene u 4.g i Poglavlju 5.

3.c.1. Prostorni kontekst staništa i biodiverziteta

Detaljna studija predjela za UP22 kartira četiri tipa staništa: 2190, 2240, 6420 i 6540. Posebno je osjetljiva sastojina tipa 2190 sa *Euphorbia palustris*, ocijenjena reprezentativnošću A, dok su ostale kartirane cjeline opisane kao fragmentisane i antropogeno izmijenjene, reprezentativnosti C. Njihova izmijenjenost ne znači odsustvo ekološke funkcije: one i dalje učestvuju u režimu voda, stanišnom mozaiku i povezivanju očuvanih cjelina. [6] Za aktuelno stanje koristiti i terensko kartiranje iz aprila i maja 2026, koje izdvaja 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0. Ranije ocjene reprezentativnosti ne prenose se automatski na sve nove poligone. [34]

Za konačno odlučivanje potrebno je usaglasiti granice objekata, privremenih zahvata, instalacija i uređenih površina sa kartom staništa iz studije i potvrditi stanje terenskim pregledom u odgovarajućoj sezoni. Posebna pažnja potrebna je za stanište 2190 reprezentativnosti A, hidrološki zavisna staništa, zaštićenu floru, stablo skadarskog hrasta SH1 i veze sa širim sistemom Velike plaže.

3.c.2. Evidentirani nalazi vrsta u širem području

Lokalni prilog [27] spaja terenske i literaturne podatke o 179 taksona, od kojih 63 konzervaciono značajna. Popis i karta su u 2.b.6.3; regionalne razlike nijesu dokaz trenda raznovrsnosti niti je prilog višesezonski cenzus otiska gradnje. Ciljane predradne provjere i zaštita od ekoloških zamki usmjeravaju se prema očekivanim uticajima i mjerama 6.d. [26, 27]

3.d) Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljišta, vode i biodiverziteta

Resursni zahtjevi obuhvataju zemljište izvan samih osnova objekata, vodu za sve usluge i navodnjavanje, električnu energiju i moguće gorivo rezervnih sistema. Izdvojena južna površina ne dopušta nekontrolisan rekreativni zahvat. Potrošnja vode i energije nije kvantifikovana cjelovitim bilansom. Očuvanje staništa, SH1 i veza ima prednost nad dekorativnim uređenjem; izvori materijala i sadnica moraju biti provjereni.

3.e) Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada

Glavni tokovi i odredišta otpada prikazani su u narednoj tabeli; količine nijesu utvrđene bez predmjera i operativnih bilansa. Prednost imaju sprečavanje, pogodna ponovna upotreba i reciklaža. Za sezonski vrh obezbijediti zatvoren servisni prostor i kontrolisane vode pranja. Mulj, masti, zauljeni ostaci i drugi opasni tokovi zahtijevaju odvojenu karakterizaciju i ovlašćenog primaoca. Mjere su date u 6.c.2.5 i 6.c.3.5.

Tabela 32. Glavni tokovi otpada i način upravljanja

Faza / tok	Način privremenog držanja	Predviđeni tretman / odredište
Iskop i inertni mineralni materijal	Odvojene stabilne deponije izvan osjetljivih zona	Ponovna upotreba po projektu ili ovlašćeno odlagalište
Metal, drvo, plastika, karton, staklo	Odvojeni kontejneri, zaštita od rasipanja	Reciklaža preko ovlašćenog operatera
Otpadna ulja, boje, hemikalije i ambalaža	Zatvorene označene posude na tankvani	Ovlašćeni operater za opasni otpad
Miješani komunalni otpad	Zatvoreni kontejneri u servisnoj zoni	Redovan odvoz komunalnog operatera
Biootpad i jestiva ulja	Rashlađene/zatvorene posude; odvojeni tank	Poseban operater; razmotriti uporabu
Mulj, masti i separatorski ostaci	Direktno pražnjenje specijalnim vozilom	Ovlašćeni tretman uz evidenciju
Zeleni otpad	Odvojeno, kratkotrajno	Usitnjavanje/kompostiranje samo u odobrenom sistemu

3.f) Zagađivanje, štetna djelovanja i izazivanje neprijatnih mirisa

3.f.1. Faza izgradnje

Izgradnja stvara prašinu/izduve, buku/vibracije, zamućene i cementne vode, otpad i moguća curenja, uz svjetlosno i fizičko uznemiravanje. Receptori su susjedi, vode, vlažna staništa i SH1. Pojedinačne ocjene date su u Poglavlju 5, a kontrole izvora i postupci u 6.c.2.

3.f.2. Operativna faza

Redovan rad stvara saobraćajne i tehničke emisije, kuhinjske mirise, buku, svjetlost, sanitarne/tehnološke vode i otpad. Rizik prenosa kroz tlo zavisi od zaglinjenosti, površinskog oticanja, drenaže i lokalno propusnijih slojeva. Kontrola mora obuhvatiti cijeli sistem i vršnu sezonu; procjene i mjere date su u poglavljima 5 i 6.

3.g) Rizik nastanka udesa i/ili velikih katastrofa, uključujući one uzrokovane promjenom klime

Razmatraju se požar, kvar tretmana/pumpi, izlivanje, poplava, zemljotres/likvefakcija, toplotni talas, suša i oluja, prema narednoj tabeli. Kritični su plitka podzemna voda i niske kote, seizmički uslov do 0,38 g i mogući lančani kvarovi. Hemijsku kompatibilnost i kontrolisano zadržavanje uključiti u projektovanje; mjere su razrađene u 6.b.

Tabela 33. Glavni akcidentni i klimatski scenariji

Scenario	Moguća posljedica	Projektna/preventivna mjera
Požar u hotelu/kuhinji/parkingu	Povrede, dim, evakuacija, zagađene požarne vode	Sektori, sprinkler/hidranti, odimljavanje, zadržavanje požarne vode
Kvar UPOV-a ili crpne stanice	Prelivanje sanitarnih voda i mirisi	Rezervna pumpa/napajanje, alarm, retencija, ugovor za hitno pražnjenje
Izlivanje goriva/hemikalija	Zagađenje tla i podzemne vode	Tankvana, odvajanje hemikalija, pribor i obuka
Ekstremna kiša/poplava	Plavljenje objekata, povrat kanalizacije, pristup blokiran	Kote, retencija, nepovratni ventili, sigurne putanje i rezervno napajanje
Zemljotres i likvefakcija	Oštećenje konstrukcija i cjevovoda, curenja	Geotehnički proračun, poboljšanje tla, fleksibilne veze
Toplotni talas/suša/požar vegetacije	Zdravstveni stres, veća potrošnja vode, požar	Hlad, plan vrućina, efikasno navodnjavanje, protivpožarni pristup
Olujni vjetar	Oštećenje fasada, pergola i stabala	Proračun vjetra, sigurno sidrenje, pregled nakon oluje

3.g.1. Otpornost projekta i plan reagovanja

Plan reagovanja povezuje operatera, tehničku službu, medicinsku i vatrogasnu pomoć, komunalne i otpadne operatere. Odrediti dojavu, odgovornosti, evakuaciju i autonomiju kritičnih sistema. Zagađene požarne vode kontrolisano zadržati; poslije incidenta provjeriti tlo/vode. Vježbe prije otvaranja i periodično uključuju punu popunjenost, ranjive korisnike, noć i blokiran pristup.

3.h) Rizici za ljudsko zdravlje

U gradnji su relevantni povrede, transport, prašina, buka, toplota, iskopi, visina, struja i hemikalije; u radu voda/hrana, legionela, bazeni, zatvoreni vazduh, štetočine i evakuacija. Receptori iz 2.c.9 uključuju najbliže vikendice, stanovanje i turističke korisnike; stvarnu izloženost provjeriti prema fasadama i izvorima. Sanitarne procedure, HACCP, odvojeni tokovi, bezbjednost saobraćaja i bazena uređeni su mjerama 6.c i 6.d. Zdravstvena zaštita ne podrazumijeva isušivanje ili hemijski tretman prirodnih depresija.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Razmatra se puni kapacitet cjelokupnog projekta iz Poglavlja 3: izgradnja, rad, održavanje, udesi i završetak životnog ciklusa. Ocjene su preliminarne i uključuju neizvjesnost zbog nedostajućih proračuna. Rezultati istraživanja faune [27] razmatraju se uz ograničenja sezonskog obuhvata i primijenjenih metoda; prisustvo vrste nije isto što i njena izloženost zahvatu. Značajnost po receptorima prikazana je u Poglavlju 5, mjere u Poglavlju 6, a monitoring u Prilogu 1.

4.a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Direktni obuhvat veći je od 18.507,48 m² osnova objekata jer uključuje saobraćaj, parking, staze, bazene, instalacije i uređenje. Južni zahvat nije konačno utvrđen. Građevinski dio je van zona II i III, u zaštitnom pojasu SP Velika plaža, što ne isključuje posredne uticaje. Prašina, buka i vibracije pretežno djeluju lokalno; saobraćaj duž pristupa, a vode, svjetlost i ekološke veze mogu prenijeti uticaj izvan parcele. Zaglinjenost ograničava procjeđivanje; važni su površinsko oticanje, drenaža i lokalni propusniji slojevi. Pojasevi do približno 200 m, 200–500 m i do oko 1 km služe izboru receptora, nijesu proračunate granice emisija niti propisana odstojanja. [1, 6, 13, 15]

4.a.1. Broj i struktura potencijalno izloženih lica

Donji Štoj ima 1.229 stanovnika i 408 domaćinstava, a MZ4 ukupno 1.396 stanovnika i 457 domaćinstava prema Popisu 2023; to nije broj direktno izloženih lica. [19] Najbliži receptori su šest vikendica na KP 1118/3, stanovanje na KP 1079/1 (~170 m), dvije kuće na KP 1071 (~302 m) i turistički kompleks na KP 1136/2 (~322 m). Rastojanja su informativna i provjeravaju se od izvora do fasada. [20] U rizortu se razmatra do 736 gostiju, okvirno do 300 zaposlenih po UTU-u i neutvrđen broj dnevnih posjetilaca i radnika po smjeni. Djeca, stariji i lica smanjene pokretljivosti zahtijevaju posebnu zaštitu. Pozitivni efekti zaposlenosti i lokalne potražnje ne poništavaju negativne uticaje.

4.b) Priroda uticaja

Uticaji se razlikuju prema putu prenosa, trajanju, dometu i reverzibilnosti. Emisije koje prestaju sa izvorom razlikuju se od trajne promjene zemljišta i staništa; pojedinačne ocjene date su u Poglavlju 5.

4.b.1. Karakter uticaja tokom izgradnje

Prašina, buka, vibracije, transport, otpad i zamućene vode uglavnom su lokalni, privremeni i reverzibilni. Zauzimanje tla, uklanjanje vegetacije i promjena mikroteljefta mogu biti trajni. Crpljenje, drenaža i izlivanje mogu posredno djelovati izvan radnog pojasa na plitku vodu i vlažna staništa. [4, 6, 10]

4.b.2. Karakter uticaja tokom redovnog rada

Potrošnja resursa, otpadne vode, otpad i saobraćaj traju tokom rada uz ljetnji vrh. Buka i svjetlost se ponavljaju, uključujući noć; objekti trajno mijenjaju zemljište i pejzaž. Ekološki i komunalni pritisci imaju i kumulativni karakter.

4.b.3. Karakter uticaja u vanrednim situacijama

Požar, kvar tretmana/pumpi, izlivanje, ekstremna kiša, zemljotres, likvefakcija, oluja i prekid napajanja mogu izazvati lančane posljedice za ljude, tlo, vode i staništa. Mala vjerovatnoća ne znači malu posljedicu; reverzibilnost zavisi od obima i trajanja štete.

4.c) Prekogranična priroda uticaja

Za redovnu izgradnju i rad značajan prekogranični uticaj nije vjerovatan: dominantne emisije su lokalne. GVTPV Ulcinjsko polje označena je kao prekogranična u izvještaju za 2024. [17, str. 70–71], ali to ne dokazuje put prenosa sa UP22. Bojana je značajan hidrogeološki granični uslov, a ne dokazana nepropusna barijera. Kod velikog dugotrajnog nekontrolisanog ispuštanja ili oštećenja regionalnih ekoloških veza širi uticaj se ne može potpuno isključiti; zavisi od hidrauličke povezanosti, pravaca toka, količine i trajanja ispuštanja i receptora.

4.d) Jačina i složenost uticaja

Jačinu određuju obim, trajanje, domet i osjetljivost receptora, a složenost međuzavisnost i kumulacija. Najsloženiji je lanac voda–tlo–staništa: crpljenje ili drenaža mijenjaju hidroperiod/salinitet, pa vegetaciju i faunu. Mali zahvat u vrijednoj depresiji ili korijenu SH1 može imati veliku posljedicu. Promjena zemljišta i pejzaža je trajna; rutina prašine i buke uglavnom se ublažava. Intenzitet uticaja na vode i staništa može biti srednji do veliki pri direktnom zahvatu, kvaru ili izmjeni režima. Zbirna noćna buka, svjetlost, sezonski saobraćaj i kapacitet javnih sistema zahtijevaju zajedničku provjeru. Bez odgovarajućih proračuna ne može se potvrditi mali uticaj.

4.e) Vjerovatnoća uticaja

Zauzimanje zemljišta i nastanak potrošnje, otpada i otpadnih voda izvjesni su. Građevinske emisije i operativna buka/svjetlost vrlo su vjerovatne, a obim odvodnjavanja zavisi od temeljenja. Preopterećenje infrastrukture moguće je do vjerovatno dok se kapaciteti ne potvrde. Kvarovi su mogući tokom vijeka; veliki požar/izlivanje malo vjerovatni, sa potencijalno velikom posljedicom. Izbjegavanje staništa i tehničke rezerve smanjuju vjerovatnoću štete, uz preostale neizvjesnosti intenziteta i kumulacije.

4.f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja

Građevinske emisije počinju pripremom i ponavljaju se tokom radova, čija ukupna dinamika nije dostavljena. Preklapanje gradnje i rada produžava smetnje. Operativni tokovi traju decenijama, sa ljetnjim vrhovima; dio opreme i rasvjete radi noću. Udesi su povremeni i mogu se ponoviti. Promjena tla/pejzaža i trajna drenaža mogu ostati i poslije prestanka rada, dok prašina i buka uglavnom prestaju sa izvorom. Dostava i događaji mogu se vremenski ograničiti; kritični sistemi zahtijevaju neprekidnu zaštitu. Južne posjete predložene su danju, bez ozvučenja i dekorativne rasvjete. Pri dekomisiji ponavljaju se rušenje i transport; reverzibilnost lakih sadržaja mora biti projektovana.

4.g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata

Doprinos rizorta sabira se sa postojećim i odobrenim razvojem Donjeg Štoja i Velike plaže. Visok prioritet imaju zajednički kapacitet vodovoda, tretmana, recipijenata i odvoza mulja te hidrološki zavisna staništa. Relevantni su i sezonski saobraćaj, zbirna buka, svjetlost, fragmentacija, invazivne vrste, otpad i trajna promjena pejzaža. Istovremena gradilišta mogu produžiti i proširiti smetnje. Regionalne karte DuneGuard opisuju postojeće pritiske, a ne proračun uticaja rizorta. [10, 13, 26] Potpun registar drugih zahvata nije dostavljen; to ograničava procjenu, ne dokazuje odsustvo kumulacije. Pozitivni ekonomski efekti zavise i od pravovremenog povećanja javnih kapaciteta.

4.h) Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja

Mjere prvenstveno izbjegavaju osjetljive površine, zatim smanjuju emisije i obnavljaju privremeni zahvat. Za vode su neophodni cjelovit bilans, odvojeni vodonepropusni sistemi, pouzdan tretman i

potvrđen prijemnik. Infiltracija čistih atmosferskih voda zavisi od lokalnih testova, najviše podzemne vode i hidroperioda. Buka i svjetlost ocjenjuju se zbirno kod receptora. Očuvanje staništa obuhvata i posredne vodne, vegetacijske i tamne veze. Uz dokazanu primjenu većina rutinskih emisija može se svesti na mali do srednji preostali uticaj; trajno zauzimanje, pejzažna promjena, fragmentacija i dio kumulacije ostaju. Kod udesa prvenstveno se smanjuju vjerovatnoća i obim širenja. Obaveze su date u Poglavlju 6.

4.h.1. Uslovi od kojih zavisi stvarna efektivnost

Djelotvornost zahtijeva usaglašene kapacitete, kote, rezervne pravce, održavanje i rad bez mrežnog napajanja, uključujući vršnu sezonu. Zbog veličine projekta, osjetljivih voda/staništa, zaštitnog pojasa, susjednih korisnika i nepotpunih projektnih podataka, u ovoj fazi nije stručno opravdano isključiti mogućnost značajnih uticaja. Tipski uređaji i sam spisak mjera nijesu dokaz njihove prihvatljivosti.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Procjena obuhvata cjelokupan kapacitet iz Poglavlja 3, izgradnju, rad i udese. Kontekst čine plitka voda i pretežno zaglinjeni slabo propusni sedimenti sa propusnijim proslojcima, zaštitni pojas SP Velika plaža, vlažna staništa, SH1 i susjedni korisnici. Antropogena izmijenjenost ne ukida hidrološke i ekološke funkcije. [1–6, 10, 13, 15, 20, 35]

Tabele prikazuju vrstu i opis uticaja, relevantne faze realizacije, karakter i reverzibilnost, trajanje, prostorni domet, osjetljive receptore i preliminarnu značajnost. Oznaka „da“ označava relevantnu fazu, a crta fazu u kojoj uticaj nije tipičan ili dominantan. Ocjene nijesu rezultat nedostavljenih modela i proračuna. Uslovi za mali preostali uticaj važe samo kada su projektno dokazani i sprovedeni.

5.a) Uticaji kao posljedica očekivanih zagađujućih materija, emisija i proizvodnje otpada

Procjenjuju se posljedice emisija i otpada, uključujući nedovoljan kapacitet, loše održavanje i kvar sistema opisanih u Poglavlju 3.

5.a.1. Uticaj na kvalitet vazduha

Izvori i ocjene dati su u tabeli. Suv/vjetrovit period i blato izneseno na javni put povećavaju prašinu prema kontaktnim vikendicama, stanovanju i vegetaciji. Sezonski saobraćaj i mirisi zavise od vršnog broja korisnika, ventilacije i odvoza; saobraćajni model nije dostavljen.

Tabela 34. Kategorije uticaja na kvalitet vazduha

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Prašina sa gradilišta	Iskop, nasipanje, manipulacija zemljom i agregatom i kretanje vozila podižu PM10/PM2,5 i taložnu prašinu. Emisija raste u suvom i vjetrovitom periodu.	da	—	—	negativan; direktan i indirektan; reverzibilan	kratkotrajan, ponavljan tokom radova	lokacija i kontaktni pojas	radnici, vikendice, stanovanje i vegetacija	umjeren; uz nekontrolisane radove potencijalno značajan lokalno
2. Izduvni gasovi mehanizacije	Rad kamiona i građevinskih mašina proizvodi NOx, CO, čestice i gasove sagorijevanja, posebno pri praznom hodu i zastoju.	da	—	da	negativan; direktan; reverzibilan	privremen i povremen	lokalan i duž pristupnih ruta	radnici i okolni korisnici	mali do umjeren

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
3. Operativni saobraćaj	Dolazak gostiju, zaposlenih, dostave, transfera i servisa povećava izduvne emisije, resuspenziju i mogućnost gužvi u ljetnjem vrhu.	—	da	da	negativan; direktan i kumulativan; reverzibilan	dugoročan, svakodnevan i sezonski pojačan	pristupni putevi i Donji Štoj	stanovništvo, turisti i korisnici puta	umjeren u vrhu; pouzdanost niska bez modela
4. Kuhinjski i tehnički izduvi	Kuhinje, ventilacija i tehnička oprema mogu emitovati aerosole, produkte termičke obrade i mirise ako položaj i filtracija nijesu odgovarajući.	—	da	da	negativan; direktan; pretežno reverzibilan	dugoročan, povremen ili kontinuiran	objekat i neposredno okruženje	gosti, zaposleni i kontaktni receptori	mali do umjeren; zavisi od položaja i održavanja
5. Mirisi iz voda i otpada	Biootpad, masti, kanalizacija, uređaj za tretman i mulj mogu stvarati mirise pri zastoju, predugom zadržavanju ili hidrauličkom preopterećenju.	da	da	da	negativan; direktan; reverzibilan nakon uklanjanja izvora	povremen; izraženiji ljeti i pri kvaru	lokacija i neposredni kontakt	gosti, zaposleni, vikendice i stanovanje	umjeren; pri kvaru kratkotrajno potencijalno značajan

5.a.2. Uticaj buke i vibracija

Najbliži receptori buke su KP 1118/3, 1079/1, 1071 i 1136/2. U gradnji provjeriti i nužan produžen rad pumpi, a u radu zbir HVAC, dostave, parkinga i ugostiteljstva, posebno noću. Pojedinačno prihvatljiv uređaj ne dokazuje prihvatljiv zbir; južne posjete predložene su bez ozvučenja.

Tabela 35. Kategorije uticaja buke i vibracija

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Građevinska buka	Istovremeni rad teške mehanizacije, transporta i alata povećava dnevni nivo buke i može narušiti odmor i korišćenje okolnih objekata.	da	—	da	negativan; direktan; reverzibilan	privremen, dnevni i ponavljjan	gradilište i kontaktni pojas	radnici, KP 1118/3, KP 1079/1 i drugi korisnici	umjeren; potencijalno značajan uz noćni ili nekontrolisan rad
2. Građevinske vibracije	Zbijanje, nabijanje i kretanje teških vozila prenose vibracije tлом i mogu izazvati smetnju ili oštećenje osjetljivih konstrukcija.	da	—	da	negativan; direktan; reverzibilnost posljedice zavisi od oštećenja	kratkotrajan i povremen	neposredno uz izvor	radnici i najbliže konstrukcije	mali do umjeren; veći neposredno uz objekte
3. Stalna tehnička oprema	HVAC, pumpe, ventilatori, rashladne jedinice i izduvi stvaraju kontinuiranu ili cikličnu buku i mogu prenositi vibracije na konstrukciju.	—	da	da	negativan; direktan; reverzibilan tehničkom korekcijom	dugoročan; dio izvora radi noću	objekat i granica parcele	gosti, zaposleni, stanovanje i fauna	mali
4. Saobraćaj, dostava i parking	Ulazak, izlazak, manevrisanje, autobusi, dostava i zatvaranje vrata stvaraju promjenljivu buku, posebno u noćnim i ranim jutarnjim satima.	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; reverzibilan	ponavljjan; sezonski pojačan	parking, pristupi i naselje	stanovnici, turisti i korisnici puta	umjeren u vršnom režimu
5. Sport, ugostiteljstvo i događaji	Glasovi, muzika, ozvučenje i aktivnosti na otvorenom mogu imati impulsni i tonalni karakter i širiti se u mirni noćni period.	—	da	da	negativan; direktan; reverzibilan ograničenjem režima	povremen do svakodnevan; večernji/noćni	lokacija i širi kontaktni pojas	gosti, stanovništvo i osjetljiva fauna	umjeren; potencijalno značajan bez radnog vremena i akustičkih ograničenja

Građevinska buka kod kontaktnih objekata može biti umjerena do potencijalno značajna. Mali preostali nivo operativne buke zahtijeva zajednički model, akustičku zaštitu i režim rada; pojedinačna ocjena tehničke opreme u tabeli ne potvrđuje zbirni noćni uticaj.

5.a.3. Uticaj svjetlosnih emisija

Rasvjeta i refleksije djeluju i van građevinskog dijela: na ljude kroz blještanje/noćni komfor, a na faunu kroz privlačenje, dezorijentaciju i izbjegavanje prostora. Domet zavisi od smjera, spektra, jačine i trajanja.

Tabela 36. Kategorije uticaja svjetlosnih emisija

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgrađnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Gradilišna rasvjeta	Privremena rasvjeta radnih i bezbjednosnih zona može osvijetliti kontaktne objekte i vegetaciju ako se radovi odvijaju u mraku.	da	—	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilan	privremen i povremen	radni pojas i neposredno okruženje	radnici, stanovanje i noćna fauna	mali do umjeren; veći uz noćne radove
2. Stalna spoljna rasvjeta	Fasade, staze, parking, ulazi i dekorativni elementi stvaraju trajnu noćnu osvijetljenost i mogu prekinuti tamni koridor prema vlažnim i obalnim staništima.	—	da	da	negativan; direktan i kumulativan; reverzibilan gašenjem	dugoročan i svakodnevni	lokacija i širi ekološki pojas	stanovništvo, insekti, ptice, šišmiši i druga fauna	umjeren; potencijalno značajan za osjetljive koridore
3. Rasvjeta događaja u izgrađenom dijelu	Ukoliko se organizuju odobrene večernje aktivnosti u izgrađenom dijelu, jači izvori i produženi rad mogu povećati blještanje i rasipanje svjetlosti. Predlog za močvarni dio ne obuhvata takvu rasvjetu.	—	da	da	negativan; direktan; reverzibilan režimom rada	povremen, večernji i sezonski	izgrađeni dio i kontaktni prostor	korisnici, stanovanje i noćna fauna	umjeren; potencijalno značajan bez fotometrijskog ograničenja
4. Refleksija stakla i vode	Staklene fasade, bazeni i vodeni elementi mogu reflektovati svjetlost, povećati privlačenje insekata i rizik sudara ptica.	—	da	da	negativan; indirektan; djelimično reverzibilan	dugoročan; izražen noću i sezonski	objekti i okolni vazdušni prostor	ptice, insekti i drugi organizmi	mali do umjeren; zavisi od materijala i usmjerenja

Uticaj na ljudske receptore može se svesti na mali nivo zasjenjenim svjetiljkama, toplom bojom, ograničenom jačinom i gašenjem dekorativnih izvora. Za faunu i ekološku povezanost ostaje najmanje umjeren dok se ne dostave fotometrijski proračun, granice tamnih koridora i režim u kojem južne osjetljive zone ostaju neosvijetljene.

5.a.4. Uticaj na površinske, podzemne i morske vode

Zaglinjeni sedimenti usporavaju procjeđivanje i zadržavaju vodu; rizik ostaje zbog plitke izdani, površinskog oticanja, drenaže i povezanih propusnijih slojeva. Regionalni bunar Donji Štoj nije početni uzorak UP22. Tabela obuhvata građevinske, sanitarne, kuhinjske, parking i bazenske tokove. Razblaženje/taloženje ne uklanja rastvoreno zagađenje, alkalnost ili emulgovana ulja. Sezonsko pokretanje i udarni dotoci mogu poremetiti tretman i ispod nominalnog protoka; prihvatljivost zavisi od cijelog puta do potvrđenog recipijenta.

Tabela 37. Kategorije uticaja na površinske, podzemne i morske vode

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Gradilišne zamućene vode	Vode iz iskopa i spiranja nose sediment, a pranje betonske opreme cementni mulj i povećan pH. Taloženje samo po sebi ne uklanja rastvoreno zagađenje.	da	—	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilnost zavisi od taloženja	privremen i ponavljjan; jači pri kiši	lokacija i nizvodno/hidraulički povezano područje	plitka voda, vlažna staništa i vegetacija	umjeren; potencijalno značajan kod direktnog ispuštanja
2. Gorivo, ulje i građevinske hemikalije	Curenje i prosipanje goriva, aditiva, premaza ili rastvarača mogu zagađiti tlo; dalji prenos moguć je površinskim oticanjem i lokalno propusnijim slojevima.	da	—	da	negativan; direktan i indirektan; moguće dugotrajne posljedice	iznenadan ili povremen	od lokalnog do šireg vodnog puta	podzemna voda, tlo i hidrološki povezana staništa	potencijalno značajan akcidentni uticaj
3. Sanitarne i kuhinjske otpadne vode	Curenje, preliivanje i nedovoljan tretman unose organsko i mikrobiološko opterećenje, nutrijente i masti. Sezonsko pokretanje, nagli dotok i hemijska sredstva mogu poremetiti biološki proces.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	dugoročan; kontinuiran sa ljetnjim vrhom	lokacija, podzemne/površinske i moguće obalne vode	voda, staništa, stanovništvo, gosti i more	potencijalno značajan dok se ne dokaže puni kapacitet i recipijent

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
4. Parking i servisne površine	Spiranje ulja, goriva, metala i čestica; dodatni rizici su zapunjen taložnik, neispravan zatvarač i zaobilazanje tretmana. Emulgovana ulja se ne podrazumijevaju zadržanim u separatoru.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilan uz brzu sanaciju	povremen, vezan za padavine i incidente	sliv parkinga i prijemni sistem	tlo, podzemna voda i drenaža	umjeren; veći pri ekstremnoj kiši ili kvaru
5. Bazeni, spa i vodeni elementi	Povratno pranje filtera, pražnjenje i prosipanje hemikalija mogu unijeti hlor, soli, korektore pH i vodu drugačije temperature.	da	da	da	negativan; direktan; uglavnom reverzibilan	povremen; veći pri pražnjenju ili incidentu	interni sistem i konačni recipijent	biološki tretman, vode i vodeni organizmi	umjeren; potencijalno značajan pri velikom nekontrolisanom ispuštu
6. Atmosferske vode	Zaptivanje velikih površina povećava vršni protok i prenosi nataložene materije ako čiste i zagađene vode nijesu pravilno odvojene.	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; djelimično reverzibilan	dugoročan; epizodan pri padavinama	lokacija, susjedne parcele i niže zone	podzemne/ površinske vode, staništa i imovina	umjeren; potencijalno značajan bez hidrauličkog proračuna
7. Kvar, preliivanje i požarne vode	Nestanak struje, kvar pumpi/UPOV-a, ekstremna kiša ili požar mogu proizvesti mješovitu zagađenu vodu i nekontrolisan izlaz iz sistema.	—	—	da	negativan; lančani direktan i indirektan; moguće teško reverzibilan	iznenadan; trajanje posljedice od dana do mjeseci	od lokacije do povezanih voda i obale	ljudi, podzemna voda, staništa i more	mala do srednja vjerovatnoća, ali potencijalno velika i značajna posljedica

Uz vodonepropusne i potpuno odvojene sisteme, tretman dimenzionisan na puni i mali sezonski dotok, retenciju, rezervne pumpe i napajanje i odobren recipijent, uticaj normalnog rada može biti mali.

5.a.5. Uticaj na kvalitet tla i zemljišta

Ovdje se ocjenjuje zagađenje tla, a trajni gubitak funkcije u 5.b.1. Vidljive stare konstrukcije/trase nijesu dokaz kontaminacije bez ispitivanja. Kritični izvori dati su u tabeli; pesticidi i mineralna đubriva u južnim osjetljivim zonama nijesu prihvatljivi.

Tabela 38. Kategorije uticaja na kvalitet tla i zemljišta

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Curenje goriva i ulja	Kvar, pretakanje ili servisiranje na nezaštićenoj površini može kontaminirati tlo; prenos prema plitkoj vodi zavisi od lokalne propusnosti i odvodnje.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; moguće dugotrajan	iznenadan ili povremen	lokalan, uz mogući vodni put	tlo, podzemna voda i vegetacija	potencijalno značajan bez nepropusne podloge i brze sanacije
2. Cement, premazi i hemikalije	Pranje alata, prosipanje svježeg cementa, premaza, rastvarača i aditiva mijenja pH i hemijska svojstva tla.	da	—	da	negativan; direktan; djelimično reverzibilan	privremen ili incidentan	radna i skladišna zona	tlo, radnici i podzemna voda	mali do umjeren; veći pri ulasku u vodu
3. Saobraćaj i tehničke zone	Dugotrajno kapanje ulja, habanje, soli i nepravilno skladištenje sredstava za održavanje mogu akumulirati zagađenje.	—	da	da	negativan; direktan; kumulativan	dugoročan i ponavljjan	parking, servis i tehničke površine	tlo, podzemna voda i korisnici	mali uz uređene nepropusne površine; inače umjeren
4. Pejzažno održavanje	Pesticidi, herbicidi i mineralna đubriva mogu promijeniti tlo, oticati ili se infiltrirati i potisnuti prirodne zajednice.	—	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	sezonski i dugoročan	uređene i susjedne prirodne površine	tlo, voda, halofitna i vlažna vegetacija	umjeren; u južnim zonama potencijalno značajan
5. Postojeće antropogene strukture	Uklanjanje postojećih betonskih/plato elemenata može proizvesti inertni ili, ako je zagađen, poseban otpad. Sastav nije potvrđen.	da	—	da	neutralan do negativan; direktan; reverzibilnost zavisi od stanja	jednokratno tokom pripreme	privatne parcele	tlo i podzemna voda	neizvjesno; zahtijeva terensku evidenciju i klasifikaciju

Rutinski uticaj može biti mali uz nepropusne radne i servisne površine, sekundarno zadržavanje i uređeno skladištenje. Akcident na nezaštićenom tlu ostaje potencijalno značajan zbog plitke vode i mogućeg površinskog i lokalnog podzemnog prenosa.

5.a.6. Uticaj usljed nastanka otpada

Uticaj otpada zavisi od sastava, zadržavanja, skladišta i sezonskog kapaciteta ovlašćenih operatera. Bilansi iskopa, komunalnog/biootpada, mulja i pravci posebnih tokova nijesu potvrđeni. Čist iskop koristiti samo po utvrđenoj pogodnosti, bez nasipanja depresija. Servisne vode, mulj i apsorbenti ulaze u isti bilans; kašnjenje odvoza povećava mirise i prelivanje.

Tabela 39. Kategorije uticaja usljed nastanka otpada

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Iskop i inertni otpad	Višak zemlje, beton i mineralni materijal mogu se ponovo koristiti ili predati na odobreno mjesto; odlaganje u depresije mijenja reljef, drenažu i stanište.	da	—	da	negativan; direktan; pretežno trajan pri nasipanju	privremen tok; posljedica odlaganja dugoročna	lokacija i odabrano mjesto odlaganja	tlo, vode, vegetacija i staništa	umjeren; značajan ako se zatrpao osjetljivo stanište
2. Mješoviti građevinski otpad	Beton, metal, drvo, staklo, izolacija i ambalaža bez razdvajanja povećavaju odlaganje, prašinu, povrede i raznošenje.	da	—	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilan	privremen i ponavljajući	gradilište i transportna ruta	radnici, tlo i okolni korisnici	mali do umjeren
3. Opasni građevinski tokovi	Otpadna ulja, zagađeni adsorbenti, ambalaža hemikalija i moguće zagađeno tlo mogu curiti ili izazvati požar.	da	—	da	negativan; direktan i indirektan; moguće dugotrajan	povremen/incidentan	skladište i mogući vodni put	tlo, podzemna voda i ljudi	potencijalno značajan bez posebnog skladišta i operatera
4. Komunalni i biootpad	Gosti, zaposleni, restorani i dnevni posjetioci stvaraju veliki ljetnji tok. Predugo zadržavanje proizvodi mirise, procjedne vode, štetočine i raznošenje.	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; reverzibilan	dugoročan, svakodnevni i sezonski pojačan	lokacija, odvoz i komunalni sistem	gosti, zaposleni, stanovništvo i fauna	umjeren u vrhu; mali uz dovoljan prostor i odvoz

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
5. Jestiva ulja i masti	Ispuštanje u kanalizaciju ili prosipanje izaziva začepljenje, miris, opterećenje tretmana i zagađenje vode.	—	da	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilan	ponavljani i incidentan	kuhinje, kanalizacija i tretman	voda, sistem i korisnici	mali uz odvojeno sakupljanje; umjeren pri nepravilnom postupanju
6. Mulj i talog separatora	Mulj, masti i uljni talog mogu sadržati patogene ili zagađujuće materije; dugo zadržavanje i neovlašćeno odlaganje stvaraju sekundarni uticaj.	—	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	periodičan tokom cijelog rada	tehnička zona i pravac predaje	ljudi, tlo, voda i vazduh/miris	mali do umjeren; pouzdanost niska bez količina i operatera
7. Posebni operativni tokovi	Baterije, EE otpad, lampe, filteri, rashladna sredstva, ambalaža bazenskih hemikalija i otpadna ulja ne smiju se miješati sa komunalnim otpadom.	—	da	da	negativan; direktan; moguće dugotrajan	povremen	posebno skladište i transport	radnici, tlo, voda i vazduh	mali uz potpunu evidenciju; potencijalno značajan kod curenja/požara
8. Zeleni otpad	Orezivanje i održavanje proizvode organski tok; nekontrolisana gomila stvara miris, požar, procjednu vodu i može širiti invazivne vrste.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilan	sezonski i ponavljani	uređene i prirodne površine	tlo, voda, lokalna flora i fauna	mali do umjeren

Uz razdvajanje na mjestu nastanka, zatvorene posude, nepropusna skladišta, kratko zadržavanje i ugovorene operatere, redovni uticaj može biti mali.

5.a.7. Uticaj na stanovništvo i zdravlje

Susjedi su izloženi zbiru građevinskih/saobraćajnih smetnji, a gosti i zaposleni i sanitarnim, bazenskim, toplotnim i požarnim rizicima. Pored do 736 gostiju uključiti zaposlene i dnevne korisnike. Standardi mogu smanjiti rutinski rizik; mala vjerovatnoća kvara ne umanjuje moguću posljedicu za veliki broj lica.

Tabela 40. Kategorije uticaja na stanovništvo i zdravlje

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgra dnja	Redo van rad	Udes/ kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Građevinske smetnje	Prašina, buka, vibracije, osvjtljenje i kamionski saobraćaj mogu narušiti zdravlje, odmor i bezbjednost najbližih korisnika.	da	—	da	negativan; direktan; pretežno reverzibilan	privremen i ponavljan	kontaktni pojas i pristupne rute	radnici, šest vikendica, stanovanje i korisnici puta	umjeren; potencijalno značajan uz noćni ili nekontrolisan rad
2. Kvalitet vode, hrane i bazena	Nedovoljan tretman, dezinfekcija ili higijena mogu izazvati mikrobiološku ili hemijsku izloženost i obolijevanje većeg broja korisnika.	da	da	da	negativan; direktan; posljedice uglavnom reverzibilne, moguće ozbiljne	dugoročan rizik; incidentan događaj	unutar kompleksa, moguće van njega	gosti, zaposleni i dnevni posjetioci	mali u normalnom radu; potencijalno značajan pri kvaru
3. Operativna buka, svjetlost i mirisi	Tehnička oprema, događaji, dostava, osvjtljenje i otpad mogu smanjiti kvalitet stanovanja i turističkog boravka.	—	da	da	negativan; direktan; reverzibilan režimom rada	dugoročan i ponavljan; izraženiji noću/ljeti	lokacija i neposredni kontakt	gosti, zaposleni, stanovnici i postojeći turisti	mali do umjeren; bez modela neizvjesno kod najbližih receptora
4. Saobraćajna bezbjednost	635 PM, dostava, transferi, zaposleni i dnevni posjetioci povećavaju konflikte vozila, pješaka i biciklista i sezone gužve.	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; moguća trajna posljedica udesa	dugoročan; dnevni i sezonski vrhovi	pristupi, raskrsnice i Donji Štoj	lokalno stanovništvo, gosti i ranjivi učesnici	umjeren; potencijalno značajan bez procjene vršnog dana
5. Toplotni talasi i ekstremno vrijeme	Visoke temperature, prekid napajanja, oluja ili plavljenje mogu ugroziti zdravlje, funkcionisanje opreme i evakuaciju.	—	da	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilnost zavisi od posljedice	povremen, uz dugoročno rastući klimatski rizik	cijeli kompleks i pristup	gosti, zaposleni i interventne službe	mala do srednja vjerovatnoća, moguća velika posljedica

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
6. Zapošljavanje i lokalna ekonomija	Izgradnja i rad mogu povećati zaposlenost, potražnju za lokalnim proizvodima i uslugama i produžiti turističku sezonu.	da	da	—	pozitivan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	srednjoročan do dugoročan	Donji Štoj, Ulcinj i šire područje	zaposleni, dobavljači i lokalna privreda	umjeren pozitivan; zavisi od lokalnog zapošljavanja i nabavke

Uz usklađene tehničke sisteme, sanitarne procedure, zaštitu od požara, dnevni režim bučnih radova i upravljanje saobraćajem, redovni zdravstveni uticaj može biti mali. Preostaje umjeren uticaj na komfor i saobraćaj u vršnoj sezoni, dok kvar vodnog sistema, požar ili drugi veliki događaj mogu imati potencijalno značajnu posljedicu.

5.a.8. Uticaji u slučaju udesa i kombinovanih događaja

Kombinacija jake kiše, visoke vode, preopterećene kanalizacije i nestanka struje može istovremeno zaustaviti tretman i otežati intervenciju. Posljedice zavise od sektorizacije, kota, rezervi, alarma i zadržavanja. Zaglinjenost produžava lokalno opterećenje, dok oticanje, drenaža i propusniji slojevi mogu proširiti zagađenje.

Tabela 41. Kategorije uticaja u slučaju udesa

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Kvar ili preliivanje otpadnih voda	Otkaz pumpe/UPOV-a, nestanak struje, mali sezonski dotok ili vršno hidrauličko opterećenje mogu izazvati preliivanje ili nedovoljan tretman.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; moguće dugotrajan	iznenadan; posljedica od dana do mjeseci	lokacija i povezani vodni sistem	ljudi, podzemna voda, staništa i more	potencijalno značajan do značajan bez rezerve i retencije

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
2. Požar i požarne vode	Požar proizvodi dim, čađ i mješavinu zagađene vode sa gorivom, hemikalijama i materijalima iz objekta.	da	da	da	negativan; lančani direktan i indirektan; moguće teško reverzibilan	iznenadan; kratka emisija, duža sanacija	objekat, vazduh, tlo i vodni put	gosti, zaposleni, stanovništvo, vode i staništa	mala vjerovatnoća, potencijalno velika i značajna posljedica
3. Izlivanje goriva ili hemikalija	Oštećenje posude, pogrešno pretakanje ili sudar može osloboditi gorivo, ulje, hlorne proizvode, kiseline ili druga sredstva.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; zavisi od sanacije	iznenadan i povremen	skladište/ servis i mogući vodni put	ljudi, tlo, podzemna voda i fauna	potencijalno značajan na nezaštićenom tlu i prema povezanim vodama
4. Ekstremna kiša i plavljenje	Veliki dotok može premašiti slivnike i retenciju, podići podzemnu vodu i mobilisati zagađenje sa parkinga i tehničkih površina.	da	da	da	negativan; direktan, indirektan i kumulativan; djelimično reverzibilan	epizodan; klimatski rizik može rasti	lokacija, susjedno zemljište i niže zone	ljudi, imovina, vode i staništa	potencijalno značajan bez proračuna ekstremnog događaja
5. Zemljotres i likvefakcija/slijeganje	Jak potres u rastresitim i vodozasićenim sedimentima može oštetiti objekte, cjevovode i skladišta i izazvati sekundarna ispuštanja.	da	da	da	negativan; direktan i lančani; moguće nepovratan	rijedak i iznenadan	cijeli kompleks i okruženje	ljudi, konstrukcije, vode i tlo	mala vjerovatnoća, moguća veoma velika posljedica
6. Olujni vjetar i prekid napajanja	Vjetar može oštetiti krovove, fasade i spoljne elemente; prekid napajanja zaustavlja kritične pumpe i sisteme.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; uglavnom reverzibilan	povremen; trajanje od sati do dana	cijeli kompleks	ljudi, infrastruktura, otpadne vode i okruženje	umjeren; potencijalno značajan bez rezervnih sistema

Kvar ili prelijevanje sistema otpadnih voda tokom vršnog ljetnjeg opterećenja, uz visoku podzemnu vodu ili jaku kišu, predstavlja najvažniji kombinovani scenario zagađenja.

5.a.9. Zbirna ocjena uticaja od emisija i otpada

Rutinske lokalne emisije mogu se svesti na mali/umjeren nivo uz dokazanu primjenu mjera. Značajan uticaj na plitke i povezane obalne vode nije isključen pri curenju, slabom tretmanu ili prelivanju. Ocjenu zbirne noćne buke, rasyjete i sezonskih tokova otpada potrebno je potvrditi odgovarajućim proračunima.

5.b) Uticaji kao posljedica korišćenja prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta

Pored potrošnje vode, materijala i energije razmatraju se gubitak funkcije tla, hidroperiod, vegetacija i fragmentacija. Zagađenje je obrađeno u 5.a.

5.b.1. Uticaj na namjenu, tlo i korišćenje zemljišta

Trajni zahvat prelazi osnove objekata zbog parkinga, puteva, bazena, instalacija i uređenja. [1–3, 15] Koncentracija u izmijenjenom sjevernom dijelu smanjuje pritisak, ali i tu ostaju funkcije vode, vegetacije i predjela. Nivelacija može preusmjeriti vodu. Zaštitni pojas i južna staništa zahtijevaju izbjegavanje direktnog zauzimanja i privremenog odlaganja u vrijednim cjelinama.

Tabela 42. Kategorije uticaja na namjenu, tlo i korišćenje zemljišta

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Promjena namjene prostora	Izgradnjom hotela i prateće infrastrukture mijenja se namjena zahvaćenih otvorenih i ranije izmijenjenih površina. Južni močvarni predio predlaže se za očuvanje i ograničeno edukativno posjećivanje, bez pretvaranja cijele zone u uređenu sportsku površinu.	da	da	—	negativan i djelimično pozitivan planski; direktan; pretežno nepovratan tokom vijeka projekta	dugoročan i praktično trajan	zahvaćene površine unutar UP22; ukupan obuhvat 12,58 ha nije površina potpune prenamjene	tlo, predio, lokalni korisnici i ekosistemske funkcije	umjeren do potencijalno značajan zbog obima i položaja

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
2. Trajno zauzimanje tla	Objekti, putevi, parking, trgovi, bazeni i tehničke površine uklanjaju ili zaptivaju tlo i prekidaju većinu njegovih funkcija.	da	da	—	negativan; direktan; nepovratan na trajnom otisku	trajan	najmanje osnove 18.507,48 m ² plus neutvrđene prateće površine	tlo, voda, vegetacija i mikroklima	značajan na mjestu zauzeća; zbirno neizvjesan bez bilansa površina
3. Privremeni radni pojas	Gradilišni putevi, skladišta, kranovi, iskop i deponovanje humusa uklanjaju vegetaciju i zbijaju tlo izvan trajnog otiska.	da	—	da	negativan; direktan; reverzibilan samo uz potpunu obnovu	privremen, sa mogućom dugom obnovom	neutvrđen prostor oko objekata i koridora	tlo, vegetacija, staništa i susjedne parcele	umjeren; potencijalno značajan ako pređe u južne zone
4. Promjena mikroreljefa i erozija	Iskop, nasip, nivelacija i usmjeravanje voda mijenjaju male visinske razlike, mogu raznositi pijesak i prenijeti oticanje na niže zone.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	dugoročan; epizodno izražen pri kiši i vjetru	lokacija i susjedno niže zemljište	tlo, podzemna voda, depresije i imovina	umjeren; potencijalno značajan bez jedinstvenog nivelacionog plana
5. Plodni sloj i višak iskopa	Neselektivno skidanje, miješanje ili nepravilno skladištenje umanjuje kvalitet tla; višak materijala može zatrpiti drenažne i stanišne cjeline.	da	—	da	negativan; direktan; djelimično reverzibilan	privremen tok; posljedica odlaganja dugoročna	lokacija i mjesto ponovne upotrebe/odlaganja	tlo, vegetacija, voda i staništa	umjeren; značajan pri odlaganju u vrijedno stanište
6. Južna osjetljiva zona	Eventualni drveni prolazi, posjećivanje, servisni koridori ili održavanje mogu promijeniti tlo i mikroreljef i bez masivnih objekata. Ocjena je uslovna jer konačan program nije utvrđen; vrijedna sastojina A ostaje bez intervencija.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; teško reverzibilan za specifično stanište	dugoročan i sezonski ponavljan	odabrane mikrolokacije i hidrološki povezani dijelovi južne zone	halofitna/vlažna staništa, voda i fauna	potencijalno značajan; značajan pri direktnom gubitku reprezentativne cjeline

Trajni gubitak funkcije tla na objektima i nepropusnim površinama nije moguće potpuno ublažiti. Može se smanjiti koncentrisanjem programa na već izmijenjene površine, optimizacijom otiska i obnovom privremenih zona. Direktni zahvat u reprezentativne halofitne i vlažne cjeline predstavlja granicu prihvatljivosti i mora se izbjeći.

5.b.2. Korišćenje vode i promjena hidrološkog režima

Potrošnja obuhvata goste, radnike i dnevne korisnike sa svim uslugama. Bez bilansa, naročito vršnog ljetnjeg dana, nije potvrđen priključak, rezerva niti odnos prema drugim korisnicima.

Regionalni podaci navode vodu približno 0,5–1 m ispod tla, a hidrogeolog u pojedinim bunarima oko 3–3,8 m; to nije jedinstven ni najviši projektni nivo UP22. [35] Crpljenje može izazvati obaranje nivoa, slijeganje, promjenu prihranjivanja staništa i prodor morske vode. Trajna drenaža predstavlja ozbiljniji i kontinuiran pritisak od kratkotrajnog odvodnjavanja iskopa.

Zaptivanje povećava oticanje i mijenja prihranjivanje. Ne računati na brzo ocjeđivanje kroz zaglinjenu podlogu. Razdvojiti čiste i zagađene tokove i uskladiti retenciju/kontrolisano odvođenje sa slabom propusnošću, visokom vodom i hidroperiodom staništa.

Tabela 43. Kategorije uticaja korišćenja vode i promjene hidrološkog režima

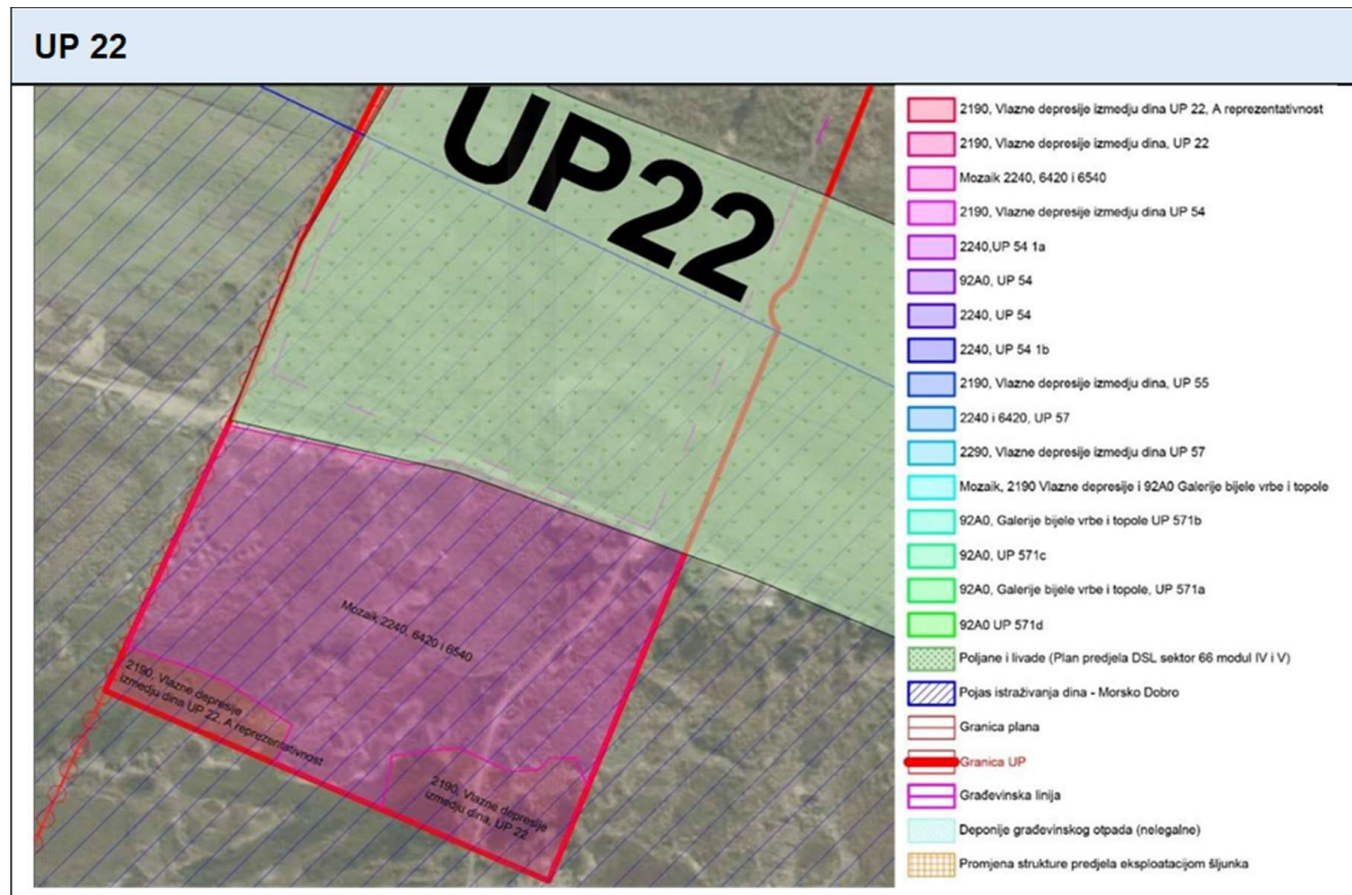
VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Potrošnja vode za smještaj i ugostiteljstvo	Gosti, zaposleni, dnevni posjetioci, kuhinje, pranje i sanitarni sistemi stvaraju veliki i promjenljiv zahtjev, sa ljetnjim i dnevnim vrhom.	—	da	da	negativan; direktan i kumulativan; reverzibilan smanjenjem potrošnje	dugoročan i svakodnev	vodovodni sistem i izvor snabdijevanja	stanovništvo, turizam i vodni resurs	neizvjesno do potencijalno značajno bez punog bilansa i potvrde kapaciteta
2. Bazeni, spa i vodeni elementi	Početno punjenje, dopuna zbog isparavanja, povratno pranje filtera i povremeno pražnjenje stvaraju velike, neravnomjerne zahtjeve.	da	da	da	negativan; direktan; djelimično reverzibilan	dugoročan; sa povremenim vrhovima	kompleks i vodovodni/otpadni sistem	vodni resurs, infrastruktura i drugi korisnici	umjeren; može biti potencijalno značajan bez bilansa zapremina

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
3. Navodnjavanje	Velike uređene površine mogu zahtijevati znatnu količinu vode; neusklađeno navodnjavanje mijenja vlagu i lokalni salinitet.	—	da	da	negativan; direktan i indirektan; reverzibilan režimom	sezonski i dugoročan	pejzažne i susjedne prirodne površine	voda, tlo i halofitna/vlažna vegetacija	umjeren; manji uz autohtone vrste i kontrolisanu ponovnu upotrebu
4. Odvodnjavanje iskopa	Crpljenje pri iskopu može lokalno sniziti nivo podzemne vode, povući zagađenje i promijeniti dotok prema depresijama.	da	—	da	negativan; direktan i indirektan; uglavnom reverzibilan ako je kratkotrajan	privremen; zavisi od sezone, dubine i trajanja	konus depresije izvan iskopa	podzemna voda, tlo, staništa i susjedni objekti	potencijalno značajan bez hidrogeološkog proračuna
5. Trajna drenaža	Kontinuirano odvođenje radi zaštite objekata može dugoročno sniziti nivo i promijeniti hidroperiod vlažnih i halofitnih staništa.	—	da	da	negativan; indirektan; teško reverzibilan	trajan i kontinuiran	lokacija i hidrološki povezano područje	podzemna voda, depresije i zavisna vegetacija	potencijalno značajan do značajan; mora se izbjegavati
6. Promjena infiltracije i vršnog oticanja	Nepropusne površine dodatno ograničavaju upijanje i povećavaju oticanje prema nižim zonama; retencija mora uvažiti slabu propusnost i visoku podzemnu vodu.	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; djelimično reverzibilan	dugoročan; epizodan pri kiši	UP22, susjedne parcele i prijemni sistem	podzemna voda, staništa, imovina i infrastruktura	umjeren do potencijalno značajan bez hidrauličkog/hidrogeološkog dokaza

5.b.3. Uticaj na biodiverzitet, staništa i ekološku povezanost

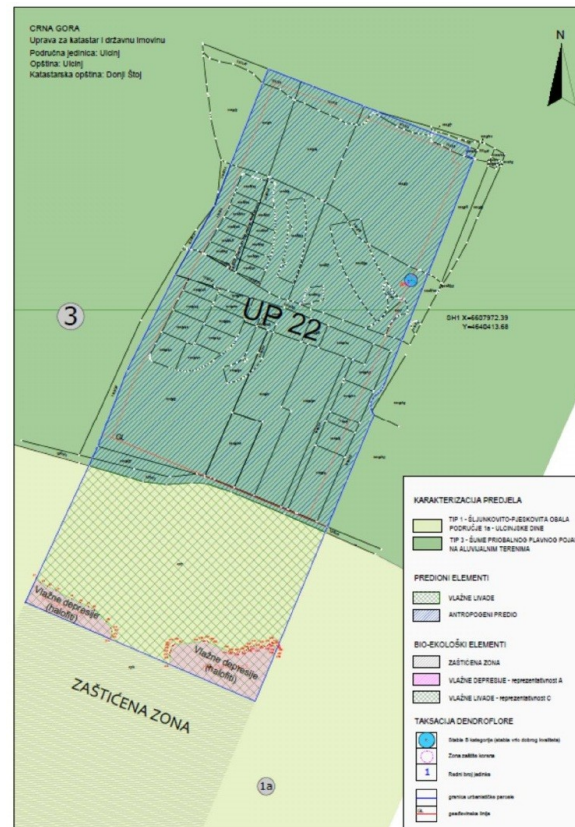
Procjenjuje se povezan mozaik dina, vlažnih/slanih livada, voda i drvenastih rubova. DSP 2025. izdvaja 2190 A sa *Euphorbia palustris* i druge fragmentisane cjeline C, uključujući raniju oznaku 6540. [6] Aktuelna osnova su karte 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0 iz 2026. u 2.b.6.1.1; ranije ocjene ne prenose se automatski na nove poligone. [34] Regionalni izvori služe za veze i kumulaciju. [5, 10, 26]

Slijede izvorne karte DSP 2025. tipova staništa i bio-ekoloških elemenata.



Slika 72. Kartirana staništa na UP22 prema Detaljnoj studiji predjela

Izvor: Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom u okviru DSL „Dio Sektora 66, moduli IV i V“ za UP22, Planplus d.o.o., februar 2025, str. 10. [6]



Slika 73. Karakterizacija predjela i bio-ekološki elementi UP22

Izvor: Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom u okviru DSL „Dio Sektora 66, moduli IV i V“ za UP22, Planplus d.o.o., februar 2025, str. 12. [6]

5.b.3.1. Staništa, vegetacija i zaštićena flora

Direktni gubitak nastaje uklanjanjem i zaptivanjem. Promjena hidroperioda, saliniteta i mikoreljefa može oštetiti stanište i bez ulaska mašina; ekološki otisak zato prelazi osnove objekata.

Pri tumačenju prikazanog preklopa uzima se u obzir da je sjeveroistočni dio UP22 Studijom predjela iz 2025. godine označen kao antropogeni predio. Takva karakterizacija opisuje raniju izmijenjenost šire prostorne cjeline, dok se prisustvo, očuvanost i mogući gubitak pojedinačnih staništa procjenjuju na osnovu detaljnih prostornih podataka i terenske provjere. [6, str. 13]



Slika 74. Preklop planiranih objekata i kartiranih staništa na privatnoj građevinskoj parceli UP22, sa prikazom okolnih zona zaštite.

Izvor: projektna dokumentacija, dostavljeni prostorni slojevi i prikaz u Google Earth Pro; pregledna granica parcele.

Napomena: Analiza preklopa obuhvata isključivo privatnu parcelu na kojoj se planiraju hotelski i prateći smještajni objekti. Staništa u južnom dijelu UP22 nijesu prikazana niti obuhvaćena ovim obračunom. Boje južno od privatne parcele prikazuju parcelu i zone zaštite, prema zasebnoj legendi.

Na karti su označeni hoteli H1A–H1C, H2 i H3, depandansi D1–D10 i vile V1–V5; H2 je prikazan kroz dva obrisa. Crvena ispunjena unutar objekata označava preklop sa kartiranim Natura tipovima, a crvena granična linija obuhvat privatne parcele. Preliminarni obračun za prikazane obrise daje 5.413,8 m² preklopa: 3.637,4 m² sa tipom 6420 i 1.776,4 m² sa tipom 92A0. Nalaz ukazuje na potrebu provjere položaja sjevernih objekata i razmatranja njihovog pomjeranja radi izbjegavanja zauzimanja staništa. Ne obuhvata saobraćajnice, infrastrukturu, uređenje terena niti posredne promjene vodnog režima. Oznaka „No Natura“ ne znači odsustvo ekološke vrijednosti.

Vegetacija stabilizuje pješčani nanos; gaženje, vožnja, uklanjanje pokrivača i koncentrisano oticanje pojačavaju eroziju. Regionalno zabilježeni putevi, parking i vađenje pijeska upozoravaju na kumulaciju ako novi pristupi vode van kontrolisanih staza. [5]

SH1, *Quercus robur* ssp. *scutariensis* kategorije B, određen je za očuvanje. Regionalno navedeni morski ljiljan, *Utricularia vulgaris*, orhideje i drugi zaštićeni taksoni nijesu time potvrđeni na otisku; razlikuju se od konkretnih lokalnih nalaza. [5, 6, 10]

Vlažna staništa zavise od prirodne sezone dinamičke i saliniteta. Drenaža, nasipanje ili vještačka dopuna vode mogu dugoročno promijeniti zajednicu izvan fizičkog zahvata. Sama vlažnost održana efluentom ili zalivanjem nije očuvanje staništa. Ovo je mogući put uticaja, ne tvrdnja da već nastaje. [6, 26]

DSP smješta T2 objekte u antropogeni predio. Za livade C ograničeni podignuti sadržaji, do 10% pokrivenosti, uslovljeni su očuvanjem vegetacije i terena bez nasipanja/betoniranja; A je bez intervencija. Smjernice ne zamjenjuju konkretno usaglašavanje projekta. [6]

Radovi i doprema zemlje/sadnica povećavaju širenje *Oenothera*, *Amorpha fruticosa* i *Erigeron canadensis*. Žarišta kartirati i kontrolisati propagule i ponovni rast; nije svaki takson *Oenothera* invazivan. [6, 34]

Zaštitu korijena SH1 potvrditi arboristički prema studijskoj smjernici i neusaglašenim podacima iz 3.a.7; konkretne zabrane i uslovi prolaza instalacija dati su u 6.d.2.1.

Tabela 44. Kategorije uticaja na staništa, vegetaciju i zaštićenu floru

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Stanište 2190 reprezentativnosti A	Zauzimanje, gaženje, nasipanje, rovovi ili lagerovanje u vlažnoj depresiji sa <i>Euphorbia palustris</i> mogu ukloniti ili fragmentisati najvrjedniju kartiranu sastojinu UP22.	da	da	da	negativan; direktan; teško reverzibilan do nepovratan	dugoročan ili trajan	kartirana sastojina 2190 na UP22	vlažna vegetacija, vodeni režim i zavisna fauna	značajan i pri relativno malom direktnom zahvatu
2. Staništa 1410, 2240, 6420 i 92A0	Kartiranje iz aprila i maja 2026. dopunjava lokalni pregled slanim livadama 1410 i galerijskom vegetacijom 92A0. Uklanjanje, nasipanje i uređenje smanjuju površinu, mozaičnost i povezanost staništa. Oznaka 6540 ostaje raniji nalaz; ocjena C ne prenosi se automatski na nove poligone. [34]	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; djelimično reverzibilan	dugoročan	vlažne livade i travnjaci UP22	biljne zajednice, oprašivači i kopnena fauna	umjeren pojedinačno; potencijalno značajan zbirno
3. Hidroperiod i salinitet	Crpljenje, drenaža, zaptivanje, nasip, preusmjeravanje voda i navodnjavanje mogu promijeniti trajanje vlaženja i odnos slatke i zaslanjene vode.	da	da	da	negativan; indirektan i kumulativan; teško reverzibilan	postepen, dugoročan i sezonski	hidrološki povezane depresije i livade	2190, 6420, halofitna vegetacija i vodena fauna	potencijalno značajan do značajan

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
4. Zaštićena flora	Uklanjanje vegetacije u nepovoljnom fenološkom terminu može uništiti jedinke ili sjemensku banku zaštićenih i rijetkih taksona koji su dokumentovani na široj Velikoj plaži.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; moguć nepovratan lokalni gubitak	trajan za izgublenu populaciju	projektni i radni otisak	psamofitne, halofitne, močvarne i livadske vrste	neizvjesan; potencijalno značajan bez parcelnog florističkog pregleda
5. Skadarski hrast SH1	Iskop, zbijanje, presijecanje korijena, lagerovanje, udar mehanizacije ili promjena vodnog režima može oslabiti ili trajno oštetiti evidentirano zaštićeno stablo kategorije B.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; nepovratan pri gubitku	dugoročan ili trajan	zona korijena, debla i krošnje SH1	zaštićeno stablo i organizmi vezani za staro drvo	značajan ako dođe do oštećenja ili gubitka
6. Rubni efekat, prašina i mikroklima	Otvaranje sklopa, prašina, toplota sa nepropusnih površina, vjetar i promjena zasjenjenja mogu mijenjati sastav vegetacije i izvan neposrednog otiska.	da	da	da	negativan; indirektan; djelimično reverzibilan	privremen do dugoročan	rub gradilišta, puteva i uređenih površina	osjetljiva vegetacija i šumski/travnjački rubovi	mali do umjeren; veći uz stanište A
7. Invazivne vrste	Uz ranije nalaze <i>Oenothera</i> spp., aktuelni izvještaj navodi <i>Amorpha fruticosa</i> i <i>Erigeron canadensis</i> na predmetnom i kontaktnom području. Premještanje zemlje, mehanizacija i sadni materijal mogu ubrzati širenje prema očuvanim staništima. [34]	da	da	da	negativan; indirektan i kumulativan; teško reverzibilan nakon širenja	dugoročan	uređene površine i okolna staništa	autohtona flora, staništa i fauna	umjeren; potencijalno značajan ako prodre u vrijedne cjeline

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
8. Zamjena prirodnog staništa zelenilom	Ukrasni zasadi, travnjaci, zeleni krovovi i vještački vodeni elementi mogu imati određenu ekološku funkciju, ali ne obnavljaju specifičan hidrološki i floristički sastav prirodne depresije ili slane livade.	da	da	—	pretežno negativan u slučaju zamjene; dugoročno djelimično ublaživ	dugoročan	trajni otisak i pejzažno uređene zone	staništa, flora i ekosistemske funkcije	ne ublažava značajan direktni gubitak vrijednog staništa

5.b.3.2. Uticaji na faunu

Terenskim istraživanjem i pregledom literature obuhvaćeno je 179 taksona, od kojih su 63 konzervaciono značajna; popisi i metode prikazani su u 2.b.6.3. Nije potvrđeno prisustvo svih navedenih taksona na građevinskom otisku. Tri taksona slijepih miševa navedena su bez specijalizovanog akustičkog istraživanja. [27] Regionalni podaci dopunjuju pregled faune šireg područja. [26]

Za ptice su relevantni staništa, uznemiravanje, rasvjeta i sudari; za vodenu faunu hidroperiod, kvalitet i veze; za kopnenu faunu i šišmiše zakloni, fragmentacija, tamni koridori i plijen. Pojedinačne ocjene date su u tabeli. [5, 10]

Najbliži regionalni nalaz slijepih miševa oko 2,3 km ne isključuje lov/prelet na UP22. Provjeriti veze rubova, vlažnih površina i hranilišta prema 2.b.6.5 i mjerama 6.d. [28]

Tabela 45. Kategorije uticaja na životinjske grupe

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgrađnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Ptice - staništa i ornitološka funkcija	Uklanjanje travnjaka, vlažnih površina, žbunja i drveća smanjuje prostor za gniježđenje, hranjenje, zaklon i odmor. Šira dokumentacija naglašava migratorni značaj Velike plaže i delte Bojane. Popis terenskog istraživanja [27] obuhvata 20 vrsta, uključujući <i>Coracias garrulus</i> , <i>Alcedo atthis</i> i <i>Dendrocopos medius</i> ; gniježđenje na konkretnom objektu ili stablu nije potvrđeno samim popisom.	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; od reverzibilnog do nepovratnog	dugoročan; najosjetljiviji u gniježđenju i migraciji	UP22 i funkcionalno povezano zaleđe	gnjezdarike otvorenih i vlažnih staništa, selice i šumske ptice	potencijalno značajan; lokalni značaj nije moguće zatvoriti bez sezonskih podataka
2. Ornitofauna - uznemiravanje, svjetlost i staklo	Buka, muzika, sport, kretanje gostiju, dekorativna i sportska rasvjeta mijenjaju korišćenje prostora; transparentne ili reflektujuće fasade stvaraju rizik sudara.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	svakodnevan i sezonski, sa noćnim efektom	objekti, otvoreni prostor i vazdušni koridor	ptice u letu, pri hranjenju, odmoru i gniježđenju	umjeren do potencijalno značajan, naročito kumulativno

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
3. Vodozemci	Isušivanje ili zatrpavanje bara i depresija, promjena hidroperioda, zagađenje vode, rovovi i vozila mogu uništiti mrijestilišta, larve i migratorne pravce. Studije šireg područja navode <i>Hyla arborea</i> i vrste roda <i>Triturus</i> i <i>Rana</i>. Regionalni popis obuhvata 12 vrsta; pogodnost lokalne vode, naročito zaslanjenost, provjerava se za pojedine vrste. [26] Terensko istraživanje [27] obuhvata pet vrsta: <i>Lissotriton vulgaris</i>, <i>Bufo bufo</i>, <i>Hyla arborea</i>, <i>Pelophylax ridibundus</i> i <i>Rana shqipERICA</i>. Funkcionalna vodena i kopnena staništa razmatraju se zajedno.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; teško reverzibilan pri gubitku mrijestilišta	sezonski kritičan; posljedica dugoročna	vlažne depresije, kanali i kopneni pojas između njih	vodozemci u svim razvojnim stadijumima	potencijalno značajan; značajan pri gubitku funkcionalne depresije

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
4. Gmizavci	Čišćenje vegetacije, iskop, otvoreni rovovi, saobraćaj i ograde mogu izazvati povrede, zatrpavanje, zarobljavanje i prekid kretanja. Studije šireg područja navode <i>Emys orbicularis</i> , <i>Testudo hermanni</i> , <i>Natrix</i> spp. i više vrsta guštera. Regionalni navodi <i>Testudo hermanni</i> , <i>Emys orbicularis</i> i <i>Mauremys rivulata</i> usmjeravaju provjeru kopnenih i vodenih mikrostaništa, bez pretpostavljanja lokalnih populacija. [26] Terensko istraživanje [27] navodi 15 vrsta, uključujući <i>Testudo hermanni</i> , <i>Emys orbicularis</i> i <i>Elaphe quatuorlineata</i> ; prioritet su izbjegavanje stradanja i očuvanje rubova i zaklona.	da	da	da	negativan; direktan i kumulativan; djelimično reverzibilan	dugoročan; sezonski izražen	kopnena i vodena mikrostaništa i interne saobraćajnice	kornjače, gušteri i zmije	umjeren do potencijalno značajan
5. Sitni sisari	Zaptivanje tla, uklanjanje livadske vegetacije, iskop, vibracije i saobraćaj mijenjaju podzemna skloništa i ishranu i povećavaju mortalitet. Studije navode posebne populacije miša humkaša i slijepe krtice na široj Velikoj plaži/ušću Bojane, ali ne potvrđuju ih na UP22. Među lokalno navedenim sisarima su <i>Glis glis</i> , <i>Erinaceus europaeus</i> , <i>Martes foina</i> i <i>Mustela nivalis</i> . [27]	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	dugoročan	tlo, travnjaci, rubovi i putevi	sitni glodari, insektivori i njihove populacije	neizvjestan do umjeren; potencijalno značajan ako se potvrdi osjetljiv takson

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
6. Slijepi miševi	Rasvjeta može prekinuti tamne koridore i izlazak iz skloništa, smanjiti ili koncentrisati insekte i promijeniti hranjenje; uklanjanje starih stabala može ukloniti potencijalna skloništa. Šira Emerald dokumentacija navodi više vrsta rodova <i>Miniopterus</i> , <i>Myotis</i> i <i>Rhinolophus</i> . Osam taksona slijepih miševa u regionalnom izvoru ne potvrđuje skloništa na UP22; relevantni su provjera duplji/pukotina i očuvanje tamnih veza. [26] Tri taksona u lokalnom izvoru su <i>Nyctalus noctula</i> , <i>Myotis blythii</i> <i>oxygnathus</i> i <i>Myotis capaccinii</i> . Procjene ne potvrđuju položaj skloništa niti intenzitet noćne aktivnosti. [27]	da	da	da	negativan; indirektan i kumulativan; djelimično reverzibilan	dugoročan i noćni	šumski rubovi, vodene površine, koridori i objekti	svi slijepi miševi, koji su nacionalno zaštićeni	potencijalno značajan bez lokalnih podataka o koridorima i skloništima
7. Krupni sisari i ekološka povezanost	Objekti, kontinuirane ograde, saobraćaj, prisustvo ljudi i noćna rasvjeta mogu suziti prolaz između šumskih, travnjačkih i vlažnih cjelina. Studije ne daju parcelni inventar krupnih sisara, pa se procjenjuje funkcija prostora, a ne pojedinačna vrsta. Popis iz terenskog istraživanja uključuje <i>Canis aureus</i> i <i>Meles meles</i> ; važan je kontinuitet veza sa zaleđem, a ne pretpostavka stalne teritorije unutar rizorta. [27]	da	da	da	negativan; indirektan i kumulativan; teško reverzibilan	dugoročan	UP22 i veze prema zaleđu i obalnim staništima	kopneni sisari i druge vrste koje koriste koridore	umjeren; potencijalno značajan kumulativno

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
8. Insekti i drugi kopneni beskičmenjaci	Gubitak cvjetnih travnjaka, košenje, hemijska sredstva, unošenje egzota i noćna rasvjeta smanjuju oprašivače i plijen drugih grupa. Emerald podaci šireg prostora navode <i>Lycaena dispar</i> Popis od 111 taksona insekata uključuje <i>Lestes macrostigma</i> , <i>Cerambyx cerdo</i> , <i>Lucanus cervus</i> , <i>Euphydryas aurinia</i> i <i>Zerynthia polyxena</i> . Razlikuju se vodeni, saproksilni i travnjački receptori. [27]	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; kumulativan	dugoročan i sezonski	travnjaci, vegetacijski rubovi i osvijetljene zone	leptiri, pravokrilci, tvrdokrilci, oprašivači i noćni insekti	neizvjestan do umjeren; veći pri gubitku specijalizovanog staništa
9. Vodeni beskičmenjaci, mekušci i ribe	Promjena nivoa, trajanja vode, temperature, saliniteta i kvaliteta vode može izmijeniti cijelu vodenu zajednicu i lanac ishrane. Dostavljene studije ne daju detaljnu parcelnu inventuru ovih grupa. Regionalni popis uključuje i estuarske i morske organizme; njihov uticaj razmatra se samo kada postoji stvaran vodni put prenosa iz projekta. [26] Popis vrsta navodi <i>Aphanius fasciatus</i> , <i>Viviparus mamillatus</i> , <i>Hirudo verbana</i> , <i>Asellus aquaticus</i> i <i>Atyaephyra desmaresti</i> . Lokacije pojedinačnih vodenih nalaza nijesu date koordinatama; očuvanje hidroperioda i kvaliteta vode ostaje osnovni put zaštite. [27]	da	da	da	negativan; indirektan i kumulativan; teško reverzibilan	epizodan do dugoročan	depresije, kanali i povezane vode	vilini konjici, vodeni insekti, mekušci, rakovi i eventualna ihtiofauna	neizvjestan; potencijalno značajan kod promjene funkcionalnog vodenog staništa

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
10. Mortalitet i ekološke zamke	Otvoreni rovovi, šahtovi, bazeni, staklo, saobraćaj i intenzivno osvijetljene vodene površine mogu zarobiti, privući ili usmrtiti životinje i nakon završetka gradnje.	da	da	da	negativan; direktan; ponavlján	privremen tokom gradnje i dugoročan u radu	gradilište, objekti, putevi i vodeni elementi	gmizavci, vodozemci, ptice, insekti i sitni sisari	umjeren; potencijalno značajan za male lokalne populacije

5.b.3.3. Zaštićena područja, ekološke mreže i kombinovani pritisci

Privatni građevinski dio van II/III, u zaštitnom pojasu, ostaje izvor posrednih uticaja na južne cjeline. Emerald/IBA značaj i regionalni Natura tipovi služe kao širi kontekst; službena georeferencirana IBA granica za UP22 nije dostavljena. Postojeći turizam, putevi, otpad, vađenje pijeska, zatrpavanje voda i invazije jesu pritisci kumulacije, bez pripisivanja svih rizortu. Formalnu granicu/status i posebni postupak utvrđuje nadležni organ. [5, 6, 10, 26]

UP22 je unutar prikazanog predloga pSPA „Delta Rijeke Bojane“ MEPPZP001 iz 2.c.7.1. Razmatraju se vlažna/otvorena staništa, hranilišta, odmorista, vode, rasvjeta i uznemiravanje, bez pripisivanja svih regionalnih vrsta parceli. [27, 29, 30]

Tabela 46. Kategorije uticaja na zaštićeni prostor, ekološke mreže i ekosistem

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Spomenik prirode Velika plaža	Građevinski dio je prema dostavljenim kartama van zona II i III, ali u zaštitnom pojasu. Hidrološke promjene, svjetlost, buka, otpad i rast posjeta mogu djelovati preko granice neposrednog otiska.	da	da	da	negativan; pretežno indirektan i kumulativan; djelimično reverzibilan	dugoročan	zaštitni pojas i ekološki povezane cjeline	vrijednosti i ciljevi zaštite Spomenika prirode	umjeren do potencijalno značajan

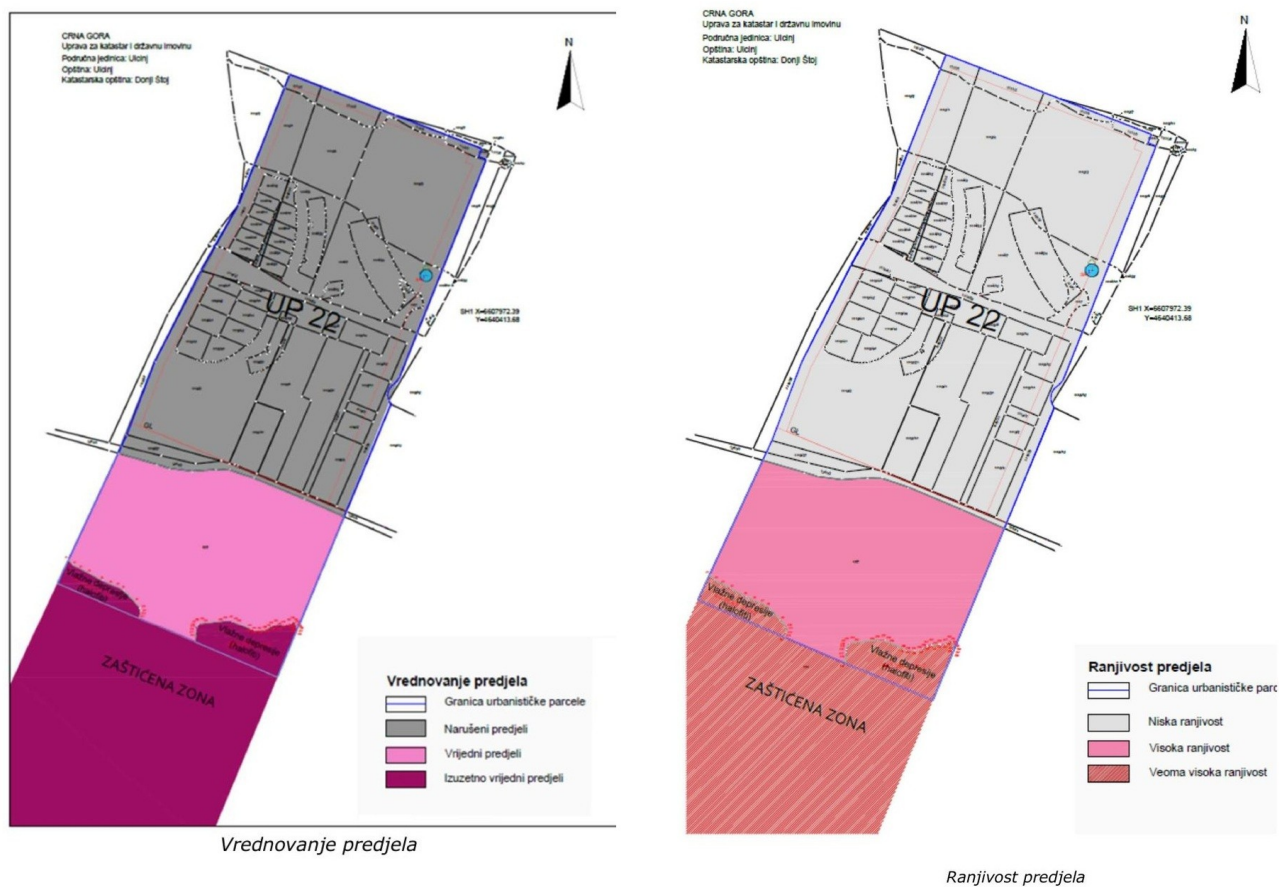
VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
2. Emerald područje	Gubitak ili degradacija staništa i uznemiravanje grupa zbog kojih je šira Velika plaža prepoznata kao Emerald područje mogu smanjiti koherentnost i funkciju cjeline.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; kumulativan	dugoročan	UP22 i šire povezano područje	staništa, ptice, slijepi miševi, herpetofauna i beskičmenjaci	potencijalno značajan zbog osjetljivosti i kumulacije
3. IPA i IBA/ornitološk i kontekst	Promjena biljnih staništa i pritisak na mjesta hranjenja, odmora i migracije umanjuju vrijednost šireg područja značajnog za biljke i ptice. Formalna IBA granica na nivou UP22 nije data u dokumentaciji.	da	da	da	negativan; indirektan i kumulativan	dugoročan i sezonski	Velika plaža, zaleđe i migratorni koridor	zaštićena flora i ornitofauna	potencijalno značajan; stepen lokalnog doprinosa nije potpuno utvrđen
4. Natura 2000 tipovi staništa iz studija	Direktni ili hidrološki posredovan gubitak aktuelno kartiranih tipova 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0 smanjuje njihovu površinu i povezanost. Oznaka 6540 potiče iz ranije studije. Stanišni tip nije isto što i formalna granica Natura područja. [34]	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; moguć nepovratan	dugoročan ili trajan	kartirane stanišne cjeline UP22	staništa, karakteristične vrste i funkcionalne veze	značajan za stanište 2190 A; za ostala od umjerenog do potencijalno značajnog
5. Hemijsko zagađenje ekosistema	Otpadne vode, ulja i goriva, sredstva za bazene, deterdženti, pesticidi, đubriva i požarne vode mogu površinskim oticanjem, drenažom i lokalno propusnijim slojevima dospjeti u plitku vodu, depresije i lanac ishrane.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; kumulativan	iznenadan ili hroničan; posljedica može biti dugotrajna	lokacija i hidrološki povezane vode i staništa	flora, vodeni organizmi, vodozemci, ptice i sisari	potencijalno značajan do značajan pri kvaru ili ponavljanom unosu

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
6. Otpad i sinantropizacija	Odbacivanje otpada, biootpad i neadekvatan odvoz mogu oštetiti vegetaciju, zarobiti životinje, privući glodare, galebove, pse i druge oportunističke vrste i promijeniti odnose u zajednici.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; kumulativan	povremen do dugoročan	gradilište, putevi, ugostiteljske i rekreativne zone	staništa, fauna i korisnici prostora	mali do umjeren; lokalno potencijalno značajan
7. Požar	Požar u suvim travnjacima, žbunju, šumskom rubu ili objektima može izazvati direktni mortalitet, gubitak vegetacije, dim, eroziju i zagađene požarne vode.	da	da	da	negativan; direktan i lančani; teško reverzibilan	iznenadan; obnova više sezona	lokacija i niz vjetar/vodni pravac	flora, fauna, tlo, vode i zaštićeni prostor	mala vjerojatnoća, ali potencijalno velika i značajna posljedica
8. Kumulativna urbanizacija i turizam	Zbir hotela, puteva, rasvjete, rekreativnih sadržaja, posjeta i infrastrukturnih zahvata duž Velike plaže može prekinuti stanišni mozaik i povećati pritisak iznad efekta pojedinačnog projekta.	da	da	da	negativan; indirektan i kumulativan; teško reverzibilan	dugoročan i progresivan	šira Velika plaža i delta Bojane	sve grupe biodiverziteta i ekološki koridori	potencijalno značajan do značajan na nivou cjeline

Značajan uticaj na 2190 A, floru, SH1 i hidrološki povezanu faunu nije isključen, posebno kombinacijom zahvata, izmjene voda, rasvjete, fragmentacije i kumulacije. Izmijenjenost sjevera smanjuje osjetljivost tog dijela, a nova sadnja/bazeni nijesu ekvivalent prirodnom staništu.

5.b.4. Uticaj na predio i ekosistemske funkcije

DSP razlikuje narušeni, nisko ranjivi sjever, vrijedne i visoko ranjive livade i izuzetno vrijedne, veoma ranjive depresije. Uticaj se ocjenjuje po cjelini, ne prosjekom UP22. [6]



Slika 75. Vrednovanje i ranjivost predjela UP22 prema Detaljnoj studiji predjela

Smještanje objekata u izmijenjeni sjever smanjuje pritisak, ali volumeni do P+6, infrastruktura i rasvjeta trajno mijenjaju otvoreno zaleđe. Na osjetljivom jugu i mali zahvat može znatno promijeniti vizure, mikroreljef i vodni režim. Zaptivanje umanjuje retenciju, hlađenje, vezivanje ugljenika i stanišne funkcije; zeleni krovovi i tehnički bazeni nijesu njihova potpuna zamjena.

Tabela 47. Kategorije uticaja na predio i ekosistemske funkcije

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Promjena siluete i karaktera	Veliki hotelski volumeni do P+6 uvode dominantnu izgrađenu strukturu u ravno i otvoreno zaleđe plaže.	da	da	—	negativan i planski razvojni; direktan; djelimično reverzibilan tek uklanjanjem	dugoročan, više decenija	lokacija i širi vidni prostor	stanovništvo, turisti i identitet predjela	umjeren do potencijalno značajan zbog obima; rezidualno najmanje umjeren
2. Gubitak otvorenosti i vizura	Objekti, parking, ograde i infrastruktura prekidaju otvorene površine i mijenjaju vidne koridore prema zelenom i obalnom prostoru.	da	da	—	negativan; direktan i kumulativan; teško reverzibilan	dugoročan i trajan	UP22 i kontakti predio	korisnici prostora i pejzažne cjeline	umjeren; veći kumulativno sa drugim projektima
3. Promjena ekosistemskih funkcija	Zaptivanje, uklanjanje vegetacije i intenzivno održavanje smanjuju infiltraciju, retenciju, hlađenje, vezivanje ugljenika i stanišnu funkciju.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	dugoročan	projektni otisak i hidrološki povezane zone	voda, mikroklima, biodiverzitet i ljudi	umjeren do potencijalno značajan
4. Noćni predio	Fasadna, dekorativna i saobraćajna rasvjeta izgrađenog dijela mijenja tamni karakter prostora i povećava vidljivost kompleksa iz šireg područja.	—	da	da	negativan; direktan i kumulativan; reverzibilan gašenjem	dugoročan i svakodnevno	lokacija i širi noćni pejzaž	stanovništvo, turisti i noćna fauna	umjeren; potencijalno značajan bez ograničenja svjetlosnog toka

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
5. Pejzažno uređenje i zeleni krovovi	Autohtona vegetacija, sjenka i zeleni krovovi mogu djelimično ublažiti volumen, toplotu i gubitak vegetacije, ali nijesu zamjena za prirodno stanište.	da	da	—	pretežno pozitivan ublažavajući; direktan; reverzibilan	dugoročan uz stalno održavanje	objekti i uređene površine	korisnici, mikroklima i lokalna fauna	umjeren pozitivan doprinos, bez poništavanja trajnog uticaja

Gradacija visina, prekid velikih masa, očuvanje vidnih koridora, nereflektujući materijali, kvalitetno zelenilo i kontrola noćne rasvjete mogu znatno ublažiti uticaj. I uz takva rješenja ostaje najmanje umjeren dugoročan rezidualni uticaj na karakter predjela.

5.b.5. Korišćenje materijala, energije i klimatskih resursa

Materijali za 64.799,11 m² BRGP i infrastrukturu stvaraju uticaje vađenja, proizvodnje, transporta i ugrađenog ugljenika. Operativna energija prati HVAC, vodu, kuhinje, bazene i rasvjetu. Klimatski ekstremi povećavaju potrebe i rizike. Bilans materijala, životnog ciklusa i emisija nije dostavljen, pa je procjena kvalitativna.

Tabela 48. Kategorije uticaja korišćenja materijala, energije i klimatskih resursa

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
1. Građevinski materijali	Beton, čelik, staklo, agregat i završni materijali imaju uticaj vađenja, proizvodnje, transporta i ugrađenih emisija.	da	—	da	negativan; indirektan i kumulativan; nepovratan u dijelu potrošnje resursa	jednokratno tokom gradnje, posljedica životnog ciklusa dugoročna	regionalni i širi lanac snabdijevanja	prirodni resursi, klima i zajednice duž lanca	umjeren; pouzdanost niska bez bilansa i LCA

VRSTA UTICAJA	PRIJETNJE I OPIS UTICAJA	FAZE REALIZACIJE			OPIS I ZNAČAJ UTICAJA				
		Izgradnja	Redovan rad	Udes/kvar	Karakter, tip i reverzibilnost	Vremenski aspekt	Prostorni domet	Osjetljivi receptor	Značaj uticaja
2. Operativna energija	HVAC, topla voda, kuhinje, bazeni, spa, pumpe, rasvjeta i oprema stvaraju dugoročnu potrošnju i indirektnu emisije.	—	da	da	negativan; indirektan i kumulativan; reverzibilan efikasnošću i izvorom	dugoročan i kontinuiran	energetski sistem i širi klimatski nivo	klima, infrastruktura i korisnici	umjeren; zavisi od energetskog modela i izvora
3. Materijali i energija bazena/vode	Grijanje, cirkulacija, tretman i dopuna bazena i spa povećavaju potrošnju vode, energije i hemikalija.	—	da	da	negativan; direktan i indirektan; djelimično reverzibilan	dugoročan; sezonski pojačan	kompleks i snabdjevački sistemi	voda, energija, klima i infrastruktura	umjeren; potencijalno veći bez efikasne opreme i pokrivanja
4. Klimatski rizici	Toplotni talasi, suša, jaka kiša, oluja i visoka podzemna voda povećavaju potrošnju i mogu umanjiti otpornost sistema.	da	da	da	negativan; direktan i indirektan; kumulativan	dugoročan sa povremenim ekstremima	cijeli kompleks i šire područje	ljudi, voda, energija, objekti i biodiverzitet	umjeren do potencijalno značajan bez klimatski otpornog projektovanja

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Mjere obuhvataju cjelokupan rizort, pripremne radove, privremene pristupe, priključke i održavanje. Raspoređene su prema podtačkama Pravilnika i fazama projektovanja, izgradnje i funkcionisanja. Prednost ima izbjegavanje štete, zatim smanjenje pritisaka i sanacija; ukrasno zelenilo i bazeni ne zamjenjuju prirodna staništa. Osnovu čine studije dina i predjela [5, 6], lokalna istraživanja [27, 34] i hidrogeološke dopune [35]. Iz uporednih izvora [M1, 25] preuzeti su samo primjenjivi postupci, bez prenošenja njihovih kapaciteta ili zaključaka. Mjere i monitoring iz Priloga 1 ne zamjenjuju dokazivanje prihvatljivosti projekta; numeričke preporuke razlikuju se od propisanih graničnih vrijednosti.

6.a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje

Normativnu osnovu čine Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24 i 70/26) i Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata (19/19 i 75/26). Za integralnu zaštitu primjenjuju se Zakon o životnoj sredini (52/16, 73/19 i 84/24), sa povezanim posebnim zakonima, a za prirodna dobra novi Zakon o zaštiti prirode (117/26). Propisi navedeni u starijim studijama zadržavaju značaj za razumijevanje vremena njihovog nastanka; obaveze projekta treba uskladiti sa propisima koji se primjenjuju na postupak i realizaciju. [M2, M3, M4]

Upravljanje otpadom zasniva se na Zakonu o upravljanju otpadom (34/24 i 92/24 – ispravka), važećem katalogu otpada i Pravilniku o postupanju sa građevinskim otpadom (20/25). Pravilnik iz 2012. godine ne treba navoditi kao važeći osnov za nove postupke. Za vode primjenjuje se Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07; „Službeni list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24), zajedno sa propisima o komunalnim otpadnim vodama, zdravstvenoj ispravnosti vode i uslovima ispuštanja. Vodni akti i uslovi prijema u kanalizaciju određuju dozvoljen način odvođenja; postojanje separatora ili bioseptika samo po sebi ne odobrava ispuštanje. [M5, M6, M7]

Za vazduh, buku i radnu bezbjednost relevantni su Zakon o zaštiti vazduha (117/26 i 120/26 – ispravka), Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (117/26) i Zakon o zaštiti i zdravlju na radu (51/26 i 103/26). Primjenjuju se i odgovarajući tehnički i podzakonski zahtjevi, uključujući prelazne odredbe novih zakona. Klimatska pitanja razmatraju se prema Zakonu o klimatskim promjenama (149/25). Za hemikalije, požar, gradnju, kulturna dobra i invazivne vrste primjenjuju se posebni propisi i pribavljeni uslovi. Spisak provjerenih javnih izvora dat je uz dokumentacionu osnovu, sa datumom provjere 6. septembar 2026. [M8, M9, M10, M11]

Nosilac projekta obezbjeđuje sredstva i ugovornu primjenu mjera; projektanti ih ugrađuju u projekte, izvođač u radna uputstva, a stručni nadzor kontroliše sprovođenje. Za staništa, vode, geotehniku i stabla angažuju se odgovarajući stručnjaci. Operator preuzima održavanje, obuku i finansiranje trajnih obaveza.

Rad koji može nepovratno oštetiti stanište, SH1 ili vodni režim ne započinjati dok nijesu potvrđeni obuhvat, zaštita i način upravljanja vodama. Ugovorima obuhvatiti podizvođače, servis i sanaciju; nosilac projekta zadržava odgovornost za cjelinu.

6.a.1. Faza projektovanja — usaglašavanje i dokazivanje uslova

Projektanti usklađuju mjere sa konačnim rješenjima. Njihovo navođenje ne potvrđuje da su kapaciteti proračunati ili odobreni.

6.a.1.1. Usklađivanje projekta sa planskim i uslovima zaštite

Tokom projektovanja usaglasiti arhitektonsko rješenje, uređenje terena i sve infrastrukturne sisteme sa UTU-om, mjerodavnim režimima zaštite i smjernicama studija dina i predjela. U projektnim priložima jasno prikazati kako je svaki uslov sproveden. Eventualne neusaglašenosti između pojedinih djelova dokumentacije razriješiti prije usvajanja konačnog rješenja. [5, 6]

6.a.1.2. Jedinstveno prostorno razgraničenje

Na istoj geodetskoj podlozi prikazati cjelokupan obuhvat UP22, privatne i državne parcele, građevinske linije, granice Spomenika prirode, zone zaštite, zaštitni pojas, kartirana staništa i vrijedna stabla. Prikaz mora obuhvatiti i podzemne objekte, instalacije, pristupe i privremeno zauzimanje zemljišta tokom izgradnje. [4, 5, 6, 13]

6.a.1.3. Potvrđivanje smanjenog obuhvata i kapaciteta

Projektom potvrditi izdvajanje ekološki osjetljivih površina iz obračuna i uskladiti površine, zauzetost, BRGP i smještajne kapacitete u svim projektnim knjigama. Izdvojene površine ne koristiti kao rezervni prostor za naknadno proširenje objekata, parkinga, tehničkih sadržaja ili gradilišta. [5, 6]

6.a.1.4. Objedinjavanje mjera u projektnoj dokumentaciji

Za svaku mjeru u crtežima, proračunima, predmjerima i uputstvima označiti odgovornu struku i način provjere. Međuzavisna rješenja uskladiti prije radova; opšta izjava o primjeni nije dokaz djelotvornosti.

6.a.2. Faza izgradnje — obaveze prije početka i tokom radova

Prije radova pribaviti primjenjive odluke, uslove i saglasnosti i dokazati njihovo ugrađivanje u projekat. Ugovoriti odgovorna lica i primjenu mjera. Aktivnosti sa neriješenim uslovima ne započinjati; konkretni rokovi slijede propise i izdate akte.

Obezbijediti procjenu rizika, obuku, ispravnu opremu i ličnu zaštitu. Posebno urediti rad u iskopu, na visini, uz struju, pri dizanju tereta i rukovanju hemikalijama. Za zatvorene prostore obezbijediti bezbjedan postupak i spasavanje; tokom vrućina vodu, zaklon i odmor. Rizik ne premještati na javne površine ili staništa.

Prije nastanka otpada obezbijediti propisanu dokumentaciju i ovlašćenog primaoca. Izvođač vodi evidencije, dokumentuje svaku predaju i izvještava u propisanim rokovima; nadzor kontroliše primjenu i otklanjanje odstupanja prije nastavka rizične aktivnosti.

6.a.3. Faza funkcionisanja — uslovi puštanja u rad i trajne obaveze

Prije prijema gostiju dokazati ispunjenost uslova za korišćenje, priključenje, ispuštanje voda, otpad, protivpožarnu i sanitarnu bezbjednost, uključujući raspoloživost krajnjeg prijemnika. Operater preuzima izvedeno stanje, uputstva i ugovore o servisiranju i otpadu.

Operater trajno sprovodi uslove akata, preglede i obnove u propisanim rokovima. Prije promjene kapaciteta, sadržaja ili tretmana provjeriti potrebu novih uslova. Sezonsko zatvaranje ne ukida obaveze bezbjednog čuvanja hemikalija, otpada i sistema.

6.b) Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća

6.b.1. Faza projektovanja — sprečavanje udesa i otpornost sistema

Prije izbora opreme projektom prikazati sigurnosne funkcije, mogućnosti intervencije i vezu sa postupcima izgradnje i rada.

6.b.1.1. *Sprečavanje posljedica kvarova i izlivanja*

Projektovati mogućnost izolacije ugroženih djelova odvodnje, zadržavanja zagađene vode i bezbjednog pražnjenja. Za kritične pumpe i uređaje predvidjeti potrebnu rezervu, alarmiranje i napajanje. Sigurnosne zapremine odrediti prema proračunatom dotoku i realnom vremenu intervencije. Skladištenje hemikalija i goriva riješiti uz odgovarajuće sekundarno zadržavanje.

6.b.1.2. *Zaštita od požara i klimatskih opasnosti*

Uskladiti protivpožarno rješenje sa zaštitom okolne vegetacije i mogućnošću kontrolisanog prihvata zagađenih požarnih voda, bez ugrožavanja spasavanja ljudi. Pri izboru kota i smještaja opreme razmotriti obilne padavine, visoku podzemnu vodu, olujne vjetrove, toplotne talase i korozivno priobalno okruženje.

6.b.2. Faza izgradnje — požar, izlivanje, urušavanje i plavljenje

Za požar, izlivanje, urušavanje i plavljenje odrediti odgovorna lica, uzbunjivanje, interventni pristup i evakuaciju. Odvojiti zapaljive materije i kontrolisati vruće radove bez paljenja ili neselektivnog krčenja vegetacije. Pri izlivanju zaštititi ljude, bezbjedno zaustaviti izvor, zatvoriti odvode, prikupiti zagađenje i obavijestiti nadležne; gorivo ne ispirati prema kanalima.

Na gradilištu obezbijediti opremu za gašenje, zatvaranje odvoda i prihvata izliva, sa skicom slivnika, šahtova i osjetljivih površina. Oprema mora biti dostupna i pri djelimičnom zatvaranju gradilišta. Pri pretakanja provjeriti raspoloživost; radnike praktično obučiti za dojavu i bezbjednu početnu intervenciju, a složene intervencije prepustiti osposobljenim službama.

Pri nestabilnosti iskopa, prodoru vode, zemljotresu ili oluji prekinuti ugrožene radove i udaljiti ljude. Osposobljena lica bezbjedno isključuju energiju; nastavak dozvoliti poslije stručne provjere. Hitnim crpljenjem ne usmjeravati zagađenu vodu u staništa, susjedne parcele ili more.

Poslije incidenta evidentirati uzrok i obuhvat, karakterisati sumnjivi materijal i stručno sanirati zagađenje. Oštećenja staništa i stabala prijaviti prema prirodi događaja. Prije nastavka ukloniti uzrok i dopuniti uputstvo; samoinicijativno zatrpavanje ili sadnja nijesu sanacija.

6.b.3. Faza funkcionisanja — kvarovi, požari i velike nesreće

Operater utvrđuje postupke za požar, izlivanje, kvar tretmana, prekid napajanja, poplavu, zemljotres i oluju te izrađuje primjenjive planove zaštite i spašavanja. Obučiti osoblje za dojavu i evakuaciju pri punoj popunjenosti, uz dnevne posjetioce, djecu i lica smanjene pokretljivosti. U opasne zatvorene, zadimljene ili kontaminirane prostore ne ulaziti bez stručne procjene.

Održavati slobodne interventne pristupe, hidrante, dojavu, gašenje i sigurnosno napajanje. Omogućiti izolovanje sliva i prihvata zagađenih požarnih voda bez ugrožavanja spasavanja. Vegetaciju uz opremu održavati ciljano; zabraniti paljenje, široko krčenje prirodnih livada, otvoreni plamen i pirotehniku kroz pravila korišćenja i ugovore za događaje.

Pri havariji zaštititi ljude, zaustaviti izvor i izolovati odvodnju gdje je bezbjedno. Tečnost, apsorberte i kontaminirano tlo karakterisati i predati ovlaštenom primaocu. Obavijestiti nadležne službe, a kod

prirodnog dobra i upravljača; šire i prekogranično obavješćavanje ide preko nadležnih organa. Sanacija obuhvata stvarno zahvaćene vode, tlo i staništa. Ne oslanjati se na separator pri većem izlivanju niti koristiti deterdžente/disperzante koji prenose zagađenje u vodu.

Za kvar pumpi, aeracije ili napajanja obezbijediti rezervne funkcije i proračunato zadržavanje dotoka. Ako tretman izostane, ograničiti nastanak otpadne vode i organizovati bezbjedno pražnjenje; zabranjeno je zaobilazanje uređaja i tokom servisa. Mulj, sadržaj separatora i vode od pranja ne ispuštati u kanale ili prirodne livade.

Kritičnu opremu i hemikalije zaštititi od plavljenja, uzgona, korozije, vjetra i seizmičkih pomjeranja. Obezbijediti kontrolisane prelive i rezervno napajanje sa utvrđenom autonomijom, bez ugrožavanja susjeda. Za sušu i vrućine predvidjeti smanjenje neesencijalne potrošnje i zaštitu ljudi uz sanitarni standard. Prirodne depresije ne koristiti kao rezervnu odvodnju.

6.c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo)

6.c.1. Faza projektovanja — tehnička rješenja zaštite

Odgovorni projektanti usklađuju temeljenje, vode, saobraćaj i uređenje za puni kapacitet rizorta. Djelotvornost zaštite ocjenjuje se prema dokazima iz Poglavlja 3.

6.c.1.1. Geotehničke i hidrogeološke podloge

Lokalnim istraživanjima utvrditi nosivost, slijeganje, glinovite slojeve, propusnost i nivoe podzemne vode. Provjeriti uzgon i stabilnost pri visokoj vodi, a temeljenjem i postupkom iskopa ograničiti uticaj na susjede i vlažne depresije. Regionalni podaci ne zamjenjuju lokalne; brzo prirodno ocjeđivanje ne pretpostavljati.

6.c.1.2. Očuvanje prirodnog vodnog režima

Kotama, temeljima i drenažom očuvati tokove vode, hidroperiod i salinitet staništa. Analizirati presijecanje i preusmjeravanje tokova, privremeno crpljenje, trajno obaranje nivoa i prodor morske vode. Pratiti nivo i zaslanjenost uz slabu i promjenjivu propusnost.

Indirektno ispuštanje prečišćenih sanitarnih i drugih otpadnih voda u podzemne vode nije prihvatljivo rješenje za UP22. Ukoliko projektant ipak predloži takvo rješenje, ono podliježe prethodnom ispitivanju u smislu tačke 7 Priloga 1 Pravilnika („Službeni list CG“, br. 56/19), odnosno procjeni uticaja sa analizom podzemnih voda, i ne može se odobriti kroz vodne uslove bez tog postupka.

6.c.1.3. Integralni bilans voda

Izraditi bilans za goste, zaposlene, dnevne posjetioce, kuhinje, pranje, bazene, fontane i navodnjavanje. Uskladiti snabdijevanje i tretman za prosječni, vršni i mali sezonski dotok. Odvojeno mjeriti ključne potrošače i gubitke; kapacitet pojedinačnog uređaja nije bilans rizorta.

6.c.1.4. Konačno rješenje sanitarnih i kuhinjskih otpadnih voda

Obezbijediti vodonepropusno sakupljanje, predtretman kuhinjskih voda i tretman prema ukupnom hidrauličkom i organskom opterećenju i uslovima prijemnika. Dokazati rad pri punoj popunjenosti, malom dotoku i sezonskom pokretanju, upravljanje muljem i zaštitu pri kvaru. Zabraniti nekontrolisano ispuštanje u tlo, depresije i vode.

6.c.1.5. Razdvajanje kanalizacionih sistema

Projektovati odvojeno sakupljanje sanitarnih voda, kuhinjskih voda sa mastima, potencijalno zauljenih atmosferskih voda, čistih krovnih voda i posebnih tehnoloških tokova. Spriječiti nepredviđene međusobne veze i povratni tok. Za svaki sistem prikazati trasu, reviziona mjesta i konačno odredište vode.

6.c.1.6. Atmosferska kanalizacija i separatori

Separatore dimenzionisati prema stvarnim slivnim površinama, mjerodavnim padavinama, koeficijentima oticanja, projektnim protocima i očekivanom zagađenju. Predvidjeti taložni prostor, sigurnosne funkcije i pristup održavanju. Potencijalno zauljene vode ne povezivati sa čistim krovnim vodama na način koji bi omogućio zaobilazanje potrebnog tretmana. Separator mineralnih ulja i separator kuhinjskih masti projektovati kao uređaje različite namjene.

6.c.1.7. Retencija i postupanje pri obilnim padavinama

Retenciju, izlazni protok i put viška vode proračunati prema slivovima, kapacitetu prijemnika, slaboj propusnosti i zasićenosti tla. Ne oslanjati se na brzo upijanje niti koristiti prirodne depresije kao taložnike/retencije. Infiltracija je moguća samo za dokazano čiste atmosferske tokove, uz terensku upojnost i dovoljan razmak do najviše podzemne vode. U suprotnom obezbijediti kontrolisano odvođenje u odobreni prijemnik.

6.c.1.8. Bazen i dekorativni vodeni sadržaji

Vode od pražnjenja bazena, povratnog pranja filtera i održavanja fontana sakupljati i tretirati prema njihovom sastavu, uz kontrolisano odvođenje koje ne premašuje kapacitet prijemnika. Hidraulički odvojiti ove sadržaje od prirodnih depresija i spriječiti dospijevanje dezinfekcionih sredstava i soli u zemljište i vode. Predvidjeti kontrolu brzine pražnjenja i mogućnost zaustavljanja odvoda pri nepravilnostima.

6.c.1.9. Buka, vibracije, vazduh i mirisi

Položaj tehničkih prostorija, pumpi, ventilatora, kuhinjskih izduva i mjesta dostave odrediti prema najbližim stambenim objektima i osjetljivim staništima. Sagledati zbirni rad izvora, naročito noću. Predvidjeti potrebna kućišta, prigušivače, antivibracione oslonce i tretman izduvnog vazduha. Tehnologiju temeljenja birati i prema riziku vibracija i slijevanja kod susjednih objekata.

6.c.1.10. Upravljanje otpadom i mogućnost održavanja

Projektovati dovoljno prostora za odvojeno sakupljanje komunalnog otpada, biootpada, otpadnih ulja, hemikalija i servisnog otpada. Obezbijediti nepropusne površine, zaštitu od padavina i pristup vozilima za preuzimanje. Položaj separatora i postrojenja mora omogućiti pregled, servis i pražnjenje bez prolaska preko zaštićenih staništa i korijenskih zona.

6.c.1.11. Saobraćaj, racionalna potrošnja i sanitarna bezbjednost

Saobraćajno rješenje treba da razdvoji dostavu, servis, goste i pješake i obezbijedi parkiranje unutar odobrenih površina. Predvidjeti štedljive armature, kontrolu potrošnje i energetski efikasne sisteme. Vodovodnu mrežu projektovati sa zaštitom od povratnog toka i stagnacije, uz fizičko razdvajanje vode za ljudsku upotrebu od eventualnih sistema ponovne upotrebe.

6.c.2. Faza izgradnje

6.c.2.1. Organizacija gradilišta i razgraničenje površina

Prije uvođenja izvođača izraditi jedinstvenu geodetsku situaciju objekata, iskopa, instalacija, pristupa, dizalica, skladišta, sanitarija i odvodnje, sa vlasništvom, režimima zaštite, staništima i zonom SH1. Građevinska linija nije automatska granica čišćenja vegetacije.

Razdvojiti režime privatnog građevinskog i državnog južnog dijela. Izvođenje zasnovati na mjerodavnim granicama i uslovima; u nesaglasnim zonama ne pripremati teren dok se projekat, studije i režim zaštite ne usklade.

Gradilišne kontejnere, radionice, pretakališta, otpad i agregate smjestiti u izmijenjeni dio, izvan depresija, kanala, korijena i prirodnih koridora. Koristiti odgovarajuće legalne pristupe i ograničiti zalihe. Zabraniti pomoćni parking na livadama, korišćenje obalnog pijeska i nove pravce ka plaži.

Pregledati ranije korišćene površine, uključujući ostatke sportskog terena i zasada [5]. Konstrukcije, otpad i sumnjivi materijal razdvojiti i uklanjati prema utvrđenom sastavu; izgled površine ne dokazuje da je materijal čist ili pogodan za nasipanje.

Obilježiti radni pojas i zaštititi osjetljive površine od mehanizacije bez prekidanja vode i prolaza faune. Prije promjene organizacije provjeriti posljedice. Radnike obučiti o zabranjenim zonama, prijavi nalaza i prekidu rizične aktivnosti.

6.c.2.2. Zaštita tla, zemljišta i geološke sredine

Iskope ograničiti na odobreni zahvat i izvoditi uz geotehnički određenu zaštitu, uvažavajući susjede, kanale i SH1. Ne odlagati iskop na livade ili susjedno zemljište. Kod procjeđivanja, slabe zone, slijeganja ili pomjeranja podgrade obustaviti rad do provjere geotehničara.

Snimiti stanje kontaktnih puteva i objekata, posebno KP 1118/3, 1118/4, 1079/1, 1071 i 1136/2. Temeljenje i zbijanje prilagoditi osjetljivosti konstrukcija i tla; prije udarnog pobijanja ili snažnog dinamičkog zbijanja obrazložiti mogućnost manje vibracionog postupka.

Pogodan površinski sloj čuvati odvojeno od dubljeg iskopa i otpada, zaštićen od zbijanja, raznošenja i zagađenja. Invazijama zahvaćen, zaslanjen ili zasićen materijal ne prenositi nekontrolisano u druga staništa. Ponovna upotreba zavisi od pogodnosti, nezagađenosti i pravnog statusa.

Smanjiti istovremeno otvorene površine i brzo zatvarati rovove. Zaštititi kosine i gomile od erozije, bez trajnih plastičnih mreža u staništima ili oticanja prema depresijama. Materijal nabavljati legalno, bez uzimanja pijeska sa plaže, dina i kanala; višak odvoziti odobrenom primaocu.

Sumnjivo zemljište, posude ili vlaknasti materijal izolovati do karakterizacije. Pri arheološkom ili paleontološkom nalazu obustaviti ugrožavajuće radove, zaštititi mjesto bez pomjeranja predmeta i obavijestiti nadležnu ustanovu/organ. Nastaviti poslije stručnog postupanja i potrebnog odobrenja.

6.c.2.3. Zaštita podzemnih, površinskih i morskih voda

Prije iskopa u podzemnoj vodi odrediti dotok, zaštitu, crpljenje i postupanje sa vodom. Procijeniti snižavanje nivoa, slijeganje, promjenu prihranjivanja staništa, mobilisanje zagađenja i zaslanjivanje prema stvarnim slojevima i zadržavanju kišnice u glini. Ograničiti dotok i trajanje crpljenja; stalno isušivanje okruženja nije redovan način gradnje.

Vodu iz iskopa ne ispuštati neposredno u 2190, depresije, kanale ili more. Razlikovati čistu od vode sa sedimentom, cementom, uljem ili neprihvatljivim pH; tretman i prijemnik uskladiti sa kvalitetom i

vodnim uslovima. Zaštititi ispušt od erozije i povrata. Pijesak ne dokazuje upojnost uz glinu i visoku podzemnu vodu.

Čistu kišnicu provesti mimo radova uz očuvanje tokova, a zamućenu vodu kontrolisano prikupiti i istaložiti. Barijere postaviti na radnoj strani; depresije nijesu taložnici. Pred obilne kiše zaštititi naslage, osloboditi odvode i ukloniti ugrožena skladišta hemikalija; preliv ne smije ugroziti susjede i staništa.

Beton i opremu prati na nepropusnoj podlozi sa prihvatom tečnosti, bez ispusta u tlo ili kišnu mrežu. Mehanizaciju servisirati u opremljenom servisu, a nužne gradilišne intervencije na kontrolisanoj površini. Gorivo i maziva označiti i sekundarno zadržavati; pretakati pod nadzorom, uz opremu za izliv i zatvorene odvode.

Točkove prvo mehanički očistiti; vodu i talog zadržavati, odvajati i po potrebi recirkulisati. Cementne vode izdvojiti. Redovno uklanjati sediment i provjeravati nepropusnost i preliv; vodu i talog ne vraćati na tlo bez utvrđene pogodnosti i odobrenog postupka.

Obezbijediti ispravnu vodu i kontrolisano pražnjenje/priključenje sanitarija; sadržaj toaleta predavati ovlaštenoj službi. Objediniti trase instalacija i prije zatrpavanja ispitati spojeve i nepropusnost. Zagađenje zaustavljati na gradilištu, prije dospijevanja u povezane obalne vode.

6.c.2.4. Smanjenje prašine, emisija, buke, vibracija i rasvjete

Rasuti teret pokrivati, smanjiti visinu istovara, zaštititi gomile i čistiti radne puteve. Orošavati umjereno, bez otpadne ili zaslanjene vode i bez spiranja sedimenta u vlažne livade.

Rezanje/brušenje izvoditi uz lokalno usisavanje ili kontrolisano kvašenje; izbjegavati čišćenje komprimovanim vazduhom. Čistiti točkove uz prihvatanje vode. Pri prenosu prašine prema receptorima ili jakom vjetru obustaviti nekontrolisani izvor. Odgovorno lice obilazi granice i puteve na početku smjene i pri promjeni vjetra, zapisuje korekcije; obilazak ne zamjenjuje propisana mjerenja.

Održavati motore i izduve, smanjiti prazan hod i koristiti bezbjednu električnu opremu gdje je moguće. Agregate udaljiti od boravišnih zona. Zabraniti spaljivanje otpada; rastvarače čuvati zatvorene i birati manje emisivne proizvode koji zadovoljavaju projekat.

Bučne radove izvoditi danju, prema lokalnim i sezonskim ograničenjima, bez istovremenih snažnih izvora uz receptore. Pumpe, kompresore i agregate akustički zaštititi, uključujući nužan produžen rad pumpi. Pri pukotinama/pomjeranjima obustaviti vibracione radove do provjere. Udaljavanje od kuća ne smije prebaciti buku prema šumskom rubu ili depresiji.

Privremenu rasvjetu usmjeriti naniže na nužne radne i bezbjednosne površine, bez snopa prema krošnjama, depresijama, moru i prozorima. Po završetku rada ostaviti samo potrebno upravljano bezbjednosno osvjetljenje; ono ne opravdava uznemirujuće noćne radove.

Birati tehnički odgovarajuće premaze sa manje isparljivih organskih jedinjenja. Spriječiti prosipanje; ostatke i ambalažu odvojeno klasifikovati i predati. Alat i ostatke cementa, boja i hemikalija ne ispirati u slivnike, tlo ili depresije. [22]

6.c.2.5. Razdvajanje, reciklaža i zbrinjavanje građevinskog otpada

Prije uklanjanja i iskopa utvrditi vrste otpada, razdvajanje, skladišta, primaoce i odgovornosti. Izraditi plan građevinskog otpada i pribaviti saglasnosti kada su ispunjeni zakonski uslovi, prema propisima [M5, M6].

Odvojiti mineralne frakcije, metal, drvo, staklo, plastiku, ambalažu, zemlju i opasne komponente. Konstrukcije pregledati prije uklanjanja; nepoznati materijal držati odvojeno. Kod sumnje na azbest angažovati osposobljeno lice, bez lomljenja, drobljenja i suvog čišćenja.

Otpad skladištiti u označenim odgovarajućim posudama, izvan staništa, poplavnih i korijenskih zona. Opasni otpad držati zatvoren, natkriven i na nepropusnoj podlozi, uz odvajanje nesaglasnih materija i dodatnu posudu za oštećenu ambalažu. Spriječiti procjeđivanje u kišnu mrežu.

Ponovnu upotrebu i reciklažu dozvoliti tek nakon provjere pogodnosti, statusa i potrebnih odobrenja. Ni čist materijal ne odlagati u depresije. Odvoziti prije prekoračenja skladišnog kapaciteta; dokumentovati vrstu, količinu, prevoznika i primaoca ovlaštenog za konkretni otpad.

Komunalni otpad i hranu držati u zatvorenim posudama. Zabraniti spaljivanje, zakopavanje i odlaganje u iskope, kanale i uz puteve. Primopredajom potvrditi uklanjanje privremenih zaliha, opreme i otpada, obnovu površina i posebno zbrinjavanje kontaminiranog zemljišta.

6.c.2.6. Obnova privremeno zauzetih površina i sanacija

Privremene površine obnavljati sukcesivno prema izvornom staništu, uz autohtone vrste i očuvan mikoreljef. Na prirodnim livadama ne uvoditi plodni nasip, intenzivni travnjak ili park. I temelji/pristupi uzdignutih staza moraju očuvati vegetaciju i odvodnju. [5, 6]

Ukloniti privremene nasipe i instalacije, provjeriti vode, pristupe, SH1 i granice staništa. Sa drugim gradilištima uskladiti zajednički transport i odvodnju. Primopredajom dokazati zaštitna rješenja i sanaciju; neriješena oštećenja ne prenositi prećutno operateru.

6.c.3. Faza funkcionisanja

6.c.3.1. Prihvat i tretman sanitarno-fekalnih i kuhinjskih voda

Prije rada ispitati vodovod, tretman i odvodnju, otpad i protivpožarne sisteme za cjelokupan kapacitet, uključujući dnevne korisnike i zaposlene, vršne i male sezonske dotoke. Otvaranje objekta ne smije preopteretiti zajednički sistem ili zavisiti od neizgrađenog prijemnika.

Prije rada potvrditi kompletan put vode, kapacitet, tehnologiju, rezervu, mulj i uslove prijema.

Sanitarne vode voditi vodonepropusno, uz reviziju, ventilaciju i zaštitu od povrata. Ispitati pumpe, upravljanje, alarme i spojeve i obučiti osoblje. Isključiti kišnicu i neodobrene veze; za javnu kanalizaciju pribaviti potvrdu stvarnog kapaciteta i funkcionalnosti, ne samo planski prikaz.

Voditi registar uređaja sa oznakom, slivom/objektima, opterećenjem, uputstvom i serviserom. Poslije sezonskog prekida ili kvara provjeriti pumpe, aeraciju, ventile, alarme i zapremine. Biološki proces pokrenuti uz stručnu potvrdu spremnosti i kvaliteta; do tada ne povećavati dotok iznad bezbjednog režima.

Hranu i otpadno jestivo ulje izdvajati prije pranja. Separator masti prazniti prije gubitka zapremine i sadržaj predavati ovlaštenom primaocu. Ne rastvarati masti radi prenosa nizvodno; sanitarne vode ne voditi kroz separator bez projektnog osnova. Sredstva za čišćenje dozirati bez ometanja biologije.

6.c.3.2. Atmosferske vode, separatori, bazeni i zaštita mora

Trajno razdvajati krovne, zauljene, sanitarne i posebne tehnološke tokove, sa poznatim slivom i odredištem. Obuhvat 635 parking mjesta tretirati prema stvarnoj površini i protoku. Separatore ulja i kuhinjskih masti koristiti isključivo za njihovu namjenu.

Pregledati taložnik, koalescentni sklop, zatvarač i alarm prema uputstvu i opterećenju, obavezno prije sezone i poslije izliva/obilne kiše. Prazniti prije dopuštene zapunjenosti. Bypass ne koristiti za zagađenu vodu; ne prati parking emulgujućim deterdžentima očekujući zadržavanje ulja u separatoru.

Servisni zapis sadrži oznaku, datum, nivoe taloga/ulja, stanje sklopa i alarma, radove, predaju otpada i naredni pregled. Poslije pražnjenja vratiti uređaj u propisan radni režim. Neispravan uređaj ne računati kao tretman; dotok zadržati ili zbrinuti odobrenim postupkom.

Održavati retenciju i kontrolisano odvođenje za slabo propusno tlo i visoku vodu. Propusna obloga ne dokazuje infiltraciju; pratiti pražnjenje i zadržavanje. Čistiti projektovane slivnike bez produbljivanja prirodnih kanala ili korišćenja depresija kao prijemnika. Pri ulju/hemikaliji izolovati sliv prije čišćenja.

Održavati slivnike, prelive, spojeve i oslonce PLUVIA sistema i prijem nizvodne mreže; nove slivove ne dodavati bez proračuna. Za upojne bunare usaglasiti kote i dokazati terensku upojnost pri visokoj vodi; inače izabrati drugo odobreno rješenje. Temeljna drenaža ne smije trajno isušivati staništa. [22, 24]

Bazenske i filterske vode tretirati prema dezinfekcionom sredstvu, sedimentu, pH i salinitetu. Pražnjenje uskladiti sa kapacitetom prijemnika; zabraniti nagli ispust u livade, kišnu mrežu ili more. Slane i koncentrovane tokove posebno razmotriti, a bazene/fontane hidraulički odvojiti od depresija.

Zagađenje mora sprečavati na izvoru; udaljenost i razblaženje ne zamjenjuju tretman. Obezbijediti izolaciju preliva, interventni pristup i obavještanje. Pri utvrđenoj vezi sa kanalom/obalom zaustaviti uzročnu aktivnost i sanirati stvarni obuhvat, uključujući sezonski i vanredni režim.

6.c.3.3. Voda kao resurs, zaštita zemljišta i energetska efikasnost

Pratiti potrošače i gubitke prema integralnom bilansu i kapacitetu isporučioca, uz druge korisnike i ljetnji vrh. Razdvojiti termine punjenja bazena/rezervoara, koristiti štedljivu opremu i odmah popravljati curenja. Samoinicijativni bunari i crpljenje nijesu zamjena za nedovoljan javni kapacitet.

Navodnjavanje prilagoditi vrstama i vlazi uređenog dijela; prirodna staništa ne zalivati kao vrt. Prečišćenu vodu koristiti samo po odobrenom rješenju i zdravstvenim/ekološkim uslovima, uz odvojenu označenu mrežu i zaštitu pijaćeg sistema od povrata.

Ne širiti parking, nasipe i betoniranje niti prazniti depresije radi rekreacije. Normalan rad ne smije zavisiti od isušivanja staništa. Nepredviđenu potrebu stalnog crpljenja stručno ispitati i preispitati projekat, umjesto uvođenja trajne drenaže kao servisa.

Održavati efikasan omotač, zasjenjenje, klimatizaciju i pripremu tople vode, sa upravljanjem prema popunjenosti uz potrebnu higijenu i ventilaciju. Koristiti opravdan povrat toplote; rashladne fluide birati propisno, sprečavati curenje i stručno sakupljati pri zamjeni.

6.c.3.4. Tehnička zaštita od emisija u vazduh i buke

Održavati kuhinjske filtere, izduve i kanalizacionu ventilaciju radi mirisa, aerosola i požarne bezbjednosti. Pri smetnjama otkloniti izvor, protok ili filtraciju, bez prikrivanja mirisima. Agregat koristiti prema namjeni; redovan rad kao zamjena za slab priključak zahtijeva odgovarajuću procjenu.

Kontrolisati zbirnu buku opreme, parkinga, dostave i ugostiteljstva. Održavati antivibracione oslonce i kućišta; ne poništavati izolaciju otvorenim vratima. Dostavu i servis prilagoditi noćnom odmoru; muziku ograničiti i zvučnike usmjeriti od stanovanja i staništa.

6.c.3.5. *Otpad, mulj, opasne materije i hemikalije*

Odvojeno sakupljati papir, staklo, metal, plastiku, ambalažu i biootpad i predavati ovlašćenim primaocima. Kapacitet i odvoz prilagoditi punoj popunjenosti; mjesta zaštititi od vjetra i životinja, odvojiti od hrane i staništa. Ne skladištiti vreće na otvorenom terenu.

Biootpad držati zatvoren, po potrebi rashlađen, i često uklanjati. Jestivo ulje sakupljati zasebno; hranom ne privlačiti divlje životinje. Smanjiti višak planiranjem nabavke i porcija. Kompostiranje ne uvoditi na livadama niti bez provjere mirisa, procjednih voda i uslova.

Mulj, masti i sadržaj uljnih separatora karakterisati odvojeno i predavati ovlašćenima za konkretan tok. Posebno čuvati ulja, baterije, elektronski otpad, izvore svjetlosti, kontaminiranu ambalažu i apsorbente. Servisni/građevinski otpad ne miješati sa komunalnim kada zahtijeva poseban tretman.

Servisni pristup obezbijediti bez staništa i korijena SH1. Pregledati crijeva, nadzirati pretakanje i zaštititi slivnike, uz opremu za izliv, odvojene goste i slobodan interventni prolaz. Prikupiti vode pranja; završetak potvrditi pregledom poklopaca, čistoće i ispravnosti opreme.

Hemikalije držati u originalnoj označenoj ambalaži sa bezbjednosnim listovima, ograničenim zalihama i zaštitom od poplave, požara i pristupa gostiju. Kiseline i hlorne proizvode odvojiti, uključujući prihvata curenja. Obučiti osoblje, obezbijediti ventilaciju, zaštitu i hitno ispiranje prema procjeni rizika. Zabraniti nepoznate mješavine i ambalažu za hranu.

6.c.3.6. *Prediono uređenje i održavanje izvedenih rješenja*

Očuvati otvorenost livada, kontaktnu vegetaciju i vizuelne koridore. Ne dodavati neodobrene etaže, reklame ili reflektujuću opremu. Uređeni vrt ne širiti na prirodne cjeline; zamjenski materijali treba da imaju jednako ili manje opterećenje. Oštećene površine obnavljati prema staništu. [5, 6]

6.d) Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu

6.d.1. Faza projektovanja — staništa, vrste i predione vrijednosti

Prije konačnog rasporeda sadržaja stručnjaci prenose ograničenja studija i lokalnih istraživanja u situacije, presjeke i projektne uslove. [5, 6, 34]

6.d.1.1. *Planiranje južnog sportsko-rekreativnog dijela*

Za još neutvrđeni južni program definisati mikrolokaciju, površinu, konstrukciju, temeljenje, odvodnju i održavanje prema režimima zaštite i studijama. Prostorno ga uskladiti sa kartiranjem iz 2026, naročito 2190, 1410 i 2240/6420. [34]

Razmotriti predloženu „Stazu Natura 2000 staništa Velike plaže“: kratke drvene prolaze, rubno posmatralište i edukativne table na pogodnim mikrolokacijama, uz očuvanu vegetaciju i protok vode. Posjete predvidjeti mirno i pretežno danju, bez ozvučenja i dekorativne rasvjete močvare.

Vrijednu sastojinu A sačuvati bez intervencija. Čišćenje močvarnog dijela ograničiti na pažljivo uklanjanje zatečenog otpada, bez uklanjanja prirodne vegetacije, produbljivanja očuvanih depresija, nasipanja ili isušivanja.

Obnovu degradiranih vlažnih površina i eventualnu dopunu vode razmatrati samo zajedničkim rješenjem biologa i hidrologa koje dokazuje korist za stanište. Utvrditi izvor, kvalitet, količinu i uticaj na salinitet i sezonske oscilacije. Ne koristiti bazenske, irigacione i druge tehničke vode niti održavanje ljetnjeg zelenila postaviti iznad prirodnog režima. [34]

Sadržaje koji bi izazvali gubitak vrijednih staništa ili neprihvatljive promjene vodnog režima prilagoditi, izmjestiti ili izostaviti iz konačnog rješenja. [5, 6]

6.d.1.2. Zaštita kartiranih staništa i flore

Objekte i instalacije uskladiti sa lokalnim kartama 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0 [34] i terenskom provjerom. Cjelinu 2190 reprezentativnosti A izuzeti iz intervencija uz očuvanje voda; drugdje čuvati vrijedne fragmente i biljke. Reprezentativnost nije formalna zona zaštite, a regionalna karta [26] ne zamjenjuje lokalno razgraničenje i provjeru veza. [5, 6]

Ne mijenjati prirodni hidrološki režim očuvanih staništa 2190, 1410 i 6420. Projektovanje i izvođenje drenaže, saobraćajnica, temeljenja, bazena i druge infrastrukture mora biti takvo da ne dovede do isušivanja, trajnog plavljenja ili promjene dotoka/oticanja vode prema prirodnim vlažnim staništima. [34]

U projektu pejzažnog uređenja prioritet dati autohtonim vrstama karakterističnim za prirodnu vegetaciju Velike plaže i ekološke uslove lokacije. [34]

U južnoj zoni pejzažno i infrastrukturno uređenje uskladiti sa granicama očuvanih staništa. Ne nivelisati, nasipati, drenirati ili zamjenjivati prirodnu vegetaciju travnjacima i ukrasnim zasadima. [34]

6.d.1.3. Zaštita stabla SH1 i druge vrijedne vegetacije

U projekat pejzažnog uređenja i instalacija unijeti položaj stabla SH1 i arboristički određenu zonu zaštite korijena, debla i krošnje. Temelje, rovove, saobraćajnice i promjene kote udaljiti iz te zone. Odrediti stabla koja se zadržavaju i tehnički prikazati njihovu zaštitu tokom izvođenja. [5, 6]

6.d.1.4. Zaštita ptica

Procijeniti sudare ptica sa staklom i reflektujućim površinama i predvidjeti provjerena vidljiva rješenja. Raspored i radove uskladiti sa gniježđenjem, hranjenjem i odmorom. Lokalnih 20 vrsta [27] koristiti za ciljanu provjeru, uz dopunu slabije obrađenog migratornog aspekta.

6.d.1.5. Zaštita slijepih miševa i noćnih koridora

Prije uklanjanja stabala/strukture specijalistički provjeriti skloništa slijepih miševa. Očuvati tamne koridore i ograničiti/usmjeriti rasvjetu uz vremensko upravljanje. Za tri lokalno navedena taksona ciljano provjeriti rubove i skloništa; literatura i slučajna opažanja ne zamjenjuju pregled prije uklanjanja. [27]

6.d.1.6. Zaštita herpetofaune, sisara i beskičmenjaka

Očuvati kopneno-vlažne veze, prolaze i rubnu vegetaciju; šahtovima, rešetkama i bazenima spriječiti zamke. Razlikovati potrebe lokalno navedenih *Rana shqiperica*, *Emys orbicularis*, *Aphanius fasciatus* i vodene faune od *Testudo hermanni*, saproksilnih insekata i drugih kopnenih grupa. [27]

6.d.1.7. Pejzažno uređenje i sprečavanje invazivnih vrsta

Sadnju zasnovati na autohtonim vrstama i provjerenom materijalu, bez intenzivnog zalivanja/đubrenja prirodnih staništa. Kontrolisati *Amorpha fruticosa* i *Erigeron canadensis* [34] i regionalno navedeni *Xanthium*; lokalno prisustvo stručno potvrditi prije ciljanog uklanjanja, bez krčenja autohtone vegetacije. [5, 6, 26]

6.d.2. Faza izgradnje

6.d.2.1. Kartirana staništa, zaštićena flora i skadarski hrast

Prije otvaranja radne cjeline botaničar u odgovarajućoj sezoni provjerava i obilježava staništa 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0; 6540 je ranija studijska oznaka. Nalaz, fotografije, zabrane i radni obuhvat unijeti u zapisnik izvođača i nadzora. Ponoviti pregled nakon dužeg prekida/promjene obuhvata. Izvansezonski pregled ne dokazuje odsustvo flore niti dozvoljava zahvat u izuzetom staništu. [5, 6, 34]

Cjelinu 2190 sa *Euphorbia palustris* reprezentativnosti A fizički zaštititi i izuzeti iz svih radova, pristupa, gaženja, parkiranja, skladištenja, nasipanja i privremene infrastrukture. Očuvati i spoljne vodne veze; ograda ne smije prekinuti vodu/faunu. Konflikti sadržaj pomjeriti ili izostaviti. [6, 34]

U mozaicima C očuvati fragmente i veze. Studijske smjernice za podignute sadržaje i do 10% pokrivenosti nijesu automatsko odobrenje sportskih/vodenih elemenata. Provjeriti režim zaštite i sprovesti zabrane nasipanja, betoniranja, hemijskih sredstava i vještačkih đubriva tokom gradnje. [6, str. 24–25]

Floru štititi na mikrolokaciji. Pri osjetljivom nalazu obustaviti ugrožavajuću aktivnost i pribaviti stručna/upravna uputstva; regionalni spisak ne potvrđuje prisustvo na UP22. Premještanje zahtijeva odobren i opravdan postupak. Radnicima zabraniti sakupljanje i dekorativno korišćenje biljaka.

SH1 sačuvati i prije mehanizacije ograditi arboristički potvrđenu zonu; studijska smjernica je 38 cm radijusa na 2,5 cm prečnika debla, uz moguće povećanje. Zabraniti iskop, zbijanje, parkiranje, skladištenje, vezivanje i promjenu kote. Tunelska dubina ≥ 60 cm iz studije nije dozvoljava za sječenje korijena; metodu potvrđuje stručnjak. Izloženi korijen zaštititi i stručno sanirati. [6]

Prije radova vidljivo obilježiti sva staništa i prirodnu vegetaciju koja se zadržava, posebno fizičku zaštitu 2190. [34]

Građevinsku zonu, privremene pristupe, manipulativne površine i zone skladištenja organizovati isključivo unutar unaprijed definisanog radnog koridora. Zabraniti spontano proširivanje gradilišta prema vlažnim livadama, depresijama i galerijskoj vegetaciji. [34]

Dopremljenu zemlju provjeriti na invazivne propagule. Pogodan lokalni površinski sloj bez invazivnih vrsta odvojeno sačuvati za sanaciju odgovarajućih površina. [34]

Prije iskopa kartirati *Amorpha fruticosa* i alohtone *Oenothera*, uz stručnu determinaciju invazivnosti. Zahvaćenu zemlju ne koristiti za obnovu niti prenositi u nezahvaćene djelove. [34]

Površine privremeno degradirane tokom gradnje sanirati odmah nakon prestanka potrebe za njihovim korišćenjem. Obnovu vegetacije uskladiti sa izvornim tipom staništa i ne vršiti „ozelenjavanje“ prirodnih vlažnih ili suvih površina ukrasnim vrstama. [34]

Uz kartirana staništa i značajne biljke obezbijediti nadzor biologa/botaničara. Novi značajni nalaz privremeno obustavlja rad na mikrolokaciji do određivanja zaštite. [34]

6.d.2.2. Ptice i slijepi miševi

Prije uklanjanja vegetacije/strukture ornitolog pregleda gnijezda, duplje, zaklone i otvoreno tlo. Očuvati hranilišta i koridore; radove uskladiti sa stvarnim osjetljivim periodima. Fiksni kalendar bez terenske provjere nije dovoljan.

Kod aktivnog gnijezda obustaviti rad u stručno određenoj zoni uznemiravanja, obilježiti je i prilagoditi dinamiku. Ne pomjerati gnijezda/grane, tjerati ptice, sakupljati jaja ili puštati pse. Hranu i otpad zatvoriti da ne privlače predatore.

Tokom migracija smanjiti noćne radove i osvjetljenje uz depresije. Očuvati rubove; ukloniti rizik zamki u mrežama, kablovima i otvorima. Zaštitu cijele rizične staklene površine postaviti odmah pri ugradnji, bez oslanjanja na pojedinačne naljepnice.

Prije sječe ili sanacije pregledati šupljine i pukotine za slijepe miševe. Pri nalazu obustaviti rad do stručnog postupka i potrebnih odobrenja, naročito u porodijskom periodu/hibernaciji. Ne zatvarati sklonište na pretpostavku izlaska; kućice ne dokazuju nadoknadu gubitka.

Sačuvati tamne šumske/vlažne koridore; rasvjetu zakloniti sa strane radova i ne koristiti insekticidne lampe na rubu. Povrijeđenu pticu/šišmiša zaštititi od radova i pozvati osposobljenu službu, bez nestručnog rukovanja. Uvažiti ograničenja lokalnog popisa [27].

6.d.2.3. Herpetofauna, sitni i krupniji sisari, beskičmenjaci i invazivne vrste

Prije radova uz vodu provjeriti mrijest, larve i migracije. Ne prazniti bare, zatrpavati depresije ili čistiti kanale radi pristupa. Pri intenzivnom kretanju faune ograničiti vozila i obezbijediti prolaz; privremene barijere redovno obilaziti da ne zarobljavaju jedinke.

Za gmizavce [27] pregledati zaklone prije uklanjanja i izbjeći istovremeno krčenje. Zabraniti ubijanje i nestručno premještanje. Rovove brzo zatvarati, pregledati prije rada/zatrpavanja i gdje je bezbjedno obezbijediti izlazne kosine; zatvarati cijevi. Spasavanje i puštanje određuje stručno lice.

Očuvati travnjačke/žbunaste rubove i prolaze sisara. Jazbine i podzemne sisteme provjeriti prije iskopa; regionalni nalaz ne potvrđuje lokalnu vrstu. Deratizaciju zasnovati na higijeni bez neselektivnih otrova. Ograde i istovar ne smiju zatvoriti jedini koridor.

Očuvati cvjetne fragmente, rubove i prirodno drvo izvan otiska. Ne prskati preventivno širokospektralnim insekticidima niti naseljavati ribe radi čišćenja. Vodenu faunu štititi hidroperiodom i kvalitetom vode; neistraženu vodenu cjelinu stručno pregledati prije zahvata. I pri uklanjanju otpada pregledati zaklone, bez zatrpavanja. [26, 27]

Kontrolisati porijeklo zemlje/sadnica i čistiti mehanizaciju prije ulaska u očuvane zone. *Oenothera*, *Amorpha* i *Xanthium* lokalno identifikovati i uklanjati ciljano uz potrebna odobrenja. Zemlju i regenerativnu biomasu odvojiti, transportovati bez rasipanja i ne vraćati u humus; sačuvati autohtoni pokrivač. [26]

Terenskim kalendarom uskladiti radove sa reprodukcijom i migracijom; sušni period ne ukida biološka ograničenja. Pri aktivnom gnijezdu, mrijestu ili migraciji obustaviti ugrožavajući rad. Vodozemce/gmizavce premješta osposobljeno lice samo radi potrebnog spasavanja, uz stručno mjesto puštanja i odobrenja. [27]

6.d.2.4. Stanovništvo, pristupi i komunikacija

Susjede blagovremeno obavijestiti o buci, teretima i promjenama pristupa; obezbijediti kontakt i evidenciju pritužbi. Transport uskladiti sa turističkim/školskim vrhovima, osigurati preglednost, čistoću i pješake. Legalne pristupe održavati ili prethodno obezbijediti bezbjednu alternativu.

6.d.3. Faza funkcionisanja

6.d.3.1. Očuvanje staništa, zaštićene flore i drvenaste vegetacije

Prirodna staništa održavati odvojeno od hotelskog zelenila. Cjelina 2190 A ostaje bez intervencija, događaja ili sezonske opreme. Označiti režim sa pristupne strane i usmjeriti posjete na odobrene staze; prečice zatvoriti i stručno sanirati. [6]

Očuvati hidroperiod, mikroreljef i salinitet, bez isušivanja radi komaraca, košenja ili turizma i bez tehničkih voda radi zelenijeg izgleda. Održavanje 1410, 2240/6420, ranije označenog 6540 i 92A0 odrediti stručno prema staništu i fauni; u A nema intervencija. Regionalno zarastanje ne opravdava opšte košenje/krčenje. „No Natura“ površine sa vlažnim elementima imaju ekološku vrijednost. [5, 6, 26, 34]

Južne sadržaje koristiti samo u odobrenom obimu. Ne dodavati beton, terase i ugostiteljstvo niti mijenjati podlogu/drenažu bez postupka i dokaza prihvatljivosti. Ako sadržaj traži održavanje nespojivo sa zabranom hemikalija, prilagoditi sadržaj.

Službi održavanja prenijeti nalaze osjetljive flore. Spriječiti košenje, gaženje i uništavanje sjemenske banke; zabraniti sakupljanje biljaka, pijeska i sadnica. Novi nalaz zahtijeva prilagođavanje rada i stručni postupak, nezavisno od vlasništva ili oznake vrta.

SH1 i vrijedno drveće održavati arboristički, uz korijen, krošnju i vodne uslove. Zaštitnu zonu ne koristiti za događaje, opremu, parkiranje ili instalacije. Prije stručnog orezivanja provjeriti skloništa; izbjegavati radikalno skraćivanje. Saditi zdrave autohtone vrste, bez računanja zelenih krovova kao zamjene staništa.

Zabraniti ispuštanje vode iz bazena, fontana, sistema za navodnjavanje ili drugih tehničkih sistema u prirodna vlažna staništa, posebno ukoliko voda sadrži sredstva za dezinfekciju, nutrijente ili druge hemijske materije. [34]

Nakon završetka građevinskih radova sprovesti monitoring pojave invazivnih biljnih vrsta, prvenstveno duž novih saobraćajnica, staza, parkinga, drenažnih elemenata, nasutih površina i granica pejzažno uređenih zona. Novootkrivena žarišta uklanjati u ranoj fazi, prije njihovog širenja prema prirodnim staništima. [34]

6.d.3.2. Ptice, slijepi miševi i noćni ekološki koridori

Očuvati hranilišta, gnijezdilišta i rubove. Prije košenja, orezivanja ili sanacije pregledati gnijezda i odložiti/ograničiti rad prema nalazu. Gnijezda ne uklanjati radi estetike; kućice koristiti samo gdje su ekološki opravdane.

Rizično staklo i transparentne prolaze spolja učiniti uočljivim pticama preko cijele ugrožene površine, posebno pri odrazu vegetacije/vode. Obnoviti tretman poslije zamjene stakla; pri ponovljenom stradanju odmah zasjeniti i popraviti trajnu zaštitu.

Događaje organizovati u izgrađenom dijelu uz kontrolu trajanja i buke, posjetilaca i pasa. Bez pirotehnike i noćnih projekcija prema prirodi. Hranu uklanjati bez privlačenja životinja; kontrolisane staze ne širiti na okolne dine.

Očuvati tamne veze skloništa, krošnji i hranilišta. Ne osvjetljivati ulaze ili čitave linije kretanja; pri zamjeni svjetiljki provjeriti snop i plavi spektar. Ograničiti nepotrebno osvjetljenje vode koje mijenja raspored insekata i predatora.

Prije sanacije krova, fasade ili stabla provjeriti slijepu miševu. Nalaz kolonije zahtijeva stručnjaka i nadležni organ, bez uznemiravanja reprodukcije/hibernacije i zatvaranja otvora bez odobrenog postupka. Osoblje obučiti za prijavu; uz koridore izbjegavati insekticidne lampe i neselektivne zamke.

6.d.3.3. Ostale grupe faune, invazivne vrste i zaštićeni prostor

Očuvati hidroperiod i kopneno-vlažne veze. Zaštititi šahtove/bazene od upadanja i odmah vratiti poklopce nakon servisa. Tokom migracija ograničiti ili preusmjeriti vozila. Bare ne tretirati hemijski niti naseljavati ribama bez stručnog i pravnog osnova.

Očuvati zaklone, sunčane mikrolokacije i prolaze gmizavaca. Pri nalazu među gostima ograničiti pristup i pozvati stručnjaka. Sitnim sisarima sačuvati rubove; kontrolu glodara zasnovati na higijeni, a neophodna sredstva primjenjivati stručno uz zaštitu neciljnih vrsta.

Koridore ne zatvarati kombinacijom ograda, rasvjete i saobraćaja. Sačuvati cvjetne površine koje se ne kose istovremeno i izbjegavati preventivno prskanje. Lokalno navedenu vodenu faunu [27] štititi kvalitetom i povezanošću voda, bez pretpostavke da je svaki regionalni takson potvrđen na UP22.

Invazivne vrste identifikovati i rano ciljano uklanjati, bez rasijanjanja ili kompostiranja regenerativnog materijala. Za *Oenothera*, *Amorpha* i *Xanthium* postupak prilagoditi vrsti, staništu i reprodukciji faune. Ne unositi invazivne sadnice, akvarijumske ribe, kornjače ili egzotične biljke. Nalaz stranog taksona, uključujući *Harmonia axyridis* [27], ne opravdava neselektivno suzbijanje; obnovu autohtonog pokrivača sprovoditi samo gdje odgovara staništu. [26]

Sa upravljačem i susjedima uskladiti pristupe, rasvjetu, otpad i događaje radi zaštite SP Velika plaža i Emerald/IBA veza. Kartirane Natura tipove razlikovati od formalnog statusa. Sprovesti tražene postupke i uslove; ne mijenjati režim, širiti parking/staze niti pri čišćenju nivelisati dine i zatrpavati vode. [26]

Obnova iz [27] nije dokazana ekvivalentna kompenzacija. Sadnju i obnovu ograničiti na stručno određene degradirane površine izvan 2190 A. Operativna zaštitna zona ne mijenja zakonsku zonu. Košenje/ispašu razmatrati samo prema konkretnom staništu, režimu zaštite i ciklusu faune.

Biolog prati ciljne vrste i djelotvornost mjera i predlaže korekcije pristupa, rasvjete, koridora i invazija. Učestalost prilagoditi grupi i uslovima nadležnog organa; prolječno-ljetnje brojnosti iz [27] nijesu potpuna godišnja nulta serija. Primijeniti Prilog 1.

6.d.3.4. Svjetlost, saobraćaj, zdravlje ljudi i sprečavanje hemijskog pritiska

Rasvjetu usmjeriti na nužne površine, bez mora, krošnji i depresija. Projektni cilj ≤ 3.000 K nije zakonska granica; u osjetljivim zonama moguć je stroži izbor. Kontrolisati jačinu, spektar i trajanje, prigušiti/ugasiti dekorativne izvore i isključiti lasere/pirotehniku uz staništa. Zadržati bezbjednosnu funkciju i zaštitu ljudi od elektroopreme i relevantnog nejonizujućeg zračenja.

Razdvojiti goste, servis, pješake i bicikliste; održavati pregledne pristupačne prelaze i interventne pravce. Interni projektni režim je do 20 km/h, niži u konfliktu. Popunjen parking ne širiti na livade; vršne dolaske i transfere uskladiti sa javnim putem.

Kontrolisati sanitarnu vodu, toplu vodu, bazene i hranu, posebno stagnaciju i legionelu poslije zatvaranja. Sumnjivi sistem isključiti i obezbijediti alternativu do popravke. Hemikalije i tehničke prostore zaštititi od gostiju; pritužbe evidentirati, istražiti i otkloniti uzrok.

Koristiti manje opasna sredstva i precizno doziranje. Na vlažnim livadama zabranjeni su pesticidi, vještačka đubriva i druga hemijska sredstva; uređenim površinama upravljati bez zanošenja prema depresijama. Pri prosipanju izolovati odvod i zadržati materijal/vodu. Budžetom i ugovorima obezbijediti intervenciju i predaju otpada.

6.d.3.5. Odgovornost, kumulativni pritisci i trajnost mjera

Operater obezbjeđuje odgovorna lica, servisere, rezervne djelove i sredstva. Poslije incidenta/promjene kapaciteta provjeriti rješenje prije punog rada; pri rekonstrukciji ponoviti mjere izgradnje. Pri prestanku rada isprazniti sisteme, ukloniti hemikalije/otpad i planirati sanaciju. Prihvatljivost ne dokazuje spisak mjera, već riješeni prostorni i vodni uslovi, izvedena zaštita i zapisi. Monitoring i korektivno postupanje dati su u Prilogu 1.

7. IZVORI PODATAKA

Referentni popis obuhvata projektну dokumentaciju, planske i stručne studije, podatke o stanju životne sredine, kartografske podloge i propise korišćene za identifikaciju i procjenu mogućih uticaja. Brojčane oznake izvora i oznake M1–M11 zadržane su radi povezivanja sa pozivima u tekstu. Podaci iz uporednih projekata predstavljaju dopunski kontekst, a ne mjerenja ili potvrdu stanja na predmetnoj lokaciji. Oznaka u uglastim zagrada upućuje na odgovarajući red dokumentacione osnove u 7.1, odnosno na propis sa oznakom M u 7.2; nije oznaka fusnote. Gdje je navedena stranica, odnosi se na numeraciju izvornog dokumenta.

7.1. Projektna dokumentacija, studije i podaci o stanju životne sredine

Tabela 49. Dokumentaciona osnova

Br.	Dokument / izvor
1	Urbanističko-tehnički uslovi br. 05-4487/6-18, Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, 10.01.2019, sa pratećim elaboratima i grafičkim prilogima.
2	Idejno rješenje / Tehnički opis „Faro dell’Adriatico“, Smart Project & Partners, septembar 2025.
3	Situacija – Masterplan, Idejno rješenje, septembar 2025, četiri grafička lista. Izvor za podatke o smještajnim objektima i zajedničkoj infrastrukturi; raniji prikaz južnih sadržaja nije konačan program te zone.
4	Geodetska podloga UP22, KO Donji Štoj, 13.06.2026.
5	Detaljna studija predjela dina za UP22, UP54, UP55 i UP57, Planplus d.o.o., jun 2019.
6	Detaljna studija predjela sa pejzažnom taksacijom za UP22 – DSL Sektor IV–V, februar 2025.
7	Tehnički izvještaj hidrotehničkih instalacija za dostavljeni dio glavnog projekta.
8	Situacioni planovi platoa/masterplana i grafički prilozi glavnog projekta, februar 2026.
9	Planovi i presjeci Fontane 1 i detalji pejzažnog uređenja.
10	Državna studija lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ – Velika plaža, tekst plana sa poglavljima o flori, fauni, zaštićenim prirodnim dobrima i mjerama zaštite.
11	KESSEL SE + Co. KG, EasyClean ground Standard grease separator – dopunski izvor za princip rada separatora masti; ilustracija nije uključena u ovu verziju (www.kessel.com).
12	KESSEL SE + Co. KG, EasyOil ground coalescence separator Class I – dopunski izvor za princip automatskog zatvaranja; ilustracija nije uključena u ovu verziju (www.kessel.com).
13	Odluka o reviziji proglašavanja Spomenika prirode „Velika plaža kod Ulcinja“, „Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 40/2026, 24.08.2026; dostavljeni tekst i kartografski prilozi. Zvanični registar: https://www.sluzbenilist.me/propisi/397452 (provjera objave 7. septembra 2026).
14	Geološka karta šireg područja Velike plaže sa legendom; dostavljeni kartografski izvod.
15	Kartografski prikazi lokacije, vlasništva, zona zaštite i zaštitnog pojasa izrađeni na Google Earth podlozi iz dostavljenog KMZ-a.
16	Agencija za zaštitu životne sredine, Informacija o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2023. godinu, Podgorica, 2024. https://epa.org.me/wp-content/uploads/2024/10/informacija-o-stanju-zivotne-sredine-u-crnoj-gori-za-2023-godinu.pdf

Br.	Dokument / izvor
17	Agencija za zaštitu životne sredine, Informacija o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2024. godinu, Podgorica, 2025. https://epa.org.me/wp-content/uploads/2025/10/Informacija-o-stanju-zivotne-sredine-u-CG-za-2024.pdf
18	Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu za Turističko naselje (T2) 5*, Opština Ulcinj, jul 2024; preneseni rezultati sedmodnevne kampanje kvaliteta vazduha za Rt Đeran iz 2023. godine. https://epa.org.me/wp-content/uploads/2024/07/Elaborat-3.pdf
19	MONSTAT, Popis stanovništva 2023: „Broj stanovnika po naseljima i polu“ i „Broj domaćinstava po naseljima“, zvanične Excel tabele. https://www.monstat.org/cg/page.php?id=2342&pageid=1992 (pristupljeno 6. septembra 2026).
20	eMapa – Geoportal Crne Gore i javno dostupne eKatastar kartice/PPCG 2040 slojevi za KP 1118/3, 1118/4, 1079/1, 1071 i 1136/2, KO Donji Štoj. https://emapa.me/ (provjera 6. septembra 2026). Za formalni postupak katastarske podatke potvrditi ovjerenim izvodima nadležnog organa.
21	„OPŠTI OPIS OBJEKATA I PRORAČUN.docx“ — dostavljeni izvod projektnog opisa sa rasporedom sadržaja po fazama I–IV, površinama i originalnim grafičkim prilogima.
22	„ATMOSFERSKA KANALIZACIJA i otpadne vode plus mjere.docx“ — dostavljeni dopunski tehnički opis odvodnje, tretmana voda i mjera, sa ilustracijama separatora, bunara i biološkog uređaja. Tipske slike nijesu potvrda izbora opreme ili kapaciteta.
23	„Ortofoto za opis lokacije.docx“ i dodatno dostavljene dnevne/noćne vizualizacije objekata ; grafički prilozi korišćeni prema svom izvornom karakteru. Za snimak postojećeg stanja nijesu navedeni datum snimanja i georeferenciranje.
24	Geberit, „Geberit Pluvia — Syphonic roof drainage system“, zvanični opis proizvoda i ilustracija krovnih slivnika: https://www.geberit-global.com/sanitary-piping-systems/water-drainage-systems/geberit-pluvia/ (pristupljeno 7. septembra 2026).
25	PAMING d.o.o., Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu za turistički rizort sa 5*, investitor „ADRIATIC TREASURY“ d.o.o., Pinješ, Ulcinj; br. 157-08/24, avgust 2026. Poglavlje 7, str. 72–78 (uticaji) i Poglavlje 8, str. 79–82 (mjere). Uporedni stručni izvor postupaka; podaci i zaključci za tu lokaciju nijesu preneseni na UP22. EPA – elaborat (PDF) (pristupljeno 7. septembra 2026).
26	Gligorović, B. (2024): Analiza stanja biodiverziteta Ulcinjske Velike plaže sa zaleđem. Projekat „DuneGuard: Očuvanje i zaštita pješčanih dina na Velikoj plaži“, Društvo Dr Martin Schneider-Jacoby Assoc. – MSJA, Ulcinj. Dostavljeni PDF (59 PDF stranica); pozivi u tekstu odnose se na štampanu numeraciju, koja je za jedan manja od rednog broja PDF stranice. Regionalni izvor: metodologija str. 5–6, staništa str. 19–21, fauna str. 22–45, pritisci i mjere str. 47–54.
27	Fauna Hotel Velika plaza.docx. Istraživanje faune projektnog područja, dostavljeno 8. septembra 2026. Fotografije: B. Gligorović. Terenski obilasci sprovedeni su 18. i 19. marta, 21. i 22. aprila, 15. i 16. maja, 28. i 29. juna i 15. avgusta. Obuhvata prolječna i ljetnja istraživanja, 179 taksona, 63 konzervaciono značajna taksona, procjene brojnosti, 17 tabela, 14 fotografija i jednu kartu, procjenu rizika i mjere. Nalazi su korišćeni u opisu faune, procjeni uticaja i mjerama zaštite, a literatura je navedena u 7.3.
28	Dostavljeni KMZ „03_chiroptera_slijepi_misevi_CG.kmz“ i karta „Slijepi misevi Velika plaza.jpg“. KMZ navodi pristup podacima 20.08.2026. BioBaseCG, javna baza nalaza: https://daphne.sk/BioBaseCG/pSCI.html ; tabela Chiroptera: https://daphne.sk/BioBaseCG/data/BioBaseCG_CHIROPTERA.xlsx . Izdvojeno 26 regionalnih BioBaseCG zapisa i tri dodatna GBIF zapisa (ID 4878304592, 4878304856 i 4878304871). Godine nalaza i datumi unosa razlikovani su prema metapodacima i napomenama. Analiza dostavljenih podataka: 08.09.2026.

Br.	Dokument / izvor
29	Javni GIS sloj predloženih područja posebne zaštite za ptice, pSPA_final_version_WFL1 / sloj 0, objekat MEPPZP001 „Delta Rijeke Bojane“; atribut area_km2 = 87.06027181029. Pristup 08.09.2026. Kartografski portal: https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?webmap=bc7d19fdf9204db9b8a15fcc1fa45897 . Servis: https://services3.arcgis.com/X5xoZFo57dVmH7Ye/arcgis/rest/services/pSPA_final_version_WFL1/FeatureServer/0 . Dostavljen prateći prikaz „MEPPZP001 · Delta Rijeke Bojane.png“.
30	Centar za zaštitu i proučavanje ptica, 29.06.2026: „Usvajanjem predloga Natura 2000 mreže Crna Gora napravila istorijski iskorak u zaštiti prirode“. Objavljen podatak o usvajanju predloga mreže 26.06.2026. i poveznice ka javnim kartama. https://czip.me/2026/06/29/usvajanjem-predloga-natura-2000-mreze-crna-gora-napravila-istorijski-iskorak-u-zastiti-prirode/ . Pristup 08.09.2026.
31	Agencija za zaštitu životne sredine, 09.07.2024: javni poziv stručnjacima u okviru projekta „Podrška u uspostavljanju Natura 2000 mreže u Crnoj Gori“, finansiranog od EU. Izvor za svrhu projekta, a ne potvrda svrhe svakog ranijeg terenskog nalaza. https://epa.org.me/2024/07/09/javni-poziv-za-prijavu-zainteresovanih-strucnjaka-za-ukljucivanje-u-ekspertske-tim-projekta-u-okviru-projekta-finansiranog-od-strane-eu-podrska-u-uspostavljanju-natura-2000-mreze-u-crnoj-gor/ . Pristup 08.09.2026.
32	Evropska komisija, 2021: Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive, OJ C 496, 09.12.2021; pregled vrsta i aneksa II/IV Direktive 92/43/EEZ. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ%3AC%3A2021%3A496%3AFULL . Korišćeno za evropski konzervacioni status navedenih vrsta slijepih miševa. Pristup 08.09.2026.
33	Dopunski dostavljena fotografska dokumentacija, datoteke IMG_9103.jpeg–IMG_9112.jpeg; primljeno 08.09.2026. Izbor šest snimaka uključen u 2.b.6.4. Fotografije su opisane prema vidljivim elementima; u datotekama nijesu sadržani datum snimanja i GPS koordinate. Datum prijema nije datum fotografisanja.
34	Velika plaza.docx — izvještaj o flori, vegetaciji i staništima predmetne lokacije. Terenska istraživanja u aprilu i maju 2026. godine, objedinjena sa ranijim podacima za UP22 iz 2019. i šire područje Velike plaže. Sadrži šest karata, pregled karakterističnih vrsta i mjere zaštite. Korišćen u 2.b.6.1.1, procjeni uticaja, mjerama zaštite i Prilogu 1.
35	Dopune hidrogeologa D. Radojevića u dostavljenoj radnoj verziji Zahtjeva: podaci i prikaz bušotina/pijezometara za Donji Štoj i okolinu, označeni kao AQUAMOD 2010, i tumačenje hidrogeoloških uslova. Regionalni podaci; ne predstavljaju zasebna istraživanja na UP22.

7.2. Propisi i planska dokumenta

Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24 i 70/26);

Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja („Službeni list CG“, br. 19/19 i 75/26);

Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG“, br. 56/19); zamijenio pravilnik 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13. Prilog 1: granične vrijednosti emisija (Tabela 1), mikrobiološki parametri (Tabela 2), uslovi za ispuštanje u zaštićena područja (tačka 5), u zavisnosti od stanja recipijenta (tačka 6) i u podzemne vode (tačka 7). Prenosi Direktivu 91/271/EEZ.

Državna studija lokacije „Dio Sektora 66 – modul IV i V“, Velika plaža;

Propisi i tehnički uslovi navedeni u UTU-u, uključujući zaštitu prirode, voda, otpada, buke, zaštite od požara, energetike, saobraćaja i gradnje.

[M1] Zahtjev_EIA-1.pdf, turistički kompleks Dune Resort, UP54 i UP55, Poglavlje 6, str. 190–226. Upporedni izvor mjera; tehnički kapaciteti i nalazi za te parcele nijesu preneseni na UP22.

[M2] Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata, 19/19 i 75/26; izmjena objavljena 3.6.2026. Tačka 6 osnovnog pravilnika obuhvata zakonske mjere, udese, tehnička rješenja i druge mjere. M2

[M3] Zakon o životnoj sredini, 52/16, 73/19 i 84/24. Javno objavljeni osnovni tekst i povezani posebni propisi; za primjenu koristiti objedinjeni tekst sa izmjenama. M3

[M4] Zakon o zaštiti prirode, 117/26; PIS, objavljen 7.8.2026, stupio na snagu 15.8.2026. M4

[M5] Zakon o upravljanju otpadom, 34/24 i 92/24 – ispravka; prečišćeni tekst dostupan u bazi FAOLEX. M5

[M6] Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, 20/25; zamijenio pravilnik 50/12. M6

[M7] Zakon o vodama, 27/07 sa izmjenama i povezanim zakonima zaključno sa 84/24; prečišćeni tekst FAOLEX. M7

[M8] Zakon o zaštiti vazduha, 117/26, i Ispravka, 120/26. PIS: <https://www.sluzbenilist.me/propisi/397092> (ispravka). M8

[M9] Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini, 117/26; sadržaj zvaničnog izdanja Službenog lista. M9

[M10] Zakon o zaštiti i zdravlju na radu, 51/26 i 103/26; osnovni zakon i izmjena provjereni u PIS-u. M10

[M11] Zakon o klimatskim promjenama, 149/25; tekst dostupan preko Agencije za zaštitu životne sredine. M11

Datumi pristupa javnim izvorima navedeni su uz pojedinačne bibliografske jedinice. Smjernice studijskih izvora [5] i [6] korišćene su posebno za UP22. Dopunski regionalni izvor [26] korišćen je za obuhvat istraživanja, stanišni i faunistički kontekst, kartirane pritiske i smjernice očuvanja, uz prostorna i metodološka ograničenja navedena u 2.b.6. Korišćeni su nalazi istraživanja faune [27], uključujući fotografije i kartu, uz zadržavanje regionalnih pritisaka iz [26]. Status i brojevi novijih propisa ponovo su provjereni u zvaničnom registru Službenog lista 9. septembra 2026; poveznice su navedene uz odgovarajuće izvore.

7.3. Literatura za pregled faune

Literatura u nastavku navedena je u istraživanju faune [27]; nije dodatno pojedinačno provjeravana. Zadržana su oba navoda Ljubisavljević i Iković (2020). Za DuneGuard postoji razlika u godini između bibliografije (2021) i teksta istraživanja (2024). Dostavljena regionalna analiza navedena je pod [26] kao izdanje iz 2024. godine.

Barcelona Convention. (2004). Convention for the Protection of the Marine Environment and the Coastal Region of the Mediterranean and its Protocols.

Čaković D. & Milošević D. (2013). Biodiversity study of Montenegro coastal area. Ministry of sustainable development and tourism, Program of integral coastal management of Montenegro (CAAMP CG).

Čejhagen, A. (1984). Catalogue of the Orthopteroid Insecta of Montenegro – Acta faunistica entomologica Musei Nationalis Pragae sv. XVII Pragae.

- Ćirović, R. (2003). Amphibians and Reptiles in: Environmental Assessment, Regional Touristic Masterplan Ulcinj, Supplement 2, final report. Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft MBH, Cologne.
- De Knijf, G., Vanappelghem, C. and Demolder, H. (2013). Odonata from Montenegro, with notes on taxonomy, regional diversity and conservation. *Odonatologica*, 42, 1–29.
- European commission. (1992). Council directive 92/43/EEC on the conservation of natural habitats and wild fauna and flora. Official Journal of the European Communities; No L 206/7.
- European environment agency. (2021). EUNIS habitat classification. URL: <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/data/eunis-habitat-classification-1>, date accessed: 20/10/2021.
- European environment agency. (2022). EEA reference grid. URL: <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/data/eea-reference-grids-2>, date accessed: 10/02/2022.
- Gligorović B. (2021). Report on macroinvertebrates of Bojana basin and Ulcinj area. Unpublished.
- Gligorović, B. (2021). Analiza stanja biodiverziteta Ulcinjske Velike plaže sa zaleđem. Dune Guard. MSJA. Ulcinj.
- Gligorović, B., Gligorović, A., Roganović, D. (2019) in eds: Bušković, V. Pregled ekspertske Izvještaja za procijenu stanja staništa i populacija vrsta za koje su sakupljeni podaci na terenu - inventarizacija i mapiranje u okviru projekta "Promovisanje upravljanja zaštićenim područjima kroz integrisanu zaštitu morskih i priobalnih ekosistema u Obalnom području Crne Gore". Projekat: Promovisanje upravljanja zaštićenim područjima kroz integrisanu zaštitu morskih i priobalnih ekosistema u obalnom području Crne Gore. Podgorica.
- Gligorović, B., Pešić, V., Gligorović, A. (2019). The impact of climate change and anthropogenic influence on entomofauna in Mediterranean wetlands and ponds in Montenegro in: Pešić, V. (Ed) The Book of Abstracts and Programme of 8th International Symposium of Ecologists of Montenegro, 2-5 October 2019, Budva. (in press)
- Jaskuła, R., Pešić, V., Pavićević, D. (2005). Remarks on distribution and diversity of the tiger beetle fauna of Montenegro (Coleoptera: Cicindelidae). *Fragmenta Faunistica* 48(1):15-25.
- Kaltenbach, A. (1964): Zur Systematik und Verbreitung der Raubheuschrecken (Tettigoniidae-Saginae), insbesondere der europäischen Arten der Gattung *Saga* Charpentier *Zeitschr. der Arbeitsgemeinschaft österr. Entomologen*, 16. Jhg. Nr. 1-3, Wien
- Kaltenbach, A. (1967). *Unterlagen für eine Monographie der Saginae*. Beitr. Ent. Bd. 17. 1967. H. 1/2. S. 3-107, (67). Berlin.
- Ljubisavljević K. & Iković V. (2020). Protection and conservation of endangered Skadar lake frog and its habitats in Bojana river delta. Montenegrin ecologist society, Podgorica.
- Ljubisavljević K. & Iković V. (2020): Protection and conservation of endangered Skadar lake frog and its habitats in Bojana river delta. Montenegrin ecologist society, Podgorica.
- Mirić, Dj., Paunović, M. (1994). Distribution of Bats in Serbia and Montenegro (Yugoslavia) Symp. On Curr. and Status of Bats in central and Eastern Europe, Abstracts, Bonn.
- Nikčević, J., Pavićević, D., Četković, A. (2006). Assessment of conservation status of selecte insects in the framework of evaluation of coastal sandy, marshy and hygrophilous habitats in southern Montenegro, Book of Abstracts of 1st European Congress of Conservation Biology »Diversity for Europe«, Eger-Hungary.

Pavićević, D. Nikčević, J., Zatezalo, Ćetković, A. (2006). Ortopteroid fauna of higrofile habitats in the coastal area of Montenegro, The book of Abstracts of II International Symposium of Ecologist of The Republic of Montenegro, Kotor.

Puzović, S. (2002). Birds of Ulcinj coast (Montenegro) in 1988 and 1991 with special concern to Long beach, island Ada, delta of R. Bojana, Stojsko and Zoganjsko mudflats. Prepared for Euronatur, Novi Sad.

Službeni list RCG 2006. Rješenje o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta. 76/06 (6-36)

Stumberger, B., Schneider-Jacoby, M., Schwarz, U., Sackl, P., Dhora, D., Saveljic, D. (2005). Ornithological value of the Bojana/Buna Delta. Universiteti i Shodres "Luigj Gurakuqi": Bul. Shk., Ser. Shk. Nat., 55.

Vasić, V., Šoti, J., Pelle, I. (1977). Novi podaci o gniježđenju nekih vrsta ptica iz reda Charadriiformes u okolini Ulcinja, Crna Gora, Jugoslavija. Glasnik prirodjačkog muzeja 32: 113-130. Beograd

Vasić, V.F. (1979). Popis faune ptica područja Ulcinja (južna Crna Gora). Biosistematika 5: 71-111.

Zeković B. (2021). Narrative report on avifauna of Bojana basin. NGO Center for research and protection of birds, unpublished.

PRILOG 1 — PROGRAM MONITORINGA I PRAĆENJA

1. PRAVNI OSNOV, PREDMET I CILJ PROGRAMA

Program praćenja uticaja na životnu sredinu pripremljen je za projekat turističkog kompleksa „Faro dell'Adriatico“, T2, kategorije pet zvjezdica, na UP22, KO Donji Štoj, Velika plaža, opština Ulcinj. Njegova svrha je da obezbijedi provjerljive podatke o stanju životne sredine, provjeri efikasnost mjera zaštite i omogući pravovremeno preduzimanje korektivnih mjera. Program obuhvata cjelokupan kompleks, uključujući infrastrukturu, vodene elemente, pejzažno uređenje i južni sportsko-rekreativni dio, tokom pripreme, izgradnje, korišćenja i eventualnog prestanka rada i sanacije.

Program prati okvir Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24 i 70/26) i strukturu člana 11 Pravilnika o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 19/19). Obuhvaćeni su početno stanje, parametri, mjesta i učestalost mjerenja, izvještavanje, obavještavanje javnosti i razmatranje prekograničnog praćenja. Uz Zahtjev se prilaže kao predlog programa; konačni uslovi sprovođenja usklađuju se sa odlukom i drugim aktima nadležnih organa.

Učestalosti u tabeli 50 predstavljaju predloženi projektni obim praćenja, a ne tvrdnju o jedinstvenoj zakonskoj frekvenciji za sve segmente. Primjenjuju se posebni zahtjevi propisa, vodnih i drugih akata, uslova zaštite prirode i odluka nadležnih organa, uključujući strože zahtjeve. Nosilac projekta finansira program i imenuje odgovorno lice; izvođač i operater vode operativne evidencije, a mjerenja i stručne preglede obavljaju lica sa odgovarajućim kvalifikacijama, ovlašćenjem i akreditacijom gdje su propisani.

Monitoring se zasniva na praćenju veze između izvora uticaja, puta njegovog prenosa i izloženog receptora. Rezultati se tumače zajedno sa fazom radova, režimom crpljenja i odvodnje, bilansom voda, radom tretmana i separatora, padavinama, vjetrom, brojem korisnika i vozila i evidentiranim incidentima ili pritužbama. Posebni prioriteti su prirodni vodni režim i staništa 1410, 2190, 2240, 6420 i 92A0, sastojina 2190 ranije ocijenjena reprezentativnošću A, stablo SH1, fauna i kontrola invazivnih biljaka.

2. PRIKAZ STANJA ŽIVOTNE SREDINE PRIJE POČETKA RADOVA

Početno stanje utvrđuje se na lokacijama mogućeg uticaja prije uklanjanja vegetacije, zemljanih radova ili crpljenja vode. Neposredno prije puštanja kompleksa u rad sprovodi se dodatna verifikacija izvedenih sistema i stanja očuvanih receptora. Regionalni podaci i zbirni popisi vrsta ne zamjenjuju lokalna mjerenja niti georeferencirane nalaze. U izvještaju o početnom stanju jasno se navode period, prostorni obuhvat i sezonska ograničenja podataka.

3. PARAMETRI ZA UTVRĐIVANJE ŠTETNIH UTICAJA

Za vode se prate nivo, trajanje i sezonska dinamika vlaženja, temperatura, pH, elektroprovodljivost, rastvoreni kiseonik, mutnoća, suspendovane materije i relevantni pokazatelji organskog, hranljivog i naftnog opterećenja. Paket zavisi od toga da li je riječ o podzemnoj vodi, prirodnoj depresiji, vodi iz iskopa, atmosferskoj ili sanitarnoj otpadnoj vodi. Elektroprovodljivost i hloridi tumače se zajedno sa početnim stanjem, nivoom vode i režimom crpljenja radi praćenja mogućeg zaslanjivanja; sama povišena elektroprovodljivost nije dokaz zagađenja.

Za biodiverzitet se prate površina i stanje staništa, pokrovnost i karakteristične biljne vrste, granice invazivnih žarišta, stanje SH1, očuvanost reproduktivnih mjesta faune i kontinuitet vegetacijskih i tamnih koridora. Na zaraslim površinama označenim „No Natura“ prati se stvarni sastav vegetacije; oznaka se ne koristi kao dokaz odsustva ekološke vrijednosti. Nalaze iz 2026. razlikovati od ranijih i regionalnih podataka.

Prašina, buka i osvijetljenost mjere se uz podatke o izvorima, vremenu rada i izloženim receptorima. Otpad se prati preko vrste, količine, mjesta skladištenja i dokumentovanog prijema, a potrošnja vode i rad tretmana preko mjerača i servisnih zapisa. Sanitarna kontrola vode za ljudsku upotrebu i bazena vodi se prema zasebnim primjenljivim zahtjevima, povezano sa ovim programom.

Ocjena obuhvata propisane vrijednosti, mjernu nesigurnost, granice kvantifikacije, kontrolne tačke, sezonsku varijabilnost i trend. Prije početka mjerenja stručna organizacija evidentira primjenljivu referentnu vrijednost, pravni ili projektni izvor, jedinicu i period usrednjavanja. Kratke kampanje prašine ne dokazuju godišnju usaglašenost. Za hidroperiod i staništa, gdje nema jedne univerzalne brojčane granice, hidrogeolog i biolog prije rizičnih radova određuju lokalne pragove na osnovu početnog stanja i osjetljivosti receptora.

4. MJESTA, NAČIN I UČESTALOST MJERENJA

Oznake u tabeli 50 predstavljaju predloženu mrežu, a ne već izvedena mjerna mjesta. Prije radova za svaku tačku upisati koordinate, kotu gdje je relevantna, fotografiju, receptor i svrhu u jedinstvenu situaciju. PZ-K je kontrolna podzemna tačka, PZ-G uz radove, a PZ-S prema osjetljivim staništima; njihov broj i položaj potvrđuje hidrogeolog uz sezonsku promjenu smjera toka. PR označava prirodne depresije, OV izlaze otpadnih voda, R ljudske receptore, a B bioekološke plohe/transekte. Tačke unutar staništa postavljati bez oštećenja; u sastojini 2190 A koristiti rubno osmatranje bez invazivnih zahvata.

Kampanje moraju koristiti ponovljive metode i uporediv sezonski termin, sa istovremenom kontrolnom tačkom gdje je primjenljivo. Uzorkovanje dokumentovati lancem predaje uzorka, uslovima čuvanja i obimom akreditacije. Biološki nalaz sadrži metodu, trajanje obilaska, vremenske uslove i napor istraživanja. Učestalost „tokom radova“ važi dok traje navedena aktivnost, a „prve tri godine“ računa se od početka rada odgovarajuće etape.

Tabela 50. Program praćenja uticaja na životnu sredinu

Segment	Faza	Mjerna mjesta	Parametri i način	Učestalost	Odgovornost
Podzemna voda i vodni režim	Prije radova; gradnja; rad	PZ-K, PZ-G, PZ-S; PR u 2190 i reprezentativnim 1410/6420, uz 92A0.	Kota i nivo vode, trajanje plavljenja, EC i temperatura; padavine, vrijeme i količina crpljenja. Automatski zapis uz ručnu kontrolu; poređenje sa kontrolom.	Nivo najmanje satno prije i tokom crpljenja i prve godine rada; ručna kontrola sedmično i dnevno pri crpljenju. Poslije prve godine zadržati kontinuirani zapis na ključnim tačkama; godišnja ocjena.	Nosilac; hidrogeolog; izvođač/operator; biolog
Kvalitet podzemnih i prirodnih površinskih voda	Prije radova; gradnja; rad	PZ-K/G/S i vodom ispunjene PR; kontrola istog dana.	pH, T, EC, O ₂ , mutnoća; suspendovane materije za površinske vode, BPK5/HPK, NH ₄ , NO ₃ , ukupni N/P, hloridi i naftni ugljovodonici. Mikrobiologija pri sumnji na sanitarne vode; dodatni paket prema incidentu.	Nulto uzorkovanje i vlažni/sušni aspekt. Kvartalno; mjesečno tokom intenzivnih zemljanih radova/crpljenja. Vanredno pri curenju, promjeni boje/mirisa ili stradanju organizama. Suvu tačku evidentirati, bez vještačkog punjenja.	Nosilac; odgovarajuća stručna/laboratorijska organizacija
Voda iz iskopa	Gradnja	Izlaz svakog aktivnog sistema crpljenja prije miješanja; odobreno mjesto prijema.	Protok/zapremina, pH, EC, mutnoća i suspendovane materije; ulja pri riziku ili filmu. Kontrola taloženja i zadržavanja vode.	Operativna kontrola dnevno i pri promjeni uslova; analiza prije prvog odvođenja i mjesečno dok traje, te vanredno. Ne odvoditi u prirodna staništa.	Izvođač; nadzor; laboratorija

Segment	Faza	Mjerna mjesta	Parametri i način	Učestalost	Odgovornost
Sanitarne otpadne vode	Probni i redovni rad	OV na izlazu tretmana prije miješanja ili priključku na javnu kanalizaciju; ulaz tretmana za provjeru efikasnosti.	Količina, pH, suspendovane materije, BPK5, HPK, N i P, ulja/masti i dodatni parametri prijemnika/dozvole. Reprezentativni uzorci prema odobrenoj metodi; dnevnik alarma i održavanja.	Kontinualna evidencija količine gdje je ugrađen mjerač; dnevna kontrola rada. Analize u probnom radu, mjesečno prve godine, potom najmanje kvartalno i u vrhu sezone, osim strožeg zahtjeva.	Operater; ovlaštena/akreditovana organizacija
Atmosferske vode i separatori	Gradnja; rad	Svaki odobreni ispusi i izlaz separatora prije miješanja; nizak dio obuhvata.	Protok ili procjena količine, suspendovane materije, pH i naftni ugljovodonici; stanje taloga i ulja, prohodnost, preliv i tragovi plavljenja.	Pregled mjesečno i poslije jakih padavina; uzorkovanje reprezentativnog oticanja kvartalno prve godine, zatim najmanje u vlažnom i sušnom dijelu godine kada postoji oticanje. Poslije incidenta vanredno.	Operater/izvođač; stručna organizacija
Bazeni i fontane	Probni i redovni rad	Sistemi tretmana, ispusti pražnjenja/pranja filtera i granica prema prirodnim površinama.	Količine dopune/pražnjenja, curenje, pH i rezidualna dezinfekciona sredstva ako se koriste; drugi parametri prema sredstvima i načinu prihvata. Odvojena sanitarna evidencija.	Dnevna operativna kontrola; pri svakom pražnjenju provjera predviđenog toka, kvaliteta i dozvoljenog prijema. Vanredno pri curenju; sanitarne analize prema posebnom programu.	Operater; servis; odgovarajuća laboratorija
Potrošnja vode i navodnjavanje	Rad	Glavni i sektorski vodomjeri; sistemi zalivanja i rubovi prirodnih staništa.	Potrošnja, gubici, režim zalivanja i eventualni dotok prema depresijama; poređenje sa brojem gostiju i meteorologijom.	Očitavanje dnevno, bilans mjesečno; terenski pregled sedmično u sezoni zalivanja. Provjera poslije neuobičajenog porasta potrošnje.	Operater; odgovorno lice za životnu sredinu
Prašina i kvalitet vazduha	Prije radova; gradnja; po potrebi rad	R kod objekata na KP 1118/3 i drugih izloženih kuća; kontrola uz vjetar i pokretna tačka niz vjetar.	PM10 i PM2,5; vidljiva prašina, vjetar i padavine; broj vozila i aktivni radovi. Kalibrisani uređaji; potvrda referentnom/ekvivalentnom metodom kada je potrebna.	Početna kampanja; predlog sedmodnevne kampanje u najprašnjavijoj fazi, ponoviti pri promjeni fronta/sezone. Vizuelno dnevno; vanredno po osnovanoj pritužbi. U radu ciljano prema saobraćaju/pritužbama.	Izvođač/operater; stručna organizacija

Segment	Faza	Mjerna mjesta	Parametri i način	Učestalost	Odgovornost
Buka i vibracije	Prije radova; gradnja; probni i redovni rad	Najizloženije fasade na KP 1118/3, 1079/1, 1071 i 1136/2 prema stvarnom položaju izvora.	LAeq i relevantni dnevni/večernji/noćni indikatori; tonske/impulsne komponente, pozadina i radni režim. Vibracije ciljano pri intenzivnom zbijanju ili pritužbi.	Nulto mjerenje; najbučnija faza i promjena fronta; probni rad i prvi puni ljetnji/noćni režim. Potom godišnje u vrhu sezone i poslije promjene opreme ili osnovane pritužbe.	Nosilac; ovlaštena stručna organizacija
Zemljište i hemikalije	Prije radova; gradnja; rad	Kontrolna i izložena tačka; skladišta, servisne površine, separator, mjesto prosipanja.	pH, organska materija i naftni ugljovodonici; metali i drugi parametri prema prethodnom korišćenju/sumnji. Ista dubina i koordinate za uporediva mjerenja.	Početno stanje prije radova; pregled skladišta sedmično. Analize izložene/kontrolne tačke godišnje tokom gradnje i prve godine rada; kasnije prema trendu i riziku; odmah poslije incidenta.	Nosilac; izvođač/operator; laboratorija
Staništa i flora	Prije radova; gradnja; rad; obnova	B plohe i rubne foto-tačke za 1410, 2190, 2240/6420 i 92A0; očuvani fragmenti i zarasle livade.	Površina, granice, pokrovnost i karakteristične vrste; gaženje, nasipanje, sukcesija i promjena vlaženja. Odvojeno aktuelni i raniji nalazi. Bez ulaska u isključenu sastojinu 2190 A.	Nulti pregled u vegetacionoj sezoni; botanički nadzor tokom čišćenja/radova uz staništa i najmanje mjesečna kontrola tokom gradnje. U radu proljeće i kasno ljeto prve tri godine, zatim najmanje godišnje.	Nosilac; botaničar/ekolog; nadzor
Invazivne i alohtone biljke	Prije radova; gradnja; rad; obnova	Žarišta na predmetnom i kontaktnom prostoru; deponije zemlje, doprema, nove staze, drenaža i pejzažni rubovi.	Vrsta, georeferencirana površina žarišta i širenje <i>Amorpha fruticosa</i> , <i>Erigeron canadensis</i> i <i>Oenothera</i> taksona; propagule u zemlji i sadnom materijalu; uspjehnost uklanjanja.	Prije zemljanih radova; kontrola svake dopreme supstrata/sadnica. Mjesečno u vegetacionoj sezoni tokom gradnje i prve tri godine rada; potom proljeće i kasno ljeto. Kontrola poslije uklanjanja.	Izvođač/operator; botaničar
Stablo SH1 i vrijedno drveće	Prije radova; gradnja; rad	SH1 i njegova stručnom procjenom utvrđena zona zaštite; drvenasti rubovi koji se čuvaju.	Vitalnost, krošnja, korijenova zona, oštećenja, zbijanje i promjena kote/vlažnosti; stanje zaštitne ograde.	Nulti arboristički pregled; ograda vizuelno dnevno pri radovima u blizini, stručni pregled mjesečno tokom tih radova. Poslije gradnje i jednom godišnje; vanredno poslije oštećenja ili oluje.	Nosilac; arborista; nadzor/operator

Segment	Faza	Mjerna mjesta	Parametri i način	Učestalost	Odgovornost
Ptice i slijepi miševi	Prije radova; gradnja; rad	Rubovi šume, otvorene/vlažne cjeline, SH1, moguća skloništa i staklene fasade; tamni koridori.	Gniježđenje, korišćenje staništa, aktivnost i stradanje; standardizovani obilasci ptica i akustički transekti za slijepu miševu u pogodnim uslovima. Bilježiti isti napor i sezonu.	Pregled prije svake etape uklanjanja vegetacije; ptice u gniježđenju i proljećnoj/jesenjoj migraciji. Slijepi miševi u proljeće, ljeto i ranu jesen prije i prve tri godine rada. Fasade pregledati sedmično u prvoj sezoni, češće nakon nalaza.	Ornitolog; stručnjak za slijepu miševu; operater
Herpetofauna i ostala fauna	Prije radova; gradnja; rad	Vlažne depresije, kanali, livade, drvenasti rubovi, otvoreni rovovi i saobraćajne trase.	Mrijestilišta, reprodukcija i prohodnost; stradanje u rovovima/saobraćaju; ciljne grupe obuhvaćene lokalnim istraživanjem, uključujući vodene i saproksilne beskičmenjake. Riblju faunu pratiti gdje je prisustvo lokalno potvrđeno.	Pregled prije zahvata; rovovi dnevno dok su otvoreni. Stručni obilasci u proljećnoj reprodukciji i ljeti tokom gradnje i prve tri godine rada; dodatno poslije promjene vodnog režima ili stradanja.	Biolog odgovarajuće specijalnosti; izvođač/operater
Rasvjeta i tamni koridori	Prije radova; probni i redovni rad	Stalne tačke na rubu 2190/1410/6420 i 92A0, prema moru i najbližim kućama.	Horizontalna/vertikalna osvijetljenost, usmjerenost, rasipanje i vrijeme rada; provjera projekta i noćne fotografije. Temperatura boje prema odabranim svjetilkama.	Početni noćni pregled; prije prihvata instalacije i pri punom noćnom radu. Godišnje u sezoni i nakon zamjene svjetiljki/režima ili pritužbe; operativni obilazak mjesečno.	Operater; stručnjak za rasvjetu; biolog

Prije uklanjanja objekata ili trajnog prestanka rada izraditi pregled preostalih izvora rizika i prilagoditi ove kontrole radovima demontaže: vode, prašina, buka, otpad i zaštita staništa. Nakon sanacije pratiti stabilnost površina, vegetaciju i vodni režim najmanje tri godine, a duže dok se ne potvrdi uspješna obnova ili ako nadležni akt to zahtijeva. Prestanak korišćenja kompleksa nije razlog za prekid praćenja posljedica incidenta ili izmijenjenog vodnog režima.

5. SADRŽAJ I DINAMIKA DOSTAVLJANJA IZVJEŠTAJA

Nosilac projekta vodi jedinstvenu bazu podataka u kojoj se čuvaju rezultati mjerenja, laboratorijski izvještaji, terenski zapisnici, karte mjernih mjesta, fotografije, podaci o radu mehanizacije i tehničkih sistema, meteorološki podaci, bilans voda, količine i predaja otpada, pritužbe, incidenti i korektivne mjere. Rezultati se porede sa početnim stanjem, kontrolnom tačkom, prethodnim trendom i primjenljivom graničnom, ciljnom ili projektom referentnom vrijednošću.

Izvještaj o izvršenim mjerenjima sadrži datum i vrijeme, koordinate i opis mjernog mjesta, metode mjerenja i uzorkovanja, podatke o stručnoj organizaciji i obimu akreditacije, uslove rada i meteorološke ili hidrološke okolnosti, rezultate sa jedinicama, granicama kvantifikacije i mjernom nesigurnošću gdje je primjenljivo, poređenje sa referentnim vrijednostima, ocjenu odstupanja i predlog mjera. Biološki izvještaj dodatno prikazuje sezonu i napor istraživanja, georeferencirane nalaze, stanje staništa i fotografije za poređenje.

Operativne evidencije vode se dnevno za aktivne radove i sisteme, a mjesečno se sačinjava interni pregled bilansa voda i otpada, alarma, pritužbi i otvorenih korektivnih mjera. Izvještaj pojedinačne kampanje izrađuje se nakon svakog mjerenja ili stručnog obilaska. Tokom izgradnje i prve godine rada izrađuje se kvartalni integrisani pregled, a godišnje objedinjeni izvještaj o sprovođenju programa. Navedena interna dinamika ne zamjenjuje rokove propisane nadležnim aktima.

Nosilac projekta rezultate monitoringa i izvještaje dostavlja nadležnom organu lokalne uprave Opštine Ulcinj i Agenciji za zaštitu životne sredine Crne Gore, u skladu sa Zakonom o životnoj sredini i rokovima iz primjenljivih propisa, odluka i dozvola. Izvještaji moraju biti dostupni stručnom nadzoru i nadležnim inspekcijama.

O incidentu ili nalazu koji zahtijeva hitnu zaštitu obavještavaju se odgovorno lice i nadležni organi bez odlaganja, u skladu sa primjenljivim obavezama. Vanredni izvještaj sadrži opis događaja, pogođene receptore, moguće uzroke, hitne mjere, rezultate dodatnog uzorkovanja i plan sanacije, a dopunjava se dokazom otklanjanja uzroka i uspješnosti mjera.

6. OBAVJEŠTAVANJE JAVNOSTI

Nosilac projekta obezbjeđuje najmanje godišnji razumljiv javni sažetak rezultata sa kartom mjernih mjesta, poređenjem sa početnim stanjem, opisom odstupanja i sprovedenih mjera. Navesti kontakt za pritužbe i pristup dodatnim informacijama. Precizne lokacije osjetljivih gnijezda i skloništa mogu se u javnom prikazu uopštiti radi zaštite vrsta, uz dostupnost stručnih podataka nadležnima. Objavljivanje sažetka ne zamjenjuje dostavljanje Agenciji i drugim organima niti hitno obavještavanje o događaju kada je propisano.

7. PREKOGRANIČNI PROGRAM PRAĆENJA

Na osnovu opisa projekta i ocjene iz 4.c ne predlaže se zasebna prekogranična mjerna mreža. Zaključak je uslovan: lokacija pripada obalnom prostoru šire delte Bojane, pa se mogući prenos zagađenja vodama i kumulativni pritisci na funkcionalno povezana staništa i migratorne vrste provjeravaju kroz lokalni program (tačke PZ, OV i B) i konačno rješenje odvođenja voda. Ako rezultati ili incident ukažu na mogući značajan prekogranični uticaj, nosilac projekta bez odlaganja obavještava nadležni organ, a program se revidira u skladu sa poglavljem 9 ovog Priloga.

8. PRAGOVI REAGOVANJA I KOREKTIVNE MJERE

Prekoračenje ukupne ambijentalne vrijednosti ili prirodna sezonska promjena ne pripisuju se automatski projektu. Veza sa projektom provjerava se poređenjem kontrolne i izložene tačke, vremenskom povezanošću sa radovima ili korišćenjem kompleksa i meteorološkim i hidrološkim uslovima. Preventivna reakcija se ne odlaže dok traje provjera mogućeg uzroka. Za nivo vode, hidroperiod i osvijetljenost lokalne projektne pragove utvrđuju odgovarajući stručnjaci prije početka relevantne aktivnosti, na osnovu početnog stanja i osjetljivosti receptora.

Vodni režim. Odstupanje nivoa/hidroperioda povezano sa crpljenjem ili drenažom, izvan lokalno utvrđenog sezonskog raspona; neočekivano sušenje/plavljenje. Odmah ograničiti ili bezbjedno obustaviti aktivnost koja doprinosi promjeni; pregled hidrogeologa i biologa, provjera mjerača i kontrolne tačke. Prilagoditi rješenje i nastaviti tek uz potvrdu zaštite receptora.

Kvalitet voda. Curenje, uljni film, stradanje organizama, prekoračenje vrijednosti za odobreni ispušt ili ponovljeno pogoršanje prema kontroli. Zaustaviti izvor i izolovati tok; zadržati vodu, uzorkovati i uključiti nadležne prema vrsti incidenta. Sanirati uzrok i ponovnim nalazom potvrditi usaglašenost prije obnove ispuštanja.

Tehnički vodeni sistemi. Kvar tretmana, alarm/preliv, neodobreno odvođenje ili dotok vode bazena, fontana ili navodnjavanja prema prirodnim staništima. Izolovati sistem, zaustaviti neodobreno odvođenje i obezbijediti siguran prihvati; angažovati servis i provjeriti kapacitet. Ograničiti korišćenje pogođenog sistema do otklanjanja uzroka.

Staništa i flora. Prelazak granice gradilišta, gaženje/nasipanje, smanjenje očuvanog poligona ili nalaz značajne vrste u ugroženoj mikrozonu. Obustaviti rad u mikrozonu, obilježiti nalaz i uključiti botaničara. Izmjestiti/prilagoditi zahvat; obnovu sprovoditi po stručnom rješenju. U sastojini 2190 A zadržati izuzimanje od intervencija.

Invazivne biljke. Novo žarište, širenje postojećeg prema očuvanom staništu ili kontaminirana doprema supstrata/sadnog materijala. Izdvojiti ili odbiti materijal; spriječiti prenošenje zemlje i propagula. Uklanjanje sprovesti rano metodom prema vrsti, bez oštećenja autohtone flore i faune; provjeriti ponovni rast.

Fauna i SH1. Aktivno gnijezdo/sklonište u zoni radova, stradanje u rovovima/na staklu, oštećenje korijena ili pad vitalnosti SH1. Obustaviti lokalnu aktivnost i uključiti odgovarajućeg biologa/arboristu. Zaštititi mjesto, izmijeniti termin, pristup ili opremu; rukovanje životinjama samo od strane stručnih lica u skladu sa potrebnim odobrenjima.

Prašina i buka. Vidljiva prašina izvan gradilišta; odstupanje prema kontroli; prekoračenje važećih vrijednosti buke ili osnovana pritužba. Kvašenje i čišćenje bez zagađivanja staništa, smanjenje brzine i obima rada; prilagođavanje radnog vremena, položaja i zaštite izvora buke. Ako mjere ne djeluju, obustaviti problematičnu aktivnost i ponoviti provjeru.

Rasvjeta. Osvjetljavanje očuvanih depresija/tamnog koridora, odstupanje od odobrenog projekta ili ponovljeno stradanje/dezorijentacija faune. Usmjeriti ili zasjeniti svjetiljke, smanjiti intenzitet/trajanje i isključiti nepotrebnu dekorativnu rasvjetu. Obezbijediti propisanu bezbjednosnu funkciju i ponoviti noćno mjerenje/pregled biologa.

Zemljište i otpad. Prosipanje, miješanje nekompatibilnih tokova, odlaganje izvan određene površine ili nedokumentovana predaja. Izolovati mjesto, sakupiti materijal i spriječiti infiltraciju. Kontaminaciju ispitati i sanirati prema stručnom nalazu; otpad predati odgovarajućem ovlašćenom preuzimaču uz evidenciju.

Obnova i korišćenje. Neuspjela obnova, erozija, novo parkiranje/prečice ili pritisak posjetilaca na očuvane cjeline. Ograničiti pristup i otkloniti uzrok; obnoviti površinu u skladu sa izvornim staništem. Prilagoditi režim korišćenja i nastaviti kontrolu do potvrde uspjeha.

Energija i rashladna sredstva. Neobjašnjen porast potrošnje prema zauzetosti i vremenskim uslovima zahtijeva provjeru mjerača, režima rada i gubitaka. Alarm ili sumnja na curenje zahtijeva bezbjedno izdvajanje pogođenog kruga, pregled serviseru, sanaciju i provjeru nepropusnosti prije vraćanja u rad. Dopunu sredstva ne koristiti kao zamjenu za otklanjanje uzroka curenja.

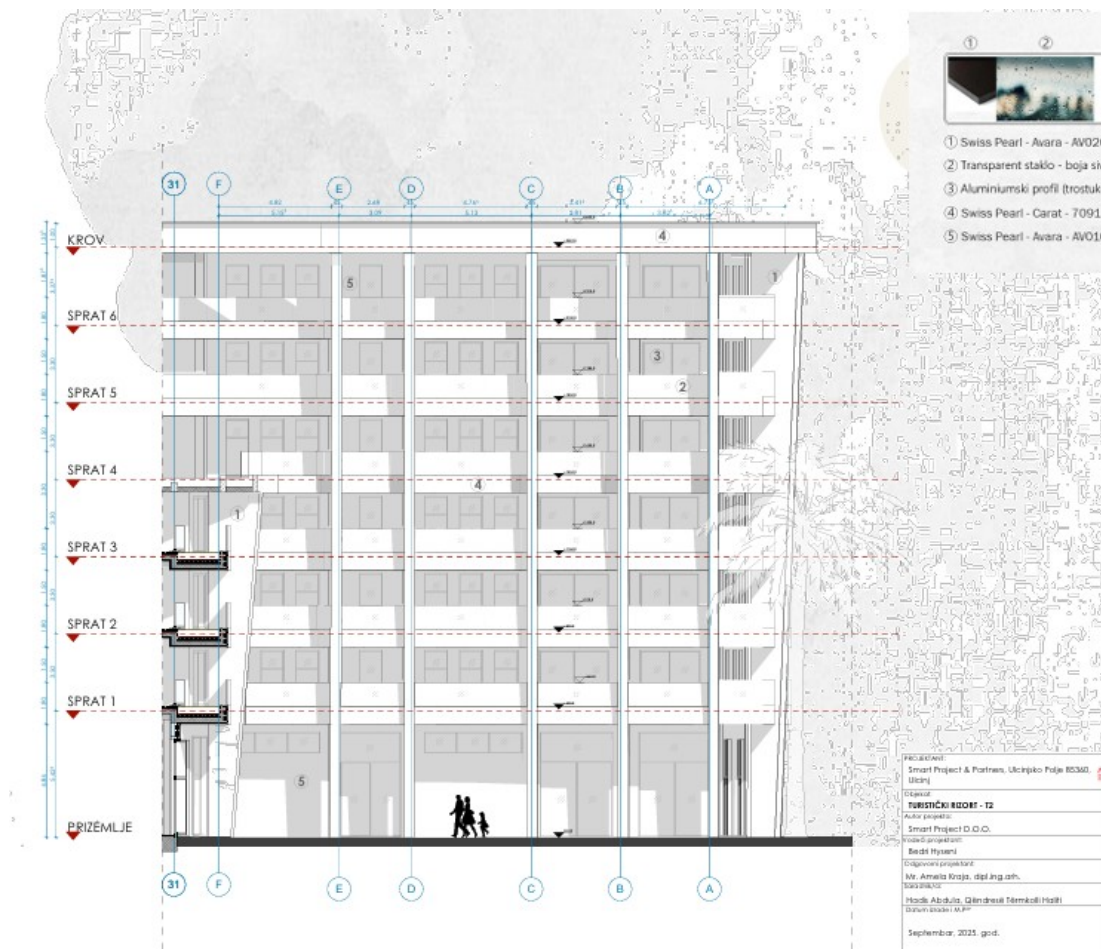
9. REVIZIJA PROGRAMA I ČUVANJE PODATAKA

Program se preispituje najmanje jednom godišnje, prije aktiviranja naredne etape, nakon promjene projekta, rješenja odvodnje, opreme, režima rada ili propisa, kao i nakon incidenta ili ponovljenog odstupanja. Povećanje rizika zahtijeva odmah pojačano praćenje. Učestalost se smanjuje samo na osnovu obrazloženog stabilnog trenda, sezonski uporedivih podataka i saglasnosti nadležnog organa kada je potrebna. Smanjenje obima ne smije ukinuti praćenje ključnog vodnog režima i očuvanih staništa.

Za svaku korektivnu mjeru čuvaju se okidač, datum, lokacija, odgovorno lice, rok, sprovedena radnja, kontrolni nalaz i dokaz zatvaranja. Podatke sačuvati u izvornom i obrađenom obliku, sa rezervnom kopijom, tokom sprovođenja programa i u rokovima propisanim aktima. Nosilac finansira mjerenja, opremu, stručne preglede i sanaciju; pri predaji izvođača operateru prenose se sva početna mjerenja, karta tačaka, otvorene mjere i plan narednih kontrola.

PRILOG 2 — GRAFIČKE SHEME OBJEKATA I UREĐENJA TERENA

Grafički prikazi hotela, prirodnog terena, izdignutih drvenih površina i montažnih objekata.



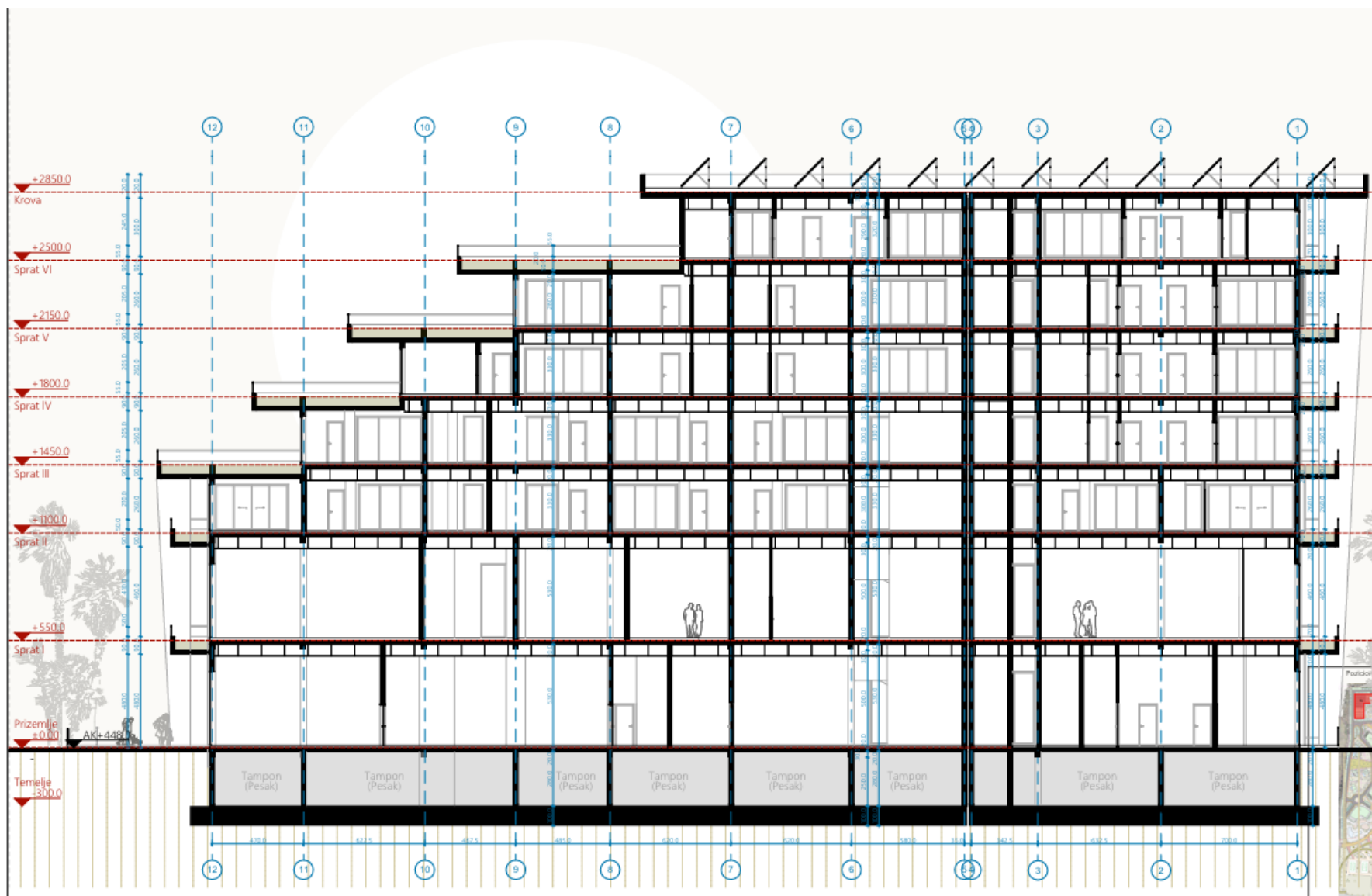
Slika 76. Fasadni prikaz hotela C1

Izvor: dostavljeni grafički prilozi projektne dokumentacije.



Slika 77. Prikaz hotelskih volumena i njihovog visinskog odnosa

Izvor: dostavljeni grafički prilozi projektne dokumentacije.



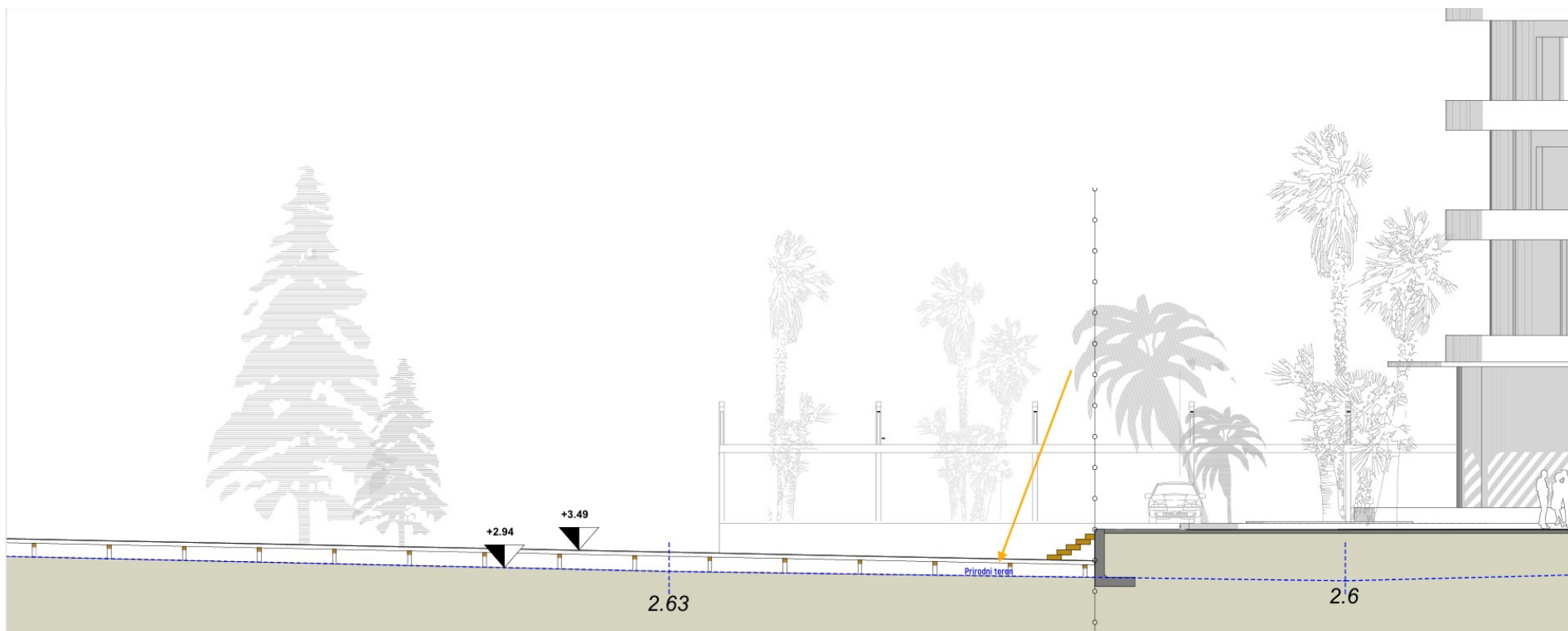
Slika 78. Presjek hotela sa prikazom etaža i temeljenja

Izvor: dostavljeni grafički prilozi projektne dokumentacije.



Slika 79. Položaj objekata u odnosu na prirodni teren

Izvor: dostavljeni grafički prilozi projektne dokumentacije.



Slika 80. Drvene površine izdignute iznad prirodnog terena

Izvor: dostavljeni grafički prilozi projektne dokumentacije.



Slika 81. Montažni objekat i izdignute drvene površine

Izvor: dostavljeni grafički prilozi projektne dokumentacije.

PRILOG 3

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Br. 05-4487/6-18 od 10.01.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj

UP22, DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža

UTU sa pratećim elaboratima i grafičkim priložima.

Izvorni dokument: 129 strana.

Strane u objedinjenom dokumentu: 181–309.



K

**Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT**
**Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm**

Br./ Nr.:05-4487/6-18
Ulcinj / Ulqin, 10.01. 2019. god.

Ivanović Rade Vladimir

Ulcinj
Ul. 26 Novembar, b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 05-4487/6-18 od 10.01.2019. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni B na urbanističkoj parceli broj 22, u skladu sa smjernicama Državne Studije lokacije "Dio sektora 66 – modul IV I V" – Velika plaža, Opština Ulcinj

Sam. savjetnik I za urbanizam,
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

Dostravljeno:
1x Imenovanom
1x Urbanističko - građevinskoj inspekciji
1x U spise predmeta
1x Arhivi



V.D. SEKRETAR-a,
Mehmed Mila, spec.sci.arh.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Sekretariati për planifikim hapsinor dhe zhvillim të qëndrueshëm Br./ Nr.:05-4487/6-18 Ulcinj / Ulqin, 10.01. 2019. god.	Crna Gora Mali i Zi OPŠTINA ULCINJ KOMUNA E ULQINIT
2	Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, na osnovu člana 53 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“ br.68/17 od 20.10.2017. god.), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Državne Studije lokacije “Dio sektora 66 – modul IV I V” – Velika plaža („Sl.list CG“ br.68/2018 od 27.10.2018.godine), na zahtjev Ivanović Rade Vladimir, broj 05-4487/18 od 12.12.2018.godini, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni B urbanistička parcela broj 22, na katastarskim parcelama odnosno dijelovima katastarskih parcela broj 1119/3, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/2, 1119/30, 1119/20, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/23, 1118/1, 1118/7, 1117, 1116/1, 1113/3, 1112/1, 1112/2, 1112/4 i 1113/1 KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije “Dio sektora 66 – modul IV I V” – Velika plaža, Opština Ulcinj	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Ivanović Rade Vladimir iz Ulcinja
6	POSTOJEĆE STANJE Po karti br.07 “Modul IV I V Tipologija predjela”; katastarske parcele broj 1119/3, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/2, 1119/30, 1119/20, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/23, 1118/1, 1118/7, 1117, 1116/1, 1113/3, 1112/1, 1112/2, 1112/4 i 1113/1 KO Donji Štoj, prikazane kao površine za „Agrokulturni predio“, „Poljane i livade“, „Oblast uljcinjskih dina sa halovitom vegetacijom“ i „Pojas mješovitih šuma“. Po karti br.08 “Modul IV I V nova analiza”; katastarske parcele broj 1119/3, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/2, 1119/30, 1119/20, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/23, 1118/1, 1118/7, 1117, 1116/1, 1113/3, 1112/1, 1112/2, 1112/4 i 1113/1 KO Donji Štoj, prikazane kao: „Poljoprivredne površine“, „Šumske površine“ i „Ostale prirodne površine“. Po karti br.09 “Modul IV i V OKP” na katastarskim parcelama broj 1119/3, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/2, 1119/30, 1119/20, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/23, 1118/1, 1118/7, 1117, 1116/1, 1113/3, 1112/1, 1112/2, 1112/4 i 1113/1 KO Donji Štoj, nema izgrađenih objekata.	
7	PLANIRANO STANJE Urbanističke parcele u zoni B i zoni E, podrazumijevaju izgradnju Turističkih naselja, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima. Na dijelovima parcele UP 22, na kojem se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018.godine. Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele na kojoj planira gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom. Detaljna	

	studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu životne sredine. Površinom urbanističke parcele UP 22, smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u tabeli ostvarenih kapaciteta. Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Uslovi u pogledu planirane namjene: <u>POVRŠINE ZA TURIZAM – TURISTIČKA NASELJA T2</u> Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti: 1. za smještaj turista: turistička naselja (T2). 2. za pružanje usluga ishrane i pića. Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca). Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%. Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1). Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju. Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom. Broj ležaja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to: - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja; - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja; - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja. <u>POVRŠINE ZA TURIZAM – HOTELI T1</u> Ukoliko se prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, izvršila prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1), u pogledu namjena važe sljedeći uslovi:

	Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti: 1. za smještaj turista: hoteli (T1). 2. za pružanje usluga ishrane i pića. Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca). Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju. Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom. Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to: - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja; - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja; - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, adaptacije moraju uskladiti sa svim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Izuzetno, ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica zone gradnje to jest van građevinske linije, a unutar granica urbanističke parcele, isti se može legalizovati ukoliko se uskladi sa svim ostalim uslovima datim u ovom planskom dokumentu. Ukoliko je nemoguće uskladiti postojeći objekat sa svim uslovima datim u ovom planu, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba investitora.
7.2.	Pravila parcelacije Uslovi za formiranje urbanističke parcele U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Parcelacija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama. Urbanistička parcela br. 22 u zoni „B“: Državnom Studijom lokacije "Dio sektora 66 – modul IV il V" – Velika plaza, od katastarskih parcelama odnosno dijelova katastarskih parcela broj 1119/3, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/2, 1119/30, 1119/20, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/23, 1118/1, 1118/7, 1117, 1116/1, 1113/3, 1112/1, 1112/2, 1112/4 i 1113/1 KO Donji Štoj, formirana je urbanistička parcela br.22 u zoni „E“, površine od 125.833,58m².

Kordinatne tačke urbanističke parcele br.22 zona B:

197.	X=6607834.23	Y=4640613.78
198.	X=6607876.19	Y=4640597.53
199.	X=6607938.88	Y=4640573.20
200.	X=6608024.91	Y=4640539.87
201.	X=6608021.79	Y=4640532.04
202.	X=6608029.06	Y=4640528.66
203.	X=6607943.60	Y=4640313.44
204.	X=6607937.32	Y=4640305.84
205.	X=6607934.70	Y=4640286.11
206.	X=6607908.53	Y=4640223.01
207.	X=6607865.15	Y=4640118.45
208.	X=6607821.78	Y=4640013.89
209.	X=6607712.66	Y=4640060.79
210.	X=6607603.53	Y=4640107.68
211.	X=6607671.98	Y=4640255.63
212.	X=6607699.72	Y=4640328.14
213.	X=6607745.91	Y=4640418.77
214.	X=6607783.14	Y=4640483.90

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 44/2018 od 14.07.2018. godine), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju **urbanističku parcelu 22 u zoni „B“**. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i uvjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

PLANIRANI URBANISTIČKI PARAMETRI

Budući objekti moraju zadovoljiti sve navedene urbanističke parametre na nivou urbanističke parcele to jest na nivou cjelovitog kompleksa kao skupa svih objekata na urbanističkoj parceli, i to:

- Namjenu;
- Parcelaciju;
- Regulaciju i nivelaciju;
- Koeficijente zauzetosti i izgrađenosti;
- Maksimalnu bruto površinu u osnovi;
- Maksimalnu bruto površinu objekta;
- Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina;
- Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na Urbanističkoj parceli, tako da se obezbjedi 100 m² zelenih i otvorenih površina po ležaju;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

Prema Državnom Studijom lokacijom "Dio sektora 66 – modul IV i V" – Velika plaža, u okviru **urbanističke parce br. 22 u zoni „B“**, planirana je izgradnja **turističkog naselja T2 (ili Hotela T1)**, sa sledećim planskim pokazateljima:

Zona B

Planski parametri;

Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 22 / Zona B
Površina urbanističke parcele (m2)	125.833,58
Površina urbanističke parcele (ha)	12,58
Namjena	T2 - turističkog naselja
Max. dozvoljena spratnost objekta	P+6
Max indeks zauzetosti	0,20
Max bruto površina pod objektom (m2)	25.166,72
Max indeks izgrađenosti	0,70
Max bruto građevinska površina (m2)	88.083,51

Min. površina zelenih i otvorenih površina na UP (m2)	88.083,51
Stepen ozelenosti (po ležaju (m2)	100,00
Max broj ležaja (BRGP/100m ²)	1.000,00
Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m2)	100,00
Broj zaposlenih	300,00

Opšti uslovi uređenja prostora

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima, na način da se mora zadovoljiti svaki definisani urbanistički parametar.

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji može biti montažnog karaktera. Ukoliko se parking rijesi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 12. „Nivelacija i Regulacija“.

Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije).

Površine van građevinskih linija na južnom dijelu urbanističkih parcela u zoni B i E, urediti kao zone za sport i rekreaciju, sa parternim uređenjem u skladu sa Studijom mapiranja predjela dina.

Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu. Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim

urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.

Posebni uslovi

Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platioe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično.

U planskom dokumentu je definisana **minimalna površina zelenih i otvorenih površina**, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. **Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli.**

Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara. Maksimalan broj ležaja za parcelu određen je srazmjerno maksimalnoj bruto površini dozvoljenoj za gradnju objekta na svakoj urbanističkoj parceli, tako da se može ostvariti cilj od 100 m² bruto površine objekta turističkog naselja ili hotela po ležaju, što odgovara uslovu za kategorizaciju od pet zvjezdica.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciono i Nivelaciono rješenje, dato je u grafičkom prilogu 12.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

Kordinatne tačke regulacione linije:

197.	X=6607834.23	Y=4640613.78
198.	X=6607876.19	Y=4640597.53
199.	X=6607938.88	Y=4640573.20
200.	X=6608024.91	Y=4640539.87
201.	X=6608021.79	Y=4640532.04
202.	X=6608029.06	Y=4640528.66
203.	X=6607943.60	Y=4640313.44
204.	X=6607937.32	Y=4640305.84
205.	X=6607934.70	Y=4640286.11
206.	X=6607908.53	Y=4640223.01
207.	X=6607865.15	Y=4640118.45
208.	X=6607821.78	Y=4640013.89
209.	X=6607712.66	Y=4640060.79
210.	X=6607603.53	Y=4640107.68
211.	X=6607671.98	Y=4640255.63
212.	X=6607699.72	Y=4640328.14
213.	X=6607745.91	Y=4640418.77
214.	X=6607783.14	Y=4640483.90

Regulaciona linija razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Kordinatne tačke građevinske linije:

58. X=6608016.04	Y=4640523.56
59. X=6608008.81	Y=4640526.43
60. X=6608012.00	Y=4640534.46
61. X=6607839.89	Y=4640600.85
62. X=6607792.18	Y=4640479.57
63. X=6607754.71	Y=4640414.02
64. X=6607708.87	Y=4640324.08
65. X=6607685.92	Y=4640264.10
66. X=6607871.61	Y=4640186.98

Građevinska linija GL, u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 12 „Nivelacija i Regulacija”.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nisu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekat u **zoni B UP22** - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte hotela i depadanse – P+6 i tri nadzemne etaže za objekte vila – P+2).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 12. „Nivelacija i Regulacija”.

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Sprat je etaža iznad prizemlja.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Konstrukcija objekta Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Preporuke za seizmičko projektovanje Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja - izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima. - prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata a time i njihovo razaranje pri dejstvu zemljotresa. Sama širina rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta. - analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama. Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali. - objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike. - zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje predominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta. - Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza. - S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1). Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa. - Zbog mogućih neravnomjernih slijeganja tla kod infrastukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi. Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice: - Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori. - Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50-80cm mnm) kod kojih ne samo da dolazi do značajnih aplikacija dejstava zemljotresa u odnosu na osnovnu stijenu, već je moguća i pojava likvefakcije. Prije izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata neophodno je obezbjediti karte seizmičkog mikrozoniranja koje već postoje za ovo područje. Potrebno je uraditi reviziju ovog dokumenta s obzirom da je on rađen u godinama neposredno nakon zemljotresa 1979., kako bi se eventualno on korigovao u smislu ugrađivanja novijih saznanja do kojih je struka i nauka došla u međuvremenu. U skladu sa prethodnim dokumentima i dobijenih karata izbjegavati izgradnju objekata na terenima kod kojih postoji vjerovatnoća pojave likvefakcije kao i na močvarnim i nestabilnim terenima. Ovaj problem se može inženjerski riješiti

	zamjenom, ojačanjima ili odvodnjavanjem tla, upotrebom dubokog fundiranja – šipova i slično ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbjedili sigurnost samom objektu ali se to ne može reći i za okolni teren. Tako se relativno efikasno rješenje za objekat kompromituje jer će sve instalacije kao i prilazni putevi izvedeni na tlu koje može likvefirati, najvjerovatnije doživjeti velika oštećenja i samim tim učiniti objekat neupotrebljivim. Obezbeđenje otpornosti na likfevakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim. Osim objekata, i sva infrastruktura je podložna seizmičkom riziku o čemu se mora voditi računa. Na terenima kod kojih je moguća izgradnja izbjegavati veće spratnosti objekata. Kao što je prije objašnjeno, kod ovakvih objekata se mogu očekivati višestruko veće seizmičke sile. Zbog visokog nivoa podzemnih voda predlaže se da se ne izvode podzemne etaže, kako zbog problema prilikom izvođenja tako i zbog otežanog održavanja. Prilikom planiranja i projektovanja objekata kao i infrastrukture na ovom području neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana. Zaštita vazduha Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha: - kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije; - nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora; - ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije; - za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama; - izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu; Zaštita zemljišta Radi zaštite i sprječavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere: - zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite; - izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda; - predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;

- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;

Mjere zaštite od buke

Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila i mjera zaštite:

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br.75/06);

- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;

- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih delatnosti;

Mjere zaštite biodiverziteta

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Prioritetno očuvanje najvažnijih i najugroženijih ekosistema kao što su pješčani ljljan *Pancratium maritum* - najugroženija biljna vrsta u Crnoj Gori koja se može pronaći samo na Velikoj plaži ili registrovane tri vrste ptica od globalnog značaja za zaštitu: Kudravi pelikan *Pelecanus crispus*, droplja *Otis tarda* i veliki orao klockotoš *Aljuila clanga*;

- Jasno definisanje i strogo sprovođenje najstrože kaznene politike prema svim oblicima uništavanja i eksploatacije zaštićenih vrsta flore i faune;

- Primjena odnosno produženje primjene mjera konzervacije očuvanih prirodnih vrijednosti;

- Restauracija narušenih prirodnih vrijednosti sa obnovom ekoloških vrijednosti i staništa vrsta ugroženih degradacijom;

- Primjena postojećih domaćih i međunarodnih, odnosno utvrđivanje specifičnih lokalnih standarda za ocjenu ugroženosti, veličine, promjena i trendova populacija te veličine, promjena i trendova rasprostranjenosti biljnih i životinjskih vrsta (IUCN, „Crvena lista”);

- Definisanje objekata, parametara i lokaliteta za uspostavljanje dugoročnog monitoring Sistema ugroženih i značajnih biljnih i životinjskih vrsta;

- Na mjestima gde postoji šansa da planirana izgradnja ugrozi zaštićene vrste, investitor je u obavezi da uradi Studiju uticaja na životnu sredinu;

Mjere zaštite uspostavljenih EMERALD područja

Velika plaža

Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog ekosistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.

Mjere zaštite prirodne baštine

Ciljevi zaštite prirodne baštine generišu se po više osnova, i to kao:

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjesta) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturnoobrazovne, rekreativne i druge svrhe;

- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;

- prirodnih predela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih cjelina;

- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja genofonda, formiranja baza podataka, inventarizacije i kategorizacije elemenata komponenti biodiverziteta;

- preduzimanje dugoročnih ekosistemskih istraživanja interdisciplinarnog obuhvata;

- praćenje stanja biodiverziteta, kao i ugrožavajućih faktora, sa procjenom tendencija promjena i spontanijih sukcesija;

- održavanje biodiverziteta i bioloških resursa, u skladu sa politikom održivog razvoja i metodama i postupcima rada na konzervaciji/obnovi i revitalizaciji u konkretnim slučajevima.

3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:

- očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;

- razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);

- zasnivanje zaštite na sistemskom prostornom, urbanističkom i ekološkom planiranju; održavanje i širenje međunarodne saradnje od zajedničkog interesa.

Zaštićena prirodna dobra – domaća dezinacija

Na području plana nalaze se sljedeći zaštićeni objekti (zaštićeni po osnovu matičnog Zakona o zaštiti prirode – Sl. List SRCG br. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/07):

- Velika ulcinjska plaža - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III).

Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezinacija

- IPA (Important Plant Area) područje od značaja za zaštitu biljaka: Velika ulcinjska plaža, Rumija;

- EMERALD područja - U skladu sa integracijom sa Evropskom Unijom i na osnovu principa Direktive o pticama i EU Direktive o staništima na teritoriji opštine Ulcinj formirana su sljedeća EMERALD zaštićena područja:

- Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom (2835ha).

Mjere zaštite prirode

Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore.

- prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12);

- za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta;

- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ;

- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;

- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

Mjere zaštite i rehabilitacije dina

- ograda oko prostora dina mora biti sa drvenim stubovima valjkastog oblika debljine do 10 cm u prečniku, premazanim zaštitnim slojem u boji drveta, kako bi se prostor zaštitio usled evidentnog antropogenog uticaja i dalje degradacije, i sačuva postojeća raznolikost vrsta na ovom području;

- visina ograde ne smije prelaziti 1.5 m - prisutnih uzvišenja (fiksni dina) i time ne naruši prirodni ambijent i pejzaž ovog prostora;

- uzeti u obzir udaljenost ograde od postojeće granice prvog reda embrijonskih dina prema unutrašnjosti koja ne može biti manja od 1 m, kako bi prirodni procesi mogli formirati nesmetano dinu nonošenjem sitnog pijeska i stvoriti uslove za nastajanje halofitne vegetacije;

- obezbijediti komunikaciju do kupališta, prelazima preko dina - drvenim pasarelama (premazanim zaštitnim slojem u boji drveta), koje moraju biti uzdignuti iznad pojasa dina minimum 40 cm;

	- u pojasu prostora dina zabranjeno je ravnati površine, uklanjati halofitnu vegetaciju, organizovati parking prostore, krčiti pristupne puteve. Mjere ublažavanja uticaja na biodiverzitet i ekološki osjetljive lokalitete - Izvršiti kartiranje staništa i bitopova i Studiju mapiranja dina i Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila, za svaku urbanističku parcelu - Ukoliko navedene Studije i istraživanja dokažu da plansko rješenje ne pravi smetnju zaštićenom prirodnom dobru neophodno je: 1. U zaštitnom pojasu , u pojasu dina, moguće je podići vjetrozaštitni pojas ukoliko ne ometa habitate, kao nastavak već postojećeg pojasa u drugim Modulima. Preporuka je da se vjetrozaštitni pojas formira od autohtonih biljnih vrsta uz izbjegavanje monokulture alepskog bora. 2. Za skadarski hrast (<i>Quercus robur</i> L. <i>Ssp scutariensis</i> Cernj) predvidjeti obavezno očuvanje i sve aktivnosti (izgradnju) podrediti njegovom očuvanju. Presađivanje je moguće ukoliko vitalnost stabala to omogućuje. 3. Maksimalno izbjegavati nasipanje terena na slobodnim površinama u okviru urbanističkih parcela predviđenih za izgradnju i uređenje radi očuvanja postojeće vegetacije i staništa. 4. Predvidjeti zabranu korišćenja invazivnih biljnih vrsta. 5. Kontrolisati parametre morske vode u cilju očuvanja morskih habitata. 6. Predvidjeti ograđivanje zaštićenih područja, staništa i jedinki tokom građevinskih radova.
10 .	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Pejzažna arhitektura Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Na dijelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila; Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije Detaljne studije predjela dina. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore; Sve staze unutar turističkog kompleksa projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa obalom;

S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz prethodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta;

Skadarski hrast (*Quercus robur* L. *Ssp scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada;

Halofitu vegetaciju je potrebno zaštit od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta;

Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume;

Minimum 60% površine parcele treba da bude pod zelenilom;

Da bi se postigla estetska funkcija ove kategorije objekata pejzažne arhitekture, koristiti biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i forme koje opstaju uz intezivnu njegu;

Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora;

Unutar turističkog naselja projektovati pješačke staze i staze za kretanje električnih eko vozila koje će služiti za prevoz posjetilaca i turista do plaže. Staze projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla;

Za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100 m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija);

Neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je **krovno i vertikalno ozelenjavanje** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži;

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtijevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima;

Za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;

Ograničiti broj spartova turističkih objekat (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;

Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja;

Izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka;

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena

a) Autohtona vegetacija

Quercus ilex, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Crategus monogyna*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria*

	ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, itd. NATURA 2000 habitata na Velikoj ulcinjskoj plaži uključujući Adu Bojanu 1310 Jednogodišnja vegetacija caklenjača (salicornia) na mulju i pijesku 1410 Mediteranske slane močvarne livade (juncetalia maritimi) 2110 Začeci pokretnih obalnih dina 2120 Pokretne obalne dine sa ammophila arenaria (bijeke dine) 2130 *Učvršćene obalne dine sa zeljastom vegetacijom (sive dine) 2190 Vlažne pokretne dine – 2220 Dine sa vrstom euphorbia terracina 2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (brachypodietalia) 2270 * Borove šume na obalnim dinama 3170 * Mediteranske povremene lokve 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (molinio-holoschoenion) b) Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis itd.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Pravila za očuvanje u slučaju slučajnih otkrića U svim fazama izrade planske, projektne i tehničke dokumentacije, kao i u svim fazama izvođenja objekata, kao i bilo kojim dugima aktivnostima na kopnu i vodi, ukoliko se naiđe na nalaze od arheološkog značaja, slučajni pronalazač dužan je da: 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava; 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni. Pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana. Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja: 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima; 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza; 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi; 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik; 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje. Privremena obustava radova može trajati najduže 30 dana. U roku iz prethodnog stava Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

	Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu, nalazište se smatra slobodnim prostorom. Žalba na rješenje o prethodnoj zaštiti ne odlaže izvršenje rješenja. Troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.
12 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. Godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 I 44/15. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
14 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU /
16 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Uslovi u pogledu faznosti gradnje Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte Hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).
17 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljeno je projektovati pristupe na više mjesta, s obzirom na složene zahtjeve projektovanja turističkih kompleksa (ekonomski ulaz, ulaz za goste i slično).

Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, na parteru ili u okviru objekata ili u okviru nezavisnog slobodnostojećeg objekta – nadzemne garaže, koja može biti montažnog ili tvrdog karaktera, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ('Službeni list CG', br. 24/10).

Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

Uslovi za uklanjanje komunalnog otpada

S obzirom da je ovim planskim dokumentom planirana izgradnja objekata, prilikom pomenutih aktivnosti generisaće se određene količine otpada, koje će se prikupljati u kontejnerima u okviru urbanističke parcele na ulaznom dijelu, gdje projektom uređenja treba predvidjeti poseban prostor za postavljanje kontejnera za smeće. Potreban broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera. Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m³.

Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila.

U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:

- šut i drugi sličan građevinski otpad,
- opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža).

Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom.

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Elektroinstalacije objekata

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.

Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

Osvjetljenje javnih površina

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

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,

- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Izbor rasvjete treba izvršiti po važećim evropskim standardima EN 13201.

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 Elektrodistribucije - Podgorica ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Zbog potrebe vršenja preraspodjele potrošača po traforeonima, ne rješavati pojedine slučajeve odvojeno od cjeline, već sagledati uticaj svake izmjene na širi prostor.

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

Zaštitu od preopterećenja i kratkog spoja obezbjediti pravilnim izborom osigurača na početku voda u skladu sa važećim tehničkim propisima. Primjeniti sistem zaštite od opasnog napona dodira TN-C do mjesta priključka NN kablova na objektima *(u GRT).

Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za izvodjenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date evropskim standardom EN 13201.

Kao nosače svetiljki koristiti metalne dvosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 000 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 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 treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji, odnosno a u cilju jednostavnijeg održavanja.

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 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica.

Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

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

Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za izvodjenje instalacije osvjetljenja, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvodjenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

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 mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Uzimajući u obzir da energija koju sunce tokom godine emituje na 1 m² krova u Crnoj Gori je jednaka energiji koja se dobije sagorijevanjem 143 litara lož ulja - a pri tome se može neograničeno koristiti ovdje je posebno naglašena primjena energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje 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 osvjetljavanje 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 sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, 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 izvedbu 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 energetskeim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskeim 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.

Termotehničke instalacije

Kao energetske izvor za objekte, zbog racionalnog korišćenja energije, i u zimskom i u ljetnjem periodu predviđene su toplotne pumpe. Zavisno od zahtjeva investitora i tehničkih mogućnosti moguća je ugradnja sistema sa toplotnim pumpama vazduh – voda ili voda –voda (ukoliko ima dovoljno izdašnosti podzemnih voda ili je moguć zahvat morske vode).

Za manje hotele povoljna je ugradnja toplotnih pumpi sa mogućnošću iskorišćenja otpadne energije 30-50%. Alternativno je za manje hotele moguća i ugradnja VRV sistema, dvocijevnog ili trocijevnog koji ima mogućnost nezavisnog grijanja ili hlađenja svake prostorije i iskorišćenja otpadne energije.

Pored ovoga za manje hotele je za grijanje santilarne vode povoljna ugradnja solarnih panela, što doprinosi značajnoj uštedi električne energije.

Za veće hotelske komplekse u principu je neophodno dati mogućnost nezavisnog grijanja ili hlađenja prostora u hotelu u svakom trenutku. Takođe je sistem ventilacije prostora značajno veći nego kod manjih hotela. Za ovakve sisteme najpovoljnija je ugradnja toplotnih pumpi koje imaju mogućnost

	jednovremene proizvodnje tople i hladne vode (polifunkcionalne toplotne pumpe). Kod ovakvih sistema moguće je iskorištenje otpadne energije i do 100%, što doprinosi značajnoj uštedi. Veliki hoteli imaju, zbog specifičnih sadržaja (otvoreni i zatvoreni bazeni, SPA centri i slično) velike zahtjeve za sanitarnom potrošnom vodom. Zbog ovoga je predviđena i ugradnja solarnog kolektorskog polja koje pored toplotne energije sa polifunkcionalne mašine služi za grijanje vode. Toplotne pumpe su veoma ekonomičan sistem za proizvodnju toplotne (rashladne) energije. U principu za 1kW električne energije moguće je dobiti u prosjeku 3kW toplone (rashladne) energije.
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u „uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ – koje investitor treba da dobije od Elektoprivrede Crne Gore A.D. Nikšić, FC Distribucija, Region 4 - Ulcinj. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke CEDIS-a: - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje), - Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta, - Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja, - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DST-CEDIS 10/0,4 kV.
	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA <u>Vodovod</u> Da bi se obezbijedili higijenski uslovi stanovništva, turista i osoblja kao i funkcionisanje pratećih sadržaja potrebno je izgraditi osnovnu hidrotehničku infrastrukturu za obezbjeđenje potreba za vodom i distributivnih vodova do svih objekata. Vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom duž planiranih saobraćajnica, cjevovode hidraulički dimenzionisati prema časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata <u>Fekalna kanalizacija</u> Za sistem kanalizacije prihvaćen je razdjelni sistem sa potpuno nezavisnim sistemima fekalne i atmosferske kanalizacije. Sistem mreže fekalne kanalizacije takođe je neophodno voditi duž svih saobraćajnica i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih planiranih objekata na najnižim tačkama na kojima je obezbijeđen dovoljan prostor. U novoplaniranim turističkim zonama se podrazumijeva prikupljanje kompletnih količina otpadnih voda, i njihovo prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent. (Kuhinje restorana trebaju imati instaliran predtretman otpadnih voda u separatorima masti. Perionice trebaju imati predviđen predtretman u separatoru sapunice. Oba tipa separatora su neophodna da rasterete uređaj za prečišćavanje otpadnih voda.) U detaljnoj projektnoj dokumentaciji je potrebno predvidjeti stepen prečišćavanja fekalnih i atmosferskih voda koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Kote dna cijevi date u studiji su orijentacione. Stvarne kote će se odrediti glavnim projektima.

Atmosferska kanalizacija

Budući da su planirne ulice sa ivičnjacima i trotoarima potrebna je atmosferska kanalizacija sa slivničkim rešetkama za odvodnju kišnih voda. Sve prihvaćene vode sa saobraćajnica i trotoara moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijent. Dalje se prihvaćene i prečišćene atmosferske vode odvođe u upojne bunare.

Opšti zajednički uslovi

Neki od uslova koje treba ispuniti u izradi projektne dokumentacije su već predhodno navedeni ali se zbog sistematičnosti navode još neki opšti uslovi i smjernice:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, strukturno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;

- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju (PP) polipropilenske punozidne cijevi ili (PVC) polivinilhloridskih punozidnih cijevi, u atmosfersku mrežu (PEHD R) polietilen rebrasti i u vodovodnu mrežu (PEHD) polietilenske cijevi prečnika Ø100 i Ø150, a za prečnike Ø200, Ø250 i Ø300 od nodularnog liva (DUCTIL), a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak.

- Minimalni, odnosno maksimalni pad fekalne kanalizacione mreže iznosi 4‰ i 40‰, a atmosferske kanalizacione mreže iznosi 2‰ i 30‰ retrospektivno vodeći računa o prečnicima cijevi;

- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih i atmosferskih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove, takođe na svim vertikalnim lomovima vodovodne mreže predvidjeti vazdušne ventile i ispuste;

- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50 m;

Na atmosferskoj kanalizaciji razmak između slivnika predvidjeti na raspojanju od 25.0 m;

- Prečnik cijevi na kanalizacionoj mreži predvidjeti minimalno 250 mm, na atmosferskoj mreži prečnika 300 mm, dok je kod vodovodne mreže potrebno predvidjeti mrežu prema odgovarajućoj propusnoj moći ili minimalno 100 mm zbog protivpožarne zaštite;

- Prilikom dimenzionisanja vodovodne mreže, pored potrebne količine vode za sanitarne potrebe, potrebno je obezbijediti i potrebnu količinu vode za gašenje požara u trajanju od 2h, proticaj 10 l/s.

- Procenat punjenja cijevi fekalne kanalizacione mreže u okruglim profilima maksimalnog stepena ispunjenosti 60%, a kod atmosferske mreže 80%;

- kod odvođenja fekalnih voda do izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Ulcinja, kao prelazno rješenje, moguća je izgradnja bioloških urađaja za prečišćavanje za svaku urbanističku parcelu, sa stepenom prečišćavanja u skladu sa gore navedenom zakonskom regulativom;

- atmosferske vode sa saobraćajnih površina i trotoara površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare

- Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5 m, 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 2,0 m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5 m;

- U slučaju potrebe izgradnje pumpnih stanica za otpadnu vodu uraditi ih tako da se minimalizuje širenje neprijatnih mirisa, poželjno sa zelenim rastinjem oko njih. Agregati mogu biti u suvom ili mokrom izvođenju u zavisnosti da li je pumpna stanica nadzemna ili podzemna. Potrebno je predvidjeti havarijske ispuste kao i agregate u slučaju prekida napajanja električnom energijom;

	- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju; - Zabraniti izgradnju propusnih septičkih jama odnosno upojnih bunara za fekalnu kanalizaciju, ukoliko dođe do izgradnje u jednom dijelu lokacija. - Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, kao i u skladu sa drugim propisima kojima se regulišu pitanja iz ove oblasti; - Na osnovu ovih urbanističko tehničkih uslova investitor treba da izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. Listovi CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (»Sl.list CG« br.23/14) i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima, a tehnička dokumentacija podliježe reviziji u skladu sa čl.86 istog Zakona. Prilikom izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova u prilogu istih potrebno je dati izvode iz grafičkih djelova DSL. Napomena: Za sve što nije definisano u uslovima iz ovog Plana primjenjivaće se uslovi i smjernice koji su dati PUP-om opštine Ulcinj.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	SAOBRAĆAJ Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su na prilogu "SAOBRAĆAJ". Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica. Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom. Ukrštanje unutrašnjih saobraćajnica regulisati odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom uz određivanje prava prvenstva. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 40 km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima. Parkiranje Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno. Teži se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele. S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum. Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti: - poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm; - trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm; - hoteli (na 1000 m²) ----- 5 pm; - restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm. Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi. Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje. Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente: - širina rampe po pravcu min. 2,75 m; - slobodna visina garaže min 3,00 m; - dimenzije PM min. 2,5x4,8 m; - širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;

	- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem. Pješački saobraćaj Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom i horizontalnom).
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	/
	TELEKOMUNIKACIONA MREŽA 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 UP-a jeste da se želi obezbijediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. U skladu sa preporukama iz prethodno urađenih planova, kao i preporukama nadležne Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, potrebno je 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 telekomunikacione 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. Takođe, potrebno je voditi računa o sledećem: - da se elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprijeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, - da shodno Strategiji razvoja informacionog društva do 2020. godine, u narednom periodu prioritet treba dati razvoju širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih), - da se planirani kapaciteti (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) predvide za mogućnost korišćenja od strane više operatora. U opisu postojećeg stanja je navedeno da u zoni predmetne Državne studije lokacije, jednim dijelom postoji telekomunikaciona kanalizacija i fiksna telekomunikaciona pristupna mreža polagana u zemlju, oboje u vlasništvu dominantnog fiksnog operatora Crnogorskog Telekom, koja se vodi telekomunikacionog čvora RSS Velika Plaža. U odnosu trenutno stanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture, kao i na moguće planove dominantnog operatora fiksne telefonije, Crnogorskog Telekom i ostalih operatora fiksne i mobilne telefonije na ovom području, projektant predviđa da se unutar zahvata ovog DSL-a, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, rekonstruiše postojeća elektronska kanalizacija i izgradi nova elektronska komunikaciona kanalizacija sa 4 i 3 PVC cijevi 110mm. Elektronska komunikaciona kanalizacija bi se koristila za provlačenje kablova različitih kablovskih operatora koji pokazuju interesovanje za pružanje različitih elektronskih komunikacionih servisa, 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 elektronskoj komunikacionoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama i 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 elektronske komunikacione kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm, unutar zone ovog DSL-a, iznosi oko 2620 metara, a sa 3 PVC cijevi 110mm iznosi oko 6350 metara. Za realizaciju predložene telekomunikacione infrastrukture planirana je i izgradnja 71 novih kablovskih okana.

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 operatorima. Imajući u vidu namjenu objekata unutar posmatrane zone i samu lokaciju, kroz novoplaniranu kanalizaciju 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 za potrebe elektronskih komunikacija 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 kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednih 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, a u stambenim jedinicama minimalno po 2 instalacije. U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronskih komunikacija poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U odnosu na obuhvaćeno područje, mobilni operatori su u momentu izrade ovog DSL-a nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako 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 dijelova 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 mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja terena.

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

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

Kanalizaciju koja je planirana u okviru predmetnog DSL-a, kao i kablovska 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, koji sa tehničkog stanovišta, omogućavaju provlačenje novih kablovskih kapaciteta, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ovog DSL-a jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni operator elektronskih komunikacija ili organ lokalne uprave, od novoplaniranih kablovskih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Elektronsku komunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Telekomunikaciona mreža:

Zakon o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, broj 40/13),

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 graničnim vrijednostima parametra elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektromagnetnom zračenju („Službeni list Crne Gore“ broj 15/10),

- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;

- 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), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;

- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 59/15), koji propisuje uslove za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;

- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Crne Gore“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi;

18 .	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	U skladu sa članom 7 stav 1 tačka 18 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, br.28/93, 42/94 i 26/07 i „Sl.list CG“, br.28/11 i 42/11) detaljna geološka istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u kojima se skuplja veći broj lica (pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane), fakulteta, instituta, škola, predškolskih ustanova, bolnica, stadiona, hotela, poslovnih i stambenih objekata površine preko 1000m² i objekata koji imaju četiri i više nadzemnih etaža, autobuskih i željezničkih stanica. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 stav 1 tačka 18 Zakona, izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19 .	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20 .	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Urbanistička parcela (broj) / zona	UP 22 / Zona B
	Površina urbanističke parcele (m2)	125.833,58
	Površina urbanističke parcele (ha)	12,58
	Namjena	T2 - turističkog naselja
	Max. dozvoljena spratnost objekta	P+6
	Max indeks zauzetosti	0,20
	Max bruto površina pod objektom (m2)	25.166,72
	Max indeks izgradjenosti	0,70
	Max bruto građevinska površina (m2)	88.083,51
	Min. površina zelenih i otvorenih površina na UP (m2)	88.083,51
	Stepen ozelenosti (po ležaju (m2)	100,00
	Max broj ležaja (BRGP/100m ²)	1.000,00
	Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m2)	100,00
	Broj zaposlenih	300,00
	Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za, objekat u zoni B UP22 (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela i depadanse – P+6 – 33 m i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2 – 15 m). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

		- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m - za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6 m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Garažiranje i parkiranje S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji mora biti montažnog - demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonsko oblikovanje objekta Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža, predstavljaju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata Centralnih djelatnosti, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavljju 4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja. Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze: 1. Izrada svih Studija i Elaborata definisanim planskim dokumentom; 2. Analiza svih uslova i urbanističkih pravila datih planskim dokumentom; 3. Analiza Projektnog zadatka investitora; 4. Pažljivo definisanje zona povoljnih za gradnju u odnosu na dobijene rezultate Studija i Elaborata iz tačke 1, a u okviru granice Zone gradnje definisane Građevinskom linijom; 5. Pažljivo definisanje zona određenih funkcionalnih sadržaja traženih Projektnim zadatkom, u odnosu na prethodno analizirane prirodne uslove; 6. Arhitektonsko i inženjersko oblikovanje objekta, tako da objekat bude oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji uslađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje; 7. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani planskim dokumentom. Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu. Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata.

Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.

Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

U oblikovanju objekata u okviru Hotelskih i Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo **oblikovati i materijalizovati**, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima treba pridržavati sljedećih pravila:

- Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično);

- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;

- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

Što se tiče **materijalizacije** objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamena obloga;

- Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Vertikalno ozelenjivanje fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

Dozvoljeno je koristiti i **metalne ili drvene grilje**, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja).

Dozvoljeno je projektovati **kos ili ravan krov**.

Strogo je **zabranjeno** koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:

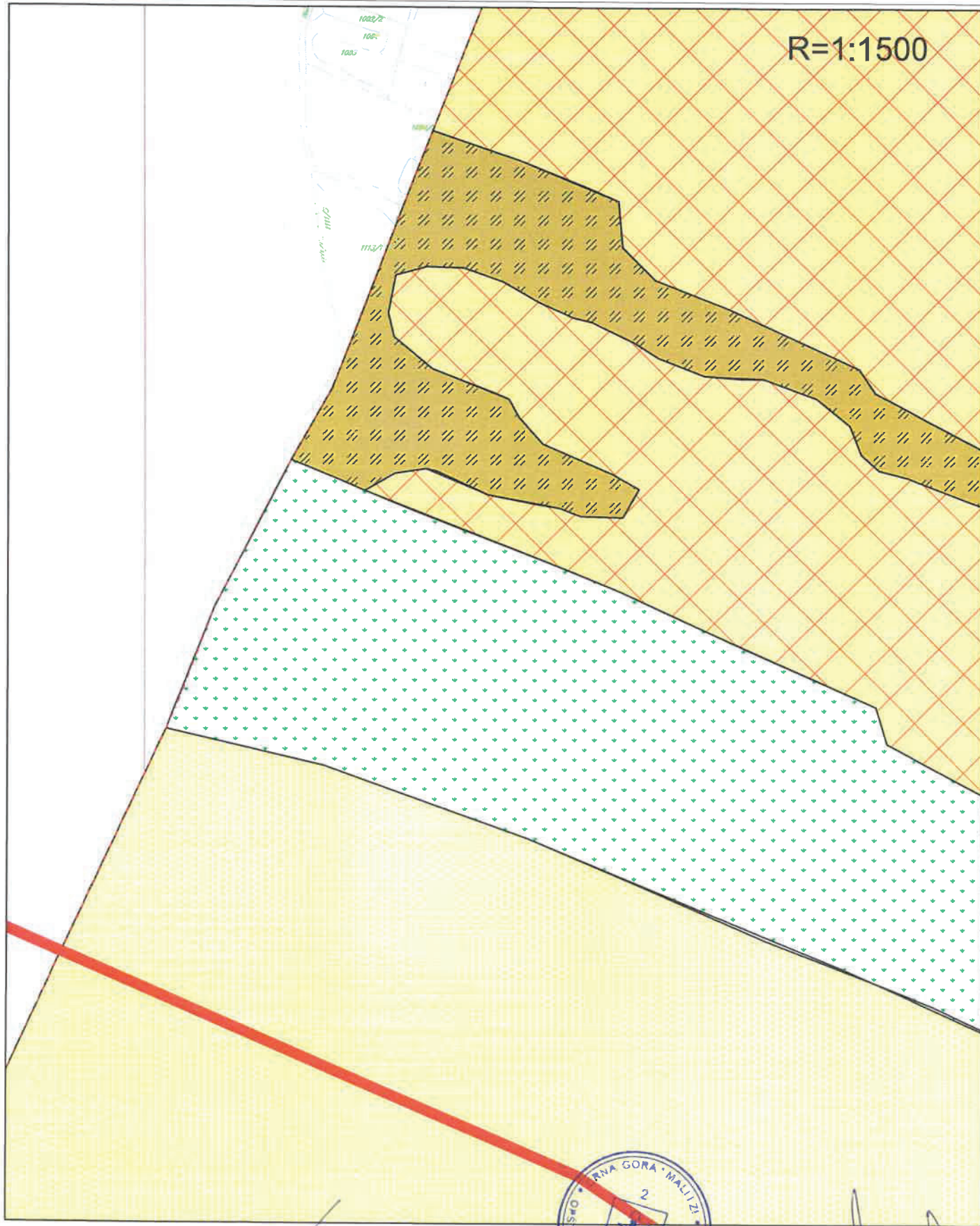
	- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda; - balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti; - generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti; - strukturalne i polustrukturalne staklene fasade. U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja: - Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog Sistema urađenog u čeliku; - Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa; - Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe; - Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično; - Prozirni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u "Pejzažno uređenje". Što se tiče materijalizacije objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.
	Uslovi za racionalno korišćenje energije Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd);

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema; - U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. 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. Prosječne stare kuće 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. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća. 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 topline za prosječno 40 do 80%. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno: - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti
--	---	---

		uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće - Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.
OSTALI USLOVI		
Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za uređenje predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora. Investitor je dužan da izradjenu tehničku dokumentaciju u svemu u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017. god.) i Pravilnikom o načinu vršenja Revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl.list CG" br.81/08 od 26.12.2008 god.) dostavi nadležnom inspekcijskom organu u skladu sa članom 92 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17 od 06.10.2017.god.). Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.		
21	DOSTAVLJENO:	- Podnosiocu zahtjeva, - Urbanističko - građevinskoj inspekciji - U spise predmeta - Arhivi

22	OBRADIVAČ URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Sam. savjetnik I za urbanizam, Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.
		potpis
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	V.D. SEKRETAR-a, Mehmed Mila, spec.sci.arh.
24		potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - Listovi nepokretnosti sa kopijom katastarskih planova	1. Sastavni dio urbanističko - tehničkih uslova su i grafički prilozi iz Državne Studije lokacije Dio sektora 66 – modul IV i V – Velika plaža u R=1/1500. 2. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova je mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu (akt br.06-1335/18-2 od 07.01. 2019.godine), za izradu tehničke dokumentacije, dobijeno od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta. 2.1. Za dobijanje tehničkih uslova, s'hodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17 od 06.10.2017.god.), nadležnim organima, dostavljeni su Nacrti Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju turističkog naselja T2 (ili Hotela T1) u Zoni B na urbanističkoj parcelai broj 22, u zahvatu Državne Studije lokacije “Dio sektora 66 – modul IV i V” – Velika plaža, i to: - JP "Vodovod i kanalizacija" – Ulcinj, dopis broj 05-4487/2-18 od 27.12.2018. godine (tehnički uslovi za vodovod i kanalizaciju), - Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta, dopis broj 05-4487/3-18 od 27.12.2018. godine (saobraćajni uslovi) i - Sekretarijatu za privredu i ekonomski razvoj, Opštine Ulcinj, dopis broj 05-4487/5-18 od 27.12.2018. godine (vodni uslovi).

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 07.Modul IV i V TIPOLGIJA PREDJELA



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica dipl. inž. grad.

V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila enec sci arh

LEGENDA

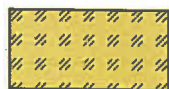
TIPOVI PREDJELA



Pojas pejskovitih obala - plaža



**Oblast ulcinjskih dina sa
halofitnom vegetacijom**



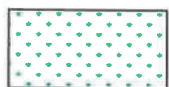
Pojas mješovitih šuma



Agrikulturni predio



Akvatorijum Morskog dobra



Poljane i livade

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'f' followed by a flourish.

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P $\approx$ 349.37 ha
	OBJEKTI - DOBAR BONITET
	OBJEKTI KOJI NISU U EVIDENCIJI NA SAJTU UPRAVE ZA NEKRETNINE
P+1	SPRATNOST OBJEKATA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJA ODMAKA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO

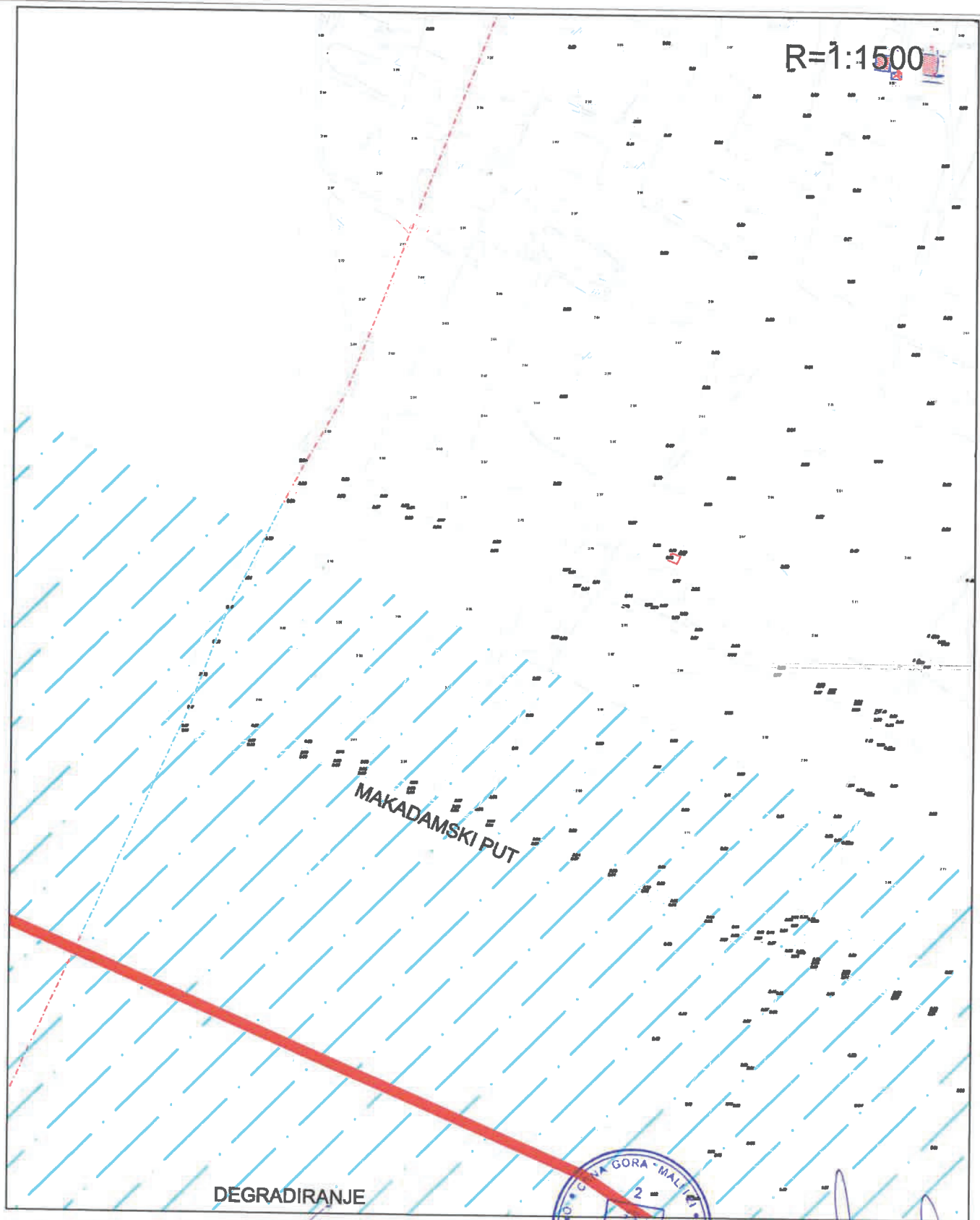
LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	ŠUMSKE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža.

-Karta 09.Modul IV i V OKP



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA



GRANICA ZAHVATA DSL
 $P \approx 349.37$ ha



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



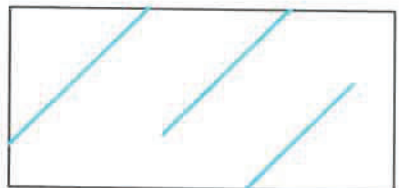
LINIJA OBALE



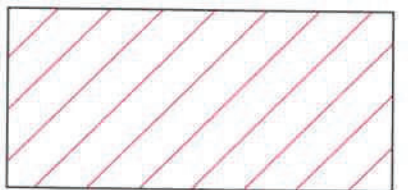
LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP



REŽIMI - MORSKO DOBRO



ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE

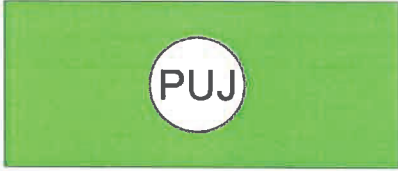
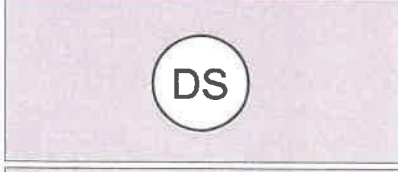


DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



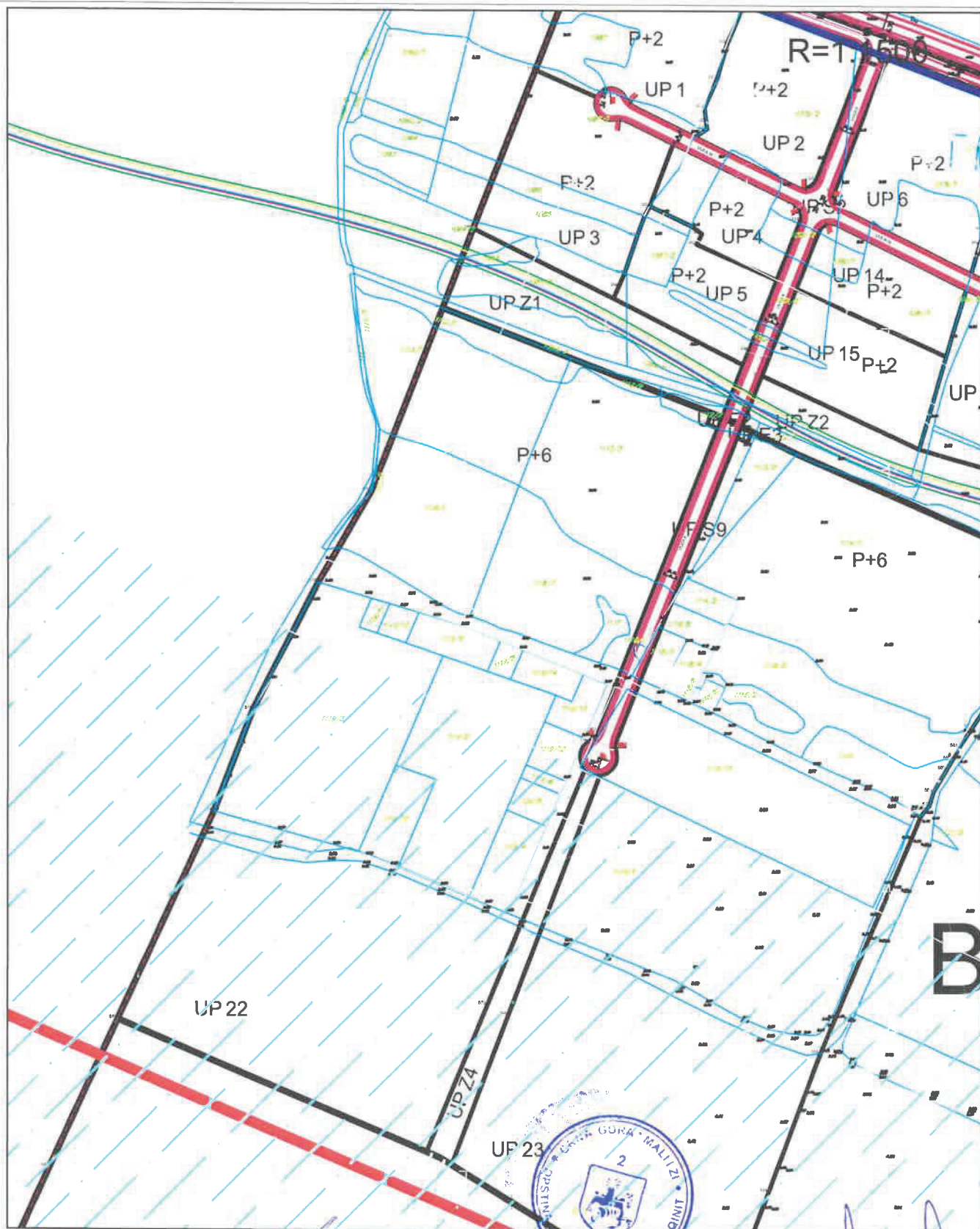
V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža.
-Karta 11.Parcelacija



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.

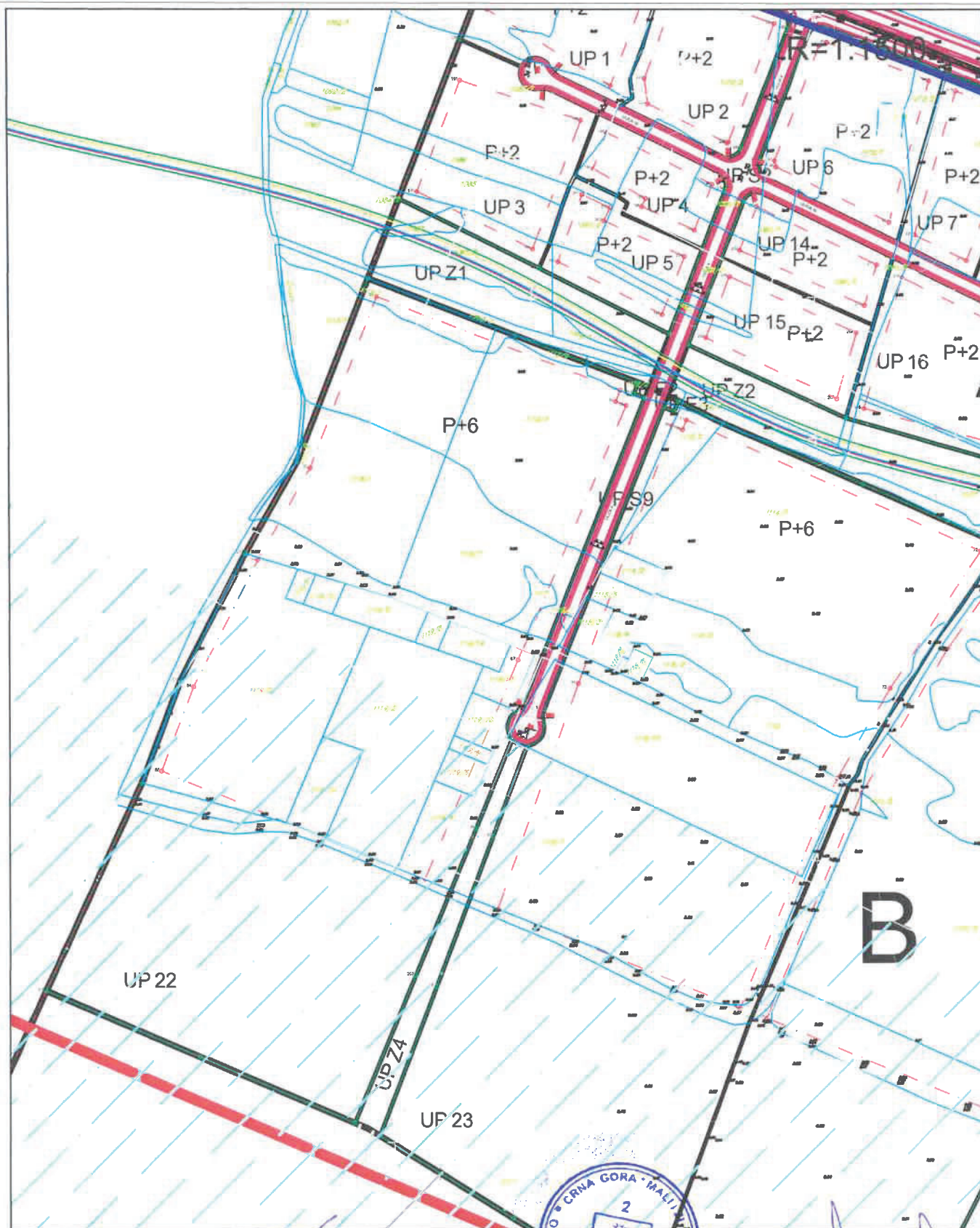
V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P $\approx$ 349.31 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	TAČKE GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 12.Regulacija i nivelacija



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.



CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA
PROMENADA



DAŠČANA
PROMENADA



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



LINIJA OBALE



LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP



REŽIMI - MORSKO DOBRO



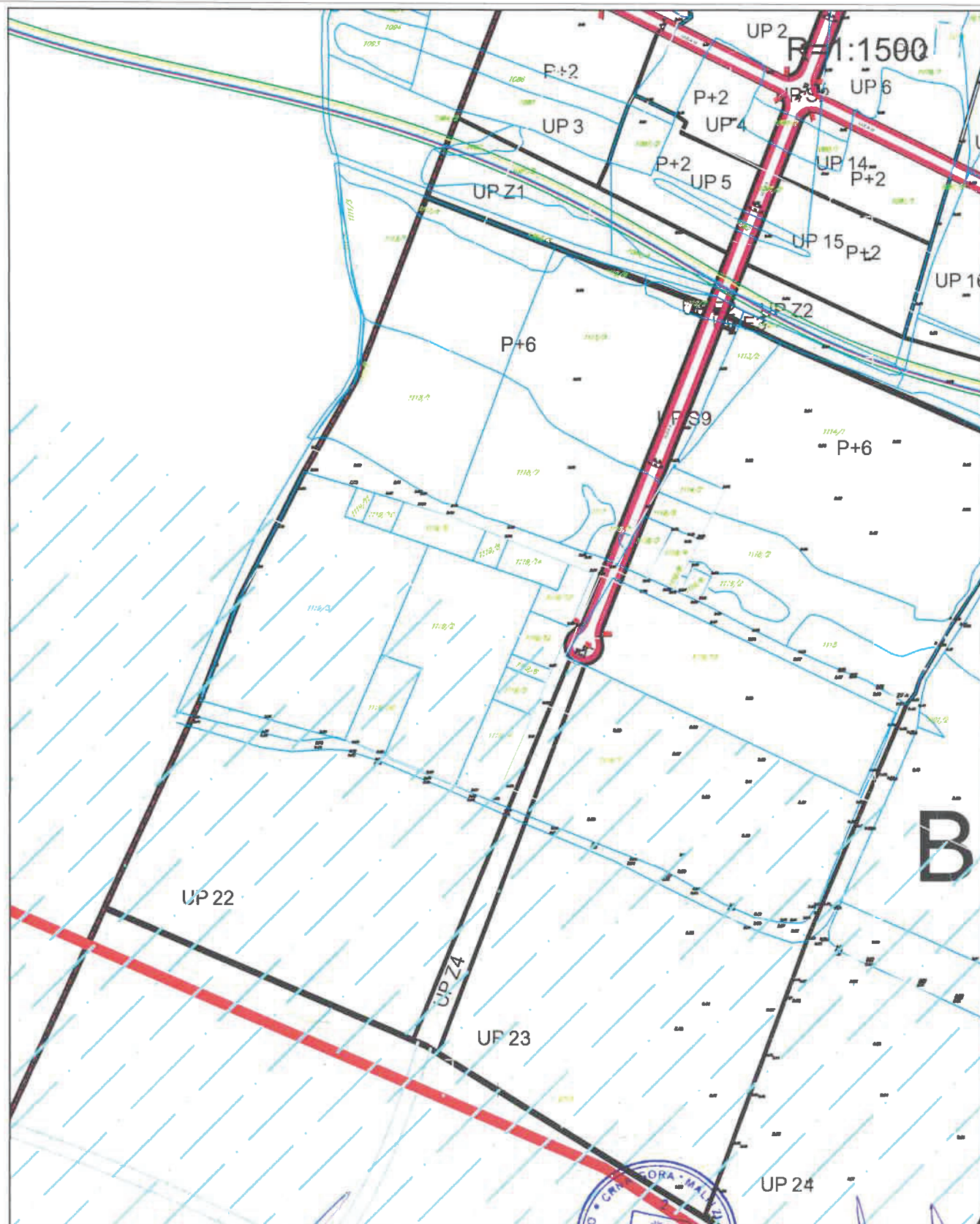
ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika
plaža-Karta 13.Saobraćaj



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.



CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA
PROMENADA

DAŠČANA
PROMENADA



GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



LINIJA OBALE



LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP

MD

REŽIMI - MORSKO DOBRO

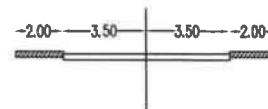


ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE

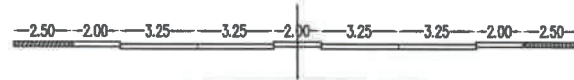


DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM

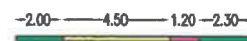
PRESJEK 1-1



PRESJEK 2-2



PRESJEK 5-5

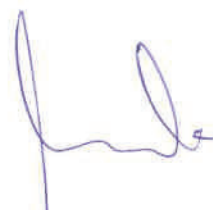


2
V.
Mehme

V.D. Sekretar, a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

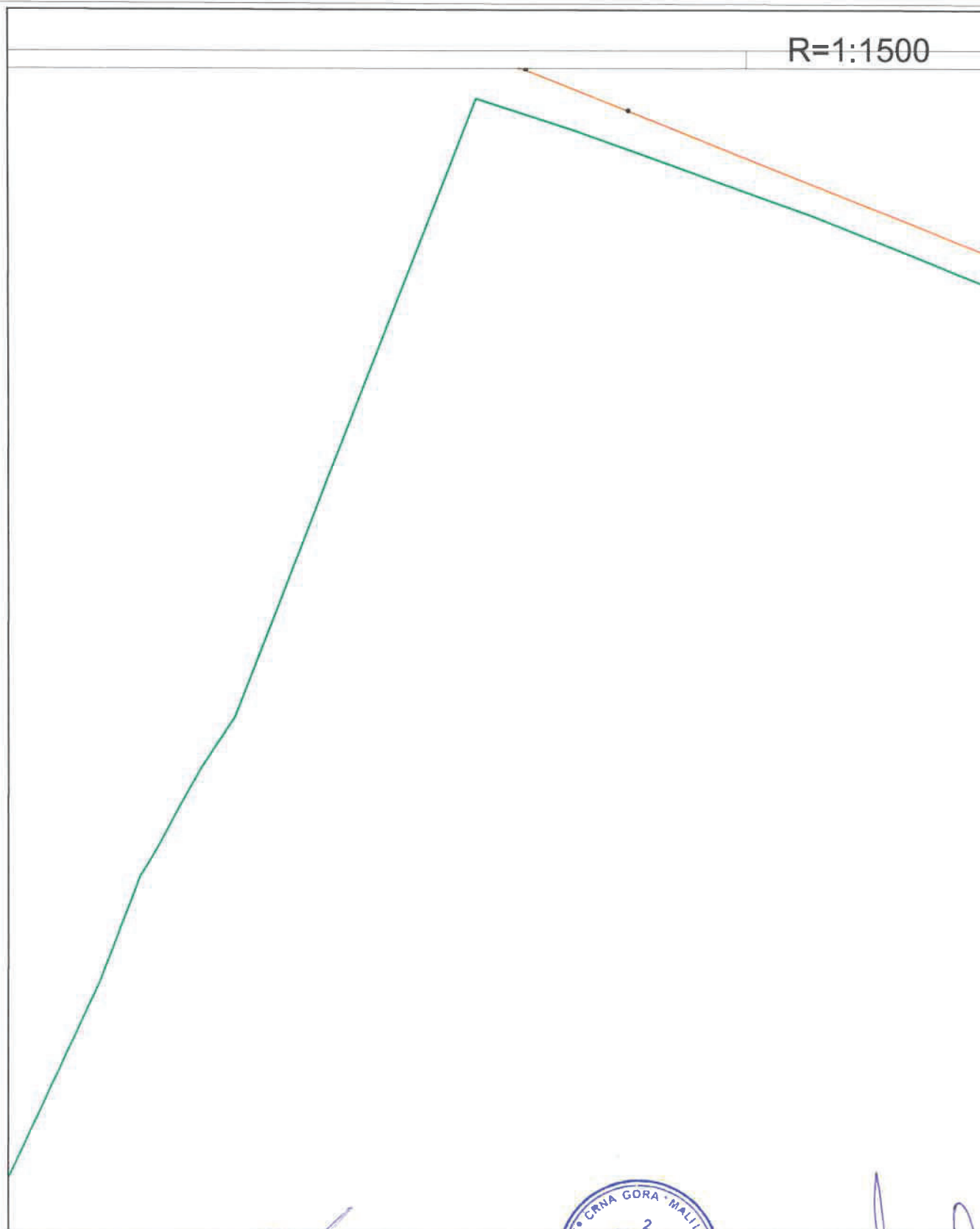
LEGENDA:

- — planirani vodovod
- vodovod
- - - - planirana fekalna kanalizacija
- PS planirana pumpna stanica
za fekalnu kanalizaciju
- — planirana atmosferska kanalizacija
- S planirani separator



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža.

-Karta 15.Modul IV IV Postojeće El.



Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA:



TS 10/0.4 kV



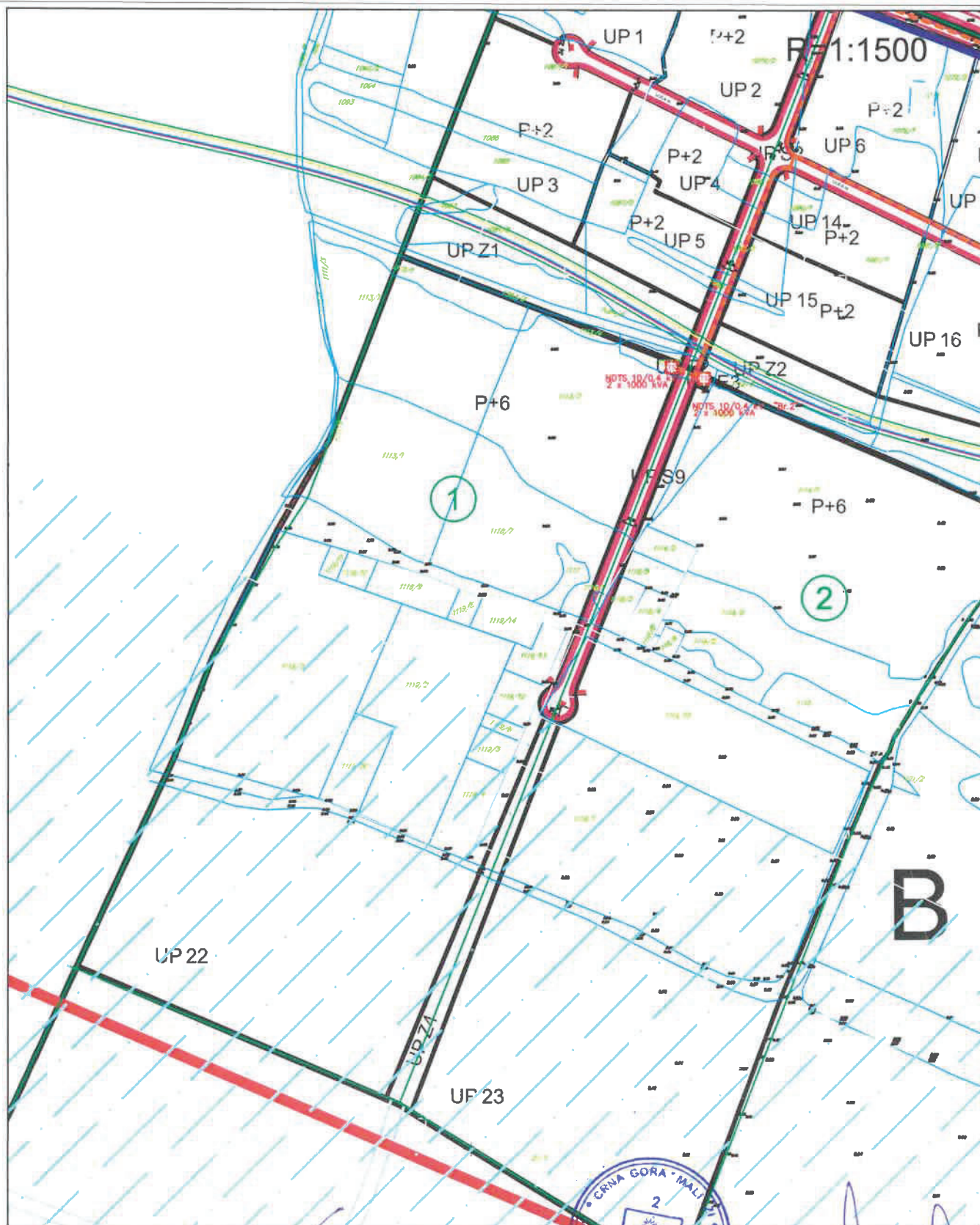
ELEKTROVOD 35 kV



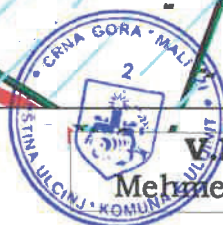
GRANICE TRAFORA REONA



Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - moduli IV i V", Velika plaža-Karta 16.Plan EE

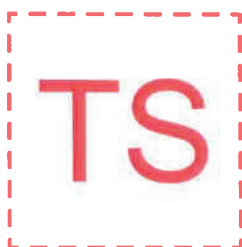


Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.grad.



V.D. Sekretar-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA:



PLANIRANA TRAFOSTANICA



ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI



ELEKTROVOD 10 kV



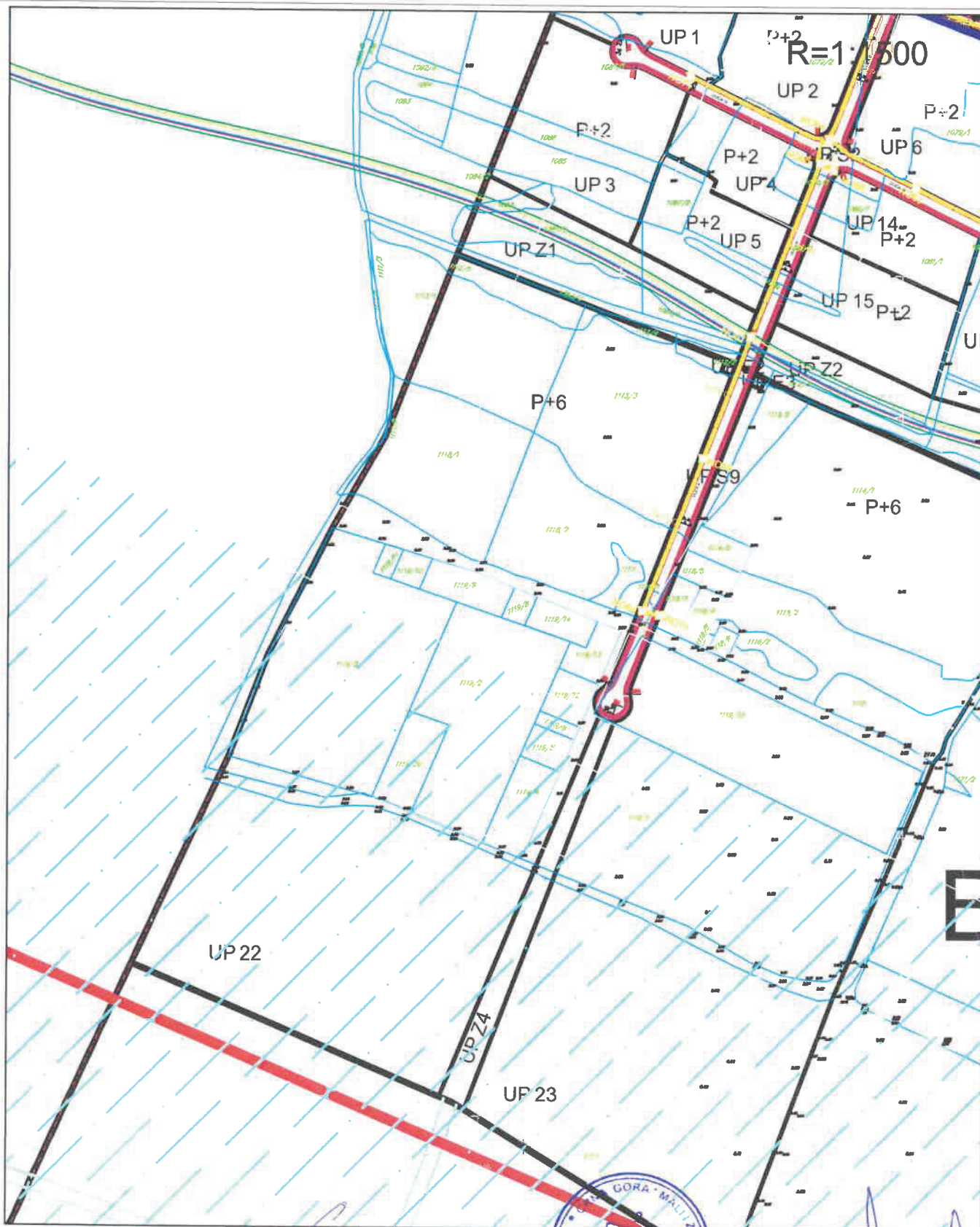
ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE



GRANICE TRAFI REONA





Savjetnik I za urbanizam
Mehmet Tafica, dipl.ing.građ.

V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec.sci.arh.

LEGENDA



**TELEKOMUNIKACIONO OKNO
PLANIRANO NO01,...,NO71
PLANIRANA TK KANALIZACIJA
SA 3/4 PVC CIJEVI Ø110 MM**



V.D. Sekretar,-a
Mehmed Mila spec. sci.arh.

LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE



PARK



PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA I ZAŠTITE-OZELENJAVANJE



PJEŠAČKA ULICA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

LINEARNO ZELENILO

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE



ZELENILO INFRASTRUKTURE



ZAŠTITNI POJAS

OSTALE POVRŠINE



VRIJEDNI DJELOVI NASELJA



TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PREDJELA



Crna Gora

Mali i Zi

OPŠTINA ULCINJ

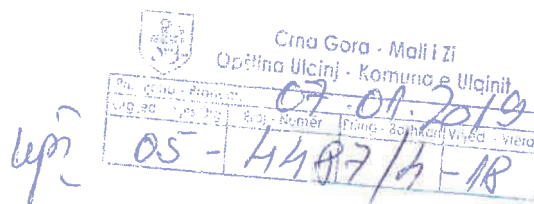
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mbrojtjen e ambientit

Br./ Nr.06-1335/18-2

Ulcinj / Ulqin, 07.01. 2019.god./vj.



SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ

OVDJE

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list Crne Gore" br.075/18) i Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG"; br.20/07, "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14 i 37/18), Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta postupajući po aktu Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj broj: 05-4487/4-18, zaveden kod ovog Sekretarijata pod broj 06-1335/18 dana 28.12. 2018 god., daje sljedeće:

MIŠLJENJE

Potrebno je sprovesti postupak procjene uticaja za projekat izgradnje turističkog naselja T2 (ili Hotela T1), investitora **Ivanović Rade Vladimir**, u Zoni "B", urb. parc. br. 22, u zahvatu Državne studije lokacije, dio Sektora 66 - modul IV i V- Velika Plaža, Opština Ulcinj.

Obrazloženje

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj obratio se ovom Sekretarijatu sa zahtjevom br.05-4487/4-18, za davanje mišljenja o potrebi procjene uticaja za projekat izgradnje turističkog naselja T2 ili Hotela T1, u Zoni "B", urb. parc. br. 22, u zahvatu Državne studije lokacije, dio Sektora 66 - modul IV i V- Velika Plaža, u Ulcinju, investitora **Ivanović Rade Vladimir**.

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja ("Sl.list RCG" br.20/07 i "Sl.list Crne Gore" br.47/13, 53/14, 52/16 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja (List I) i spisak projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na živ. sred.(List II).

Uvidom u spisak projekata, konstatuje se da projekat izgradnj turističkog naselja ili hotela na gore pomenutoj lokaciji spada na **Listi II** ; broj 12 - Infrastrukturni projekti, slovo **(b)**-Projekti urbanog razvoja.

Na osnovu naprijed iznijetog, daje se mišljenje, da za pomenuti projekat **potrebno je** sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Pripremio,
Tahir Tahiri,
Samostalni savjetnik
zaštite ambijenta



SEKRETAR,
Mustafa Gorana, dipl.maš.ing.



**OVLAŠĆENA GEODETSKA
AGENCIJA**
(Licenca br.01-012/22-
2634/2)

Broj predmeta: 02/2025
Datum: 09.01.2025
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Organizaciona jedinica: **Ulcinj**
Mjesto: **Ulcinj**

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
ULCINJ

Primljeno:	13.01.2025		
Org. jed.	Br.	Prilog	Vrijednost
917	-5-	2/2025	

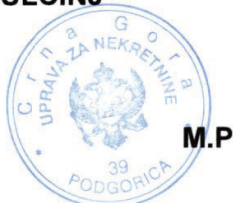
OVJERA ELABORATA PLAN PARCELACIJE PO DSL-U

Stranka: Ivanovic Vladimir i dr.

KATASTARSKA PARCELA BROJ:
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ:

27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, 1119/2 itd.
2018, 2281, 2282, 2358, 2591, 2585, 3829
4285, 7348, 4435, 4487, 4359, 475
DONJI ŠTOJ

KATASTARSKA OPŠTINA:
OPŠTINA: ULCINJ



ELIPSOID D.O.O.
Odgovorno lice
Leonard Dobreci bsc.geodezije



Broj predmeta: 917-5-2/2025
Spisak prijava broj: OVJERA 11
Pregledao/ la: A
Ovjerio / la: 13.01.2025
Datum ovjere: 13.01.2025

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA _____



Elipsoid d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Bulevar Đerđ Kastrioti Skenderbeg, 85360, Ulcinj
tel. 069/379-279, viber / whatsapp 069/838-258
mail: elipsoid09.cg@gmail.com
PIB: 02752034
PDV: 82/31-01087-5
ž.r. 510-27732-70 CKB ž.r. 530-17344-70 CKB

Broj predmeta: 02/2025
Datum: 09.01.2025

IZJAVA

OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: **Ivanovic Vladimir i dr.**

Iz: **0**

Podnijeto organizacionoj jedinici **Ulcinj**

GEODETSKA ORGANIZACIJA ELIPSOID D.O.O. SA SJEDIŠTEM U ULCINJU

Izvršila je geodetske radove:

OVJERA ELABORATA PLAN PARCELACIJE PO DSL-U

Izjavljujem da su geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

M.P.

ELIPSOID D.O.O.
Leonard Dobreci bsc.geodezije



Elipsoid d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija a
Bulevar Đerđ Kastrioti Skenderbeg, 85360, Ulcinj
tel. 069/379-279, viber / whatsapp 069/838-258
mail: elipsoid09.cg@gmail.com
PIB: 02752034
PDV: 82/31-01087-5
ž.r. 510-27732-70 CKB ž.r. 530-17344-70 CKB

Broj predmeta: 02/2025
Datum: 09.01.2025

IZJAVA

ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 2018, 2281, 2282, 2358, itd
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, itd.

po zahtjevu:

Ivanovic Vladimir i dr.

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 01-012/22-2634/2 od 17.02.2022.godine, oblast izvođenje geodetskih radova održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Leonard Dobreci, bsc.geodezije koji posjeduje ovlašćenja za izvođenje geodetskih radova:

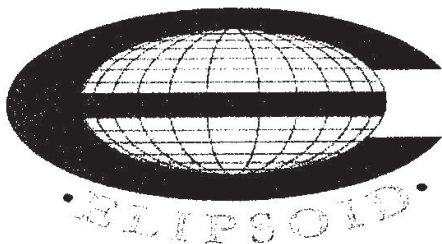
Ovlašćenje broj 01-012/21-10307/3 od 10.12.2021.godine, oblast izvođenje geodetskih radova održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija ELIPSOID D.O.O. , sa sjedištem u Ulcinju za izvođenje geodetskih radova koristila je:

Instrument svog vlasništva Topcon Hiper 2 identifikacioni broj 739-00188 i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj 058/22/011 od 06.10.2022. godine izdato od Vekom Geo d.o.o. , laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima

M.P.

ELIPSOID D.O.O.
Leonard Dobreci, bsc.geodezije



Elipsoid d.o.o. - Ovlašćena geodetska agencija
Bulevar Đerđ Kastrioti Skenderbeg, 85360, Ulcinj
tel. 069/379-279, viber / whatsapp 069/838-258
mail: elipsoid09.cg@gmail.com
PIB: 02752034
PDV: 82/31-01087-5
ž.r. 510-27732-70 CKB ž.r. 530-17344-70 CKB

Broj predmeta: 02/2025
Datum: 09.01.2025

O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: Ivanovic Vladimir
sa JMBG:

Iz:

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PLAN PARCELACIJE PO DUP-U

Za nepokretnosti:

KO: DONJI ŠTOJ
LN/PL 2018, 2281, 2282, 2358, itd
Katastarska parcela: 27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, itd.

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA
GEODETSKIH RADOVA

PLAN PARCELACIJE PO DUP-U

Naručilac radova:

Ivanovic Vladimir
JMBG:

Iz:


(potpis)

M.P.

ELIPSOID D.O.O.
Leonard Dobreci, bac. geodezije





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"ELIPSOID" DOO ULCINJ

*Ul. Bulevar Skenderbeu bb Ulcinj
dana 17.02.2022. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJEER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence: 01-012/22-2634/2
Datum, 04.03.2022.g.

VD. DIREKTOR
Koča Đurišić



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je

DOBRECI Pjeter LEONARD

Bsc.geodezije, rođen dana 04.04.1991.godine, u Baru-Crna Gora.

dana 10.12.2021.godine

položio stručni ispit i stekao ovlaštenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJEER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj: 01-012/21-10307/3
Datum, 13.12.2021.g.

VD. DIREKTOR
Koča Đurišić



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Bar - Ekspozitura Ulcinj
Broj: 82-01-01124-9
ULCINJ, 13.04.2009. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl. list RCG", br. 29/05), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) Poreska uprava, donosi

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE,
INŽINJERING, PROMET I USLUGE "ELIPSOID" ULCINJ
ULCINJ

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 02752034
(Matični broj)

825
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 13.04.2009. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Takse se uplaćuju u korist računa broj 832-3161-26 - Republička administrativna taksa.



SAVJETNIK DIREKTORA
Zorica Tomić



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 06.10.2022 Broj uverenja: 058/22/01 Ukupan broj strana: 2

Naziv: Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja
Proizvođač: Topcon
Tip: Hiper II
Identifikacioni broj: 739-00188
Datum etaloniranja: 06.10.2022
Korisnik merila: ELIPSID
ULCINI, Bulevar Skenderbeg

Merenje izvršio:
Sanja Premić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice:
Ankica Mrlinović, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.
VEKIM GEO d.o.o. Laboratorij za etaloniranje mjerila u geodezi, građevini i specijalnim oblastima
Sedara Dubina 61, 11000 Beograd, Srbija. Tlf: +381 (0) 11 2850555. M: +381 (0) 63 6381127
www.vekim.com e-mail: office@vekim.com

Akta o ocjeni usaglasnosti izdane na osnovu poslovnice Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodezi, građevini i specijalnim oblastima kao i mjesta zaprimanja
VEKIM GEO d.o.o. Beograd - Deo crnog druztva posredna jedinica VEKIM GEO - Proizvodnja
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora. M: +382 (0) 69 349550



Datum: 06.10.2022 Broj uverenja: 058/22/01 Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira: Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja.

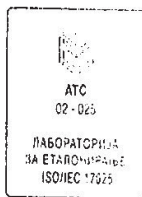
Metoda etaloniranja: Upoređenje veličina izvedenih iz frekvencije kvarcnog oscilatora prijemnika i frekvencije rubidijumskog i cezijumskog oscilatora satelita.

Rezultat etaloniranja: Alanov standard za interval od 1 s: $3,1 \times 10^{-15}$
Horizontalno odstupanje faznog centra: < 10 mm
Mjerna nesigurnost kodnih pseudoduzina (C1): 0,14 m
Mjerna nesigurnost kodnih pseudoduzina (P2): 0,20 m
Mjerna nesigurnost faznih pseudoduzina (L1): 1,6 mm
Mjerna nesigurnost faznih pseudoduzina (L2): 2,7 mm

Merna nesigurnost: Nesigurnost statičkog pozicioniranja:
Horizontalno: $(3 \pm 0,5) \times D$, D u km) mm
Vertikalno: $(6 \pm 0,5) \times D$, D u km) mm
Nesigurnost kinematičkog pozicioniranja:
Horizontalno: $(5 \pm 0,5) \times D$, D u km) mm
Vertikalno: $(10 \pm 0,5) \times D$, D u km) mm

Metrološka sledivost: Rezultat etaloniranja je slediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poređenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 20.06.2024

Broj uverenja: 038/24/02

Ukupan broj strana: 2

Naziv: Totalna Stacija

Proizvođač: Topcon

Tip: GT-502

Identifikacioni broj: UQ012010

Datum etaloniranja: 20.06.2024

Korisnik merila: ELIPSOID
ULCINO, Bulevar Skenderbeg

Merenje izvršio:
Sanja Plémić, dipl.geod.inž

MrP

Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.

VEKOM GEO d.o.o. - laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima
kao i mjerila zapremine
Bulevar 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2050655 M: +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Arhivisanje poslovanja - laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio skupnog društva poslovanja sa VEKOM GEO - Podgorica
27. marta br. 40, 31000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349508



Datum: 20.06.2024

Broj uverenja: 038/24/02

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Sistem za mjerenje dužine i ugla je multifunkcijski uređaj koji mjeri rastojanje (dužinu) pomoću ugrađenog daljinomjera i ugao pomoću ugrađenog teodolita.

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja Totalnih Stanica primjenjuje se laboratorijska metoda zasnovana na modifikaciji standardnih metoda SRPS ISO 17123-3:2014 i SRPS ISO 17123-4:2014.

Rezultat etaloniranja:

Dužina:
adiciona konstanta: $A = -0,00175 \text{ m}$
multiplikaciona konstanta: $M = -9,96 \text{ E-10}$
Ugao:
 $\alpha = 10,74''$ (ugao između obrtne osovine durbina i alhidadne osovine)
 $\alpha = 1,69''$ (ugao između obrtne osovine durbina i vizure)

Merna nesigurnost:

Dužina:
 $U = (2,0 + 2,0 \cdot 10^{-6}) \cdot L$ mm, (L u mm)
Ugao:
u horizontalnoj ravni: $u = 1,85''$ $U = 3,71''$
u vertikalnoj ravni: $u = 1,80''$ $U = 3,60''$
Prikazana proširena nesigurnost mjerenja "U", dobijena je množenjem standardne nesigurnosti mjerenja "u" faktorom obuhvata $k=2$, ($U=2u$).

Metrološka sledivost:

Do nacionalnih etalona jedinice ugla - METAS Švajcarska, preko etalona Leica TS30, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 201170 od 01.09.2022 od 18.08.2022. godine;
Do nacionalnih etalona jedinice dužine - METAS Švajcarska, preko etalona Leica μ - base, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 209040 od 01.09.2022 od 01.09.2022. godine;

Kraj uverenja o etaloniranju.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:48

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:48

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 2018 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
27/7		10 41	15.12.2020	VELIKA PLAŽA	Gradjevinska parcela DIOBA	38352	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	- - ,,CRNA GORA,, *	Svojina	1/1
*	- - VLADA CRNE GORE *	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
27/7	0		2	Gradjevinska parcela	15.12.2020	Morsko dobro .

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:48

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:48

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 2281 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/3		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	12079	0.00
1119/9		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	1263	0.00
1119/10		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	416	0.00
1119/11		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	227	0.00
1119/40		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	698	0.00
1119/41		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	765	0.00
1119/42		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	761	0.00
1119/43		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	639	0.00
1119/44		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	672	0.00
1119/45		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	659	0.00
1119/46		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	401	0.00
1119/47		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	25	0.00
1119/49		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	144	0.00
1119/51		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	768	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	IVANOVIĆ VLADIMIR JELENA *	Susvojina	1/3
*	IVANOVIĆ VLADIMIR MILICA *	Susvojina	1/3

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:49

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:49

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 2282 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/2		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	4787	0.00
1119/30		8 65	16.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	3000	0.00
1119/50		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	207	0.00
1119/52		8 65	16.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON	1993	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KOVAČEVIĆ ROJ.IVANOVIĆ VOJIN VJERA	Svojina	1/1
	*		

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1119/2	0		1	Gradjevinska parcela	22.04.2021	Morsko dobro
1119/50	0		2	Gradjevinska parcela	22.04.2021	Morsko dobro

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:49

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:49

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 2358 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
137/10		2 3,57		DONJI ŠTOJ	Njiva 3. klase PRAVNI PROPIS	775	74.01
1119/4		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela -	2000	0.00
1119/5		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela -	750	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	VUČKOVIĆ MARKIĆ VELIŠE VJERA *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
137/10	0		5	Njiva 3. klase	15.12.2020	Nema dozvolu Morsko dobro

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:49

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:49

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 2591 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/6		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela KUPOVINA	300	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	IVANOVIĆ RADE VLADIMIR *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1119/6	0		3	Gradjevinska parcela	11.04.2022	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Upcinj P.Br.102/22 po tuzbi radi uvrđenja i naknade stete tuzioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj protiv tuženih -Ivanovic Anto , Edmonda Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere, Radeta, Milice, Jelene , - i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja - Gergurovic Dragane iz Podgorice -Kovacevic Vjere iz Beograda -i Perovic Milene, Jovane, Ksenije sve iz Bara .
1119/6	0		4	Gradjevinska parcela	13.12.2024	Zabrana otuđenja i opterećenja RJEŠENJE 919-2764/2024 OD 12.11.2024.G. - PRIVREMENA MJERA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA SATRAJANJEM DO PRAVOSNAZNOG OKONCANJA PARNICNOG POSTUPKA - RJESENJE OSNOVNOG SUDA U ULCINJU P.BR.102/22 OD 23.10.2024.G.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:49

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:49

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 2585 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/13		8 65	08.08.2019	BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA	1000	34.50
1119/14		8 65	17.01.2020	BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA	1000	34.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ŠABOTIĆ MUSTAFA ERNAD *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1119/14	0		3	Livada 5. klase		Morsko dobro tor Rešenjem Br;060-855/06g od 04.07.06god.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1119	14	0		060	1341	2019		ZAKLJ.O BRISANJE ZABILJ. U KO D.ŠTOJ L.N 3830/PRVA BANKA-ŠKRELJA ALEKSANDAR/

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:49

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:49

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 2585 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/13		8 65	08.08.2019	BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA	1000	34.50
1119/14		8 65	17.01.2020	BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA	1000	34.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ŠABOTIĆ MUSTAFA ERNAD *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1119/14	0		3	Livada 5. klase		Morsko dobro tor Rešenjem Br;060-855/06g od 04.07.06god.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1119	14	0		060	1341	2019		ZAKLJ.O BRISANJE ZABILJ. U KO D.ŠTOJ L.N 3830/PRVA BANKA-ŠKRELJA ALEKSANDAR/

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:50

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:50

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 3829 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/12		8 65	07.06.2021	BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA	1000	34.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	NAPFLIN PETER ALOIS *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1119/12	0		1	Livada 5. klase		Morsko dobro

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:50

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:50

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 4285 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/8		8 65	03.10.2011	BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA	400	13.80

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	HODŽIĆ HUSEIN REMZI *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:50

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:50

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 4348 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/20		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela -	2000	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GRGUROVIĆ DRAGANA *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1119/20	0		2	Gradjevinska parcela	15.12.2020	Morsko dobro

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:50

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:50

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 4435 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1119/21		8 65	15.12.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	1000	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PEROVIĆ - JOVANA *	Susvojina	1/3
*	PEROVIĆ - KSENIJA *	Susvojina	1/3
*	PEROVIĆ - MILENA *	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1119/21	0		1	Gradjevinska parcela	15.12.2020	Morsko dobro

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:51

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:51

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 4847 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
957/2		6 28/68	13.06.2023	BIŠTNA	Šume 3. klase NASLJEDE	1510	10.87
958		6 28/68	18.12.2018	BIŠTNA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	2044	18.60
959		6 28/68	18.12.2018	BIŠTNA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE	342	68.26
960/2		6 28/68	18.12.2018	BIŠTNA	Livada 3. klase NASLJEDE	13469	672.10
1112/5		8 62	18.12.2018	BRIJEG MORA	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA	1222	8.80
1113/4		8 62	18.12.2018	BRIJEG MORA	Livada 5. klase VIŠE OSNOVA	4668	161.05
1118/9		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA	2420	17.42
1118/26		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	233	1.68
1118/27		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	379	2.73
1118/28		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	304	2.19
1118/29		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	328	2.36
1118/30		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	333	2.40
1118/31		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	326	2.35
1118/32		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	56	0.40
1118/33		8 65	22.04.2021	BRIJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA	1307	9.41
1152		7 44/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	540	4.91
1153/45	1	7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	57	0.00
1153/45	2	7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Pomoćna zgrada NASLJEDE	153	0.00
1153/45	3	7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Pomoćna zgrada NASLJEDE	60	0.00
1153/45		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	6532	59.44

1153/46		7 44/68	11.09.2020	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	3400	30.94
1153/47		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	209	1.90
1154/2		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	716	24.70
1155		7 44/68		BRIJEG MORA	Njiva 5. klase NASLJEDE	5173	300.03
1156		7 44/68		BRIJEG MORA	Livada 4. klase NASLJEDE	1739	70.08
1157		7 44/68		BRIJEG MORA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE	630	125.75
1158		7 44/68		BRIJEG MORA	Livada 4. klase NASLJEDE	2309	93.05
1159		7 44/68		BRIJEG MORA	Njiva 4. klase NASLJEDE	2609	207.68
1160		7 44/68		BRIJEG MORA	Šume 4. klase NASLJEDE	320	1.66
1161/2		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Livada 4. klase NASLJEDE	4188	168.78
1162/2		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE	2257	450.50
1163		7 44/68		BRIJEG MORA	Njiva 4. klase NASLJEDE	940	74.82
1164/2		7 43/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Livada 6. klase NASLJEDE	10300	266.77
1165/2		7 43/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	396	2.85

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	IVANOVIĆ NIKA MARAŠ *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1153/45	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	PRIZEMNA ZGRADA 57	Svojina 1/1 IVANOVIĆ NIKA MARAŠ *
1153/45	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	0	PRIZEMNA ZGRADA 153	Svojina 1/1 IVANOVIĆ NIKA MARAŠ *
1153/45	3	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	0	PRIZEMNA ZGRADA 60	Svojina 1/1 IVANOVIĆ NIKA MARAŠ *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1112/5	0		1	Šume 3. klase	18.12.2018	Morsko dobro .

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:51

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:51

KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 4359 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1112/2		8 63	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	332	0.00
1112/4		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	441	0.00
1112/7		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	133	0.96
1112/8		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	254	1.83
1112/9		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	195	1.40
1112/10		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	72	0.52
1112/11		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	39	0.28
1112/12		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	99	0.71
1112/13		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	12	0.09
1113/3		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	12478	0.00
1113/6		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	1901	65.58
1113/7		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	131	4.52
1113/8		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	185	0.00
1113/9		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	974	33.60
1113/10		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	30	1.04
1113/11		8 62	02.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	1	0.03
1116/1		7 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase NASLJEDE	72	0.63
1117/1		8 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	445	0.00
1117/2		8 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	202	0.00
1118/7		8 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	5683	0.00

1118/10		8 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	805	5.80
1118/13		8 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	258	0.00
1118/34		8 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	2507	0.00
1118/35		8 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	8	0.06
1121/4		7 65	05.12.2024	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase NASLJEDE	32324	281.22
1121/6		7 65	02.10.2024	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase NASLJEDE	20808	181.03
1121/21		7 65	05.12.2024	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase DIOBA	1851	16.10

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	IVANOVIĆ ZEFA DJOVANA *	Susvojina	5/6
*	MLDB. IVANOVIĆ ANTO MATEO *	Susvojina	1/6

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1112/2	0		1	Gradjevinska parcela	20.02.2020	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,,Morsko dobro..
1112/2	0		4	Gradjevinska parcela	11.04.2022	Zabiljezba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tuzbi radi utvrdjenja naknade stete tuzioca ,,Berisha Invest Group ,DOO Ulcinj - protiv tuzenih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112/2	0		5	Gradjevinska parcela	13.12.2024	Zabrana otuđenja i opterećenja RJEŠENJE 919-2764/2024 OD 12.11.2024.G. - PRIVREMENA MJERA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA SATRAJANJEM DO PRAVOSNAZNOG OKONCANJA PARNICNOG POSTUPKA - RJESENJE OSNOVNOG SUDA U ULCINJU P.BR.102/22 OD 23.10.2024.G.
1112/4	0		1	Gradjevinska parcela	20.02.2020	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,,Morsko dobro..
1112/4	0		4	Gradjevinska parcela	11.04.2022	Zabiljezba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tuzbi radi utvrdjenja naknade stete tuzioca ,,Berisha Invest Group ,DOO Ulcinj - protiv tuzenih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.01.2025 10:51

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Datum: 13.01.2025 10:51
KO: DONJI ŠTOJ

LIST NEPOKRETNOSTI 475 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
957/1		6 28/68	11.09.2023	BIŠTNA	Trstik-močvara 2. klase NASLJEDE	1213	3.40
957/3		6 28/68	11.09.2023	BIŠTNA	Šume 3. klase NASLJEDE	2352	16.93
957/10		6 28/68	11.09.2023	BIŠTNA	Šume 3. klase DIOBA	1000	7.20
960/1		6 28/68	18.12.2018	BIŠTNA	Livada 3. klase NASLJEDE	13650	681.13
1112/1		8 62	20.02.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA	517	0.00
1112/6		8 62	20.02.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA	625	4.50
1113/1		8 62	20.02.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA	2881	0.00
1113/5		8 62	20.02.2020	BRIJEG MORA	Livada 5. klase VIŠE OSNOVA	3394	117.09
1118/1		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA	1292	0.00
1118/11		8 65	20.02.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA	178	1.28
1118/12		8 65	20.02.2020	BRIJEG MORA	Šume 3. klase VIŠE OSNOVA	212	1.53
1118/14		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	45	0.00
1118/15		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	377	0.00
1118/16		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	73	0.00
1118/17		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	56	0.00
1118/18		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	360	0.00
1118/19		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	46	0.00
1118/20		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	338	0.00
1118/21		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	36	0.00
1118/22		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	318	0.00

1118/23		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	37	0.00
1118/24		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	292	0.00
1118/25		8 65	07.09.2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA	500	0.00
1153/1	1	7 44/68		BRIJEG MORA	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	80	0.00
1153/1	2	7 44/68		BRIJEG MORA	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	117	0.00
1153/1	3	7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	37	0.00
1153/1		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	5228	47.57
1153/27		7 44/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	548	4.99
1153/28		7 44/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	397	3.61
1153/32		7 44/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	180	1.64
1153/33		7 44/68	08.12.2014	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	210	1.91
1153/40		7		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	232	2.11
1153/44		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	12920	117.57
1154/1		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	4525	156.11
1161/1		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Livada 4. klase NASLJEDE	4685	188.81
1162/1		7 44/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE	682	136.13
1164/1		7 43/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	7846	270.69
1165/1		7 43/68	18.12.2018	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE	825	5.94
1166/1		7 43/68	24.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE	5810	200.45
1166/2		7 43/68	24.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase DIOBA	102	3.52
1166/3		7 43/68	24.10.2024	BRIJEG MORA	Livada 5. klase DIOBA	595	20.53

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	IVANOVIĆ NIKA EDMOND *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1153/1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	968	JEDNOSPRAATNA ZGRADA	Svojina 1/1 IVANOVIĆ NIKA EDMOND

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA

R≈1:1750

Uprava za katastar i državnu imovinu

Područna jedinica: Ulcinj

Opština: Ulcinj

Katastarska opština: Donji Štoj



Dr. Anđina
27/7

OVJERAVA:

Elipsoid d.o.o. Ulcinj
(licenca br. 01-012/22-2634/2)
Snimio dana: 09..01.2025.god.
Leonard Dobreci Bsc.geod.
(ovlaštenje br. 01-012/21-10307/3)

ELIPSOID d.o.o za izvođenje geodetskih radova i usluga
Bulevar Đerd Kastrioti Skenderbeg, 85360, Ulcinj
Licenca br. 01-012/22-2634/2 izdata od Uprave za nekretnine
Email: elipsoid09.cg@gmail.com
Mob: +382 69 379279 , +382 69 838 258



Ulcinj, 13.01.2025. godine

ELABORAT

*DSL „Dio Sektora 66” Modul IV i V-Velika Plaza
UP22*

Vrsta Geodetskih radova:

Pristupni put za urb.parc.22

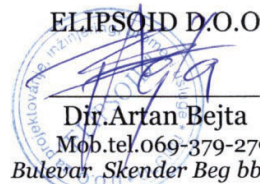
NARUCIOCI POSLA:

Ivanovic Vladimir

Prilazemo:

-Skica
-Izjava
-Licenca

ELIPSOID D.O.O


Dir. Artan Bejta
Mob.tel. 069-379-279
Bulevar, Skender Beg bb-Ulcinj



PIB: 02752034

PDV: 82/31-01087-5

Žiroračun : 510-27732-7 CKB 530-17344-70 NLB





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"ELIPSOID" DOO ULCINJ

*Ul. Bulevar Skenderbeu bb Ulcinj
dana 17.02.2022. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJEER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence: 01-012/22-2634/2
Datum, 04.03.2022.g.

VD. DIREKTOR
Koča Đurišić



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

DOBRECI Pjeter LEONARD

Bsc.geodezije, rođen dana 04.04.1991.godine, u Baru-Crna Gora.

dana 10.12.2021.godine

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJEER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj: 01-012/21-10307/3
Datum, 13.12.2021.g.

VD. DIREKTOR
Koča Đurišić



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna Jedinica Bar - Ekspozitura Ulcinj
Broj: 82-01-01124-9
ULCINJ, 13.04.2009. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl. list RCG", br. 29/05), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) Poreska uprava, donosi

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE,
INŽINJERING, PROMET I USLUGE "ELIPSOID" ULCINJ
ULCINJ

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 02.75.20.34 (Matični broj) 82.5 (Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 13.04.2009. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Takse se uplaćuju u korist računa broj 832-3161-26 - Republička administrativna taksa.



SAVJETNIK DIREKTORA
Zorica Tomić



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 06.10.2022 Broj uverenja: 058/22/01 Ukupan broj strana: 2

Naziv: Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač: Topcon

Tip: Hiper II

Identifikacioni broj: 739-00188

Datum etaloniranja: 06.10.2022

Korisnik merila: ELIPSOID
ULCINU, Bulevar Skenderbeg

Merenje izvršio:
Sanja Premić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice:
Anika Mlinković, dipl.geod.inž

Uvjerenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerila koje je u ovom dokumentu identifikovano.
VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjera u geod. građev. i građev. inženj. i inženj. iz oblasti
Tobara Oštra 61, 11000 Beograd, Srbija. Tel: +381 (0) 11 2650555. E-mail: info@vekom.com
Adresa od koje su isporučeni izdaci na lokaciji poslovanja: Laboratorij za etaloniranje mjera u geod. građev. i građev. inženj. i inženj. iz oblasti
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Ova strana društva poslova Jedinica VEKOM GEO - Podgorica
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora. E-mail: +382 (0) 69 349506

Datum: 06.10.2022

Broj uverenja: 058/22/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja.

Metoda etaloniranja:

Upoređenje veličina izvedenih iz frekvencije kvarcnog oscilatora prijemnika i frekvencije rubidijumskog i cezijumskog oscilatora satelita.

Rezultat etaloniranja:

Alanov standard za interval od 1 s: $3,1 \times 10^{-15}$
Horizontalno odstupanje faznog centra: < 10 mm
Mjerna nesigurnost kodnih pseudoduzina (C1): 0,14 m
Mjerna nesigurnost kodnih pseudoduzina (P2): 0,20 m
Mjerna nesigurnost faznih pseudoduzina (L1): 1,6 mm
Mjerna nesigurnost faznih pseudoduzina (L2): 2,7 mm

Merna nesigurnost:

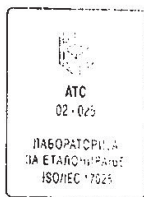
Nesigurnost statičkog pozicioniranja:
Horizontalno: (3+0.5xD, D u km) mm
Vertikalno: (6+0.5xD, D u km) mm

Nesigurnost kinematičkog pozicioniranja:
Horizontalno: (5+0.5xD, D u km) mm
Vertikalno: (10+0.5xD, D u km) mm

Metrološka sledivost:

Rezultat etaloniranja je slijediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poređenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 20.06.2024

Broj uverenja: 038/24/02

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Totaina Stanica

Proizvođač:

Topcon

Tip:

GT-502

Identifikacioni broj:

UQ012010

Datum etaloniranja:

20.06.2024

Korisnik merila:

ELIPSOID
ULCINJ, Bulevar Skenderbeg

Merenje izvršio:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž

MP

Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.

VEKOM GEO d.o.o., laboratorija za etaloniranje mjernih u geodeziji, građevini i srodnim oblastima
kao i mjernih zapremina
Bulevar 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850855 M: +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Atestiranje poslovanja na lokaciji poslovanja Laboratorije za etaloniranje mjernih u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjernih zapremina
VEKOM GEO d.o.o., Beograd - Dio stvarnog društva poslovanja jedinica VEKOM GEO - Podjedinica
27. marta la. 40, 31000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506

Strana 1 od 2



Datum: 20.06.2024

Broj iverenja: 038/24/02

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Sistem za mjerenje dužine i ugla je multifunkcijski uređaj koji mjeri rastojanje (dužinu) pomoću ugrađenog daljinomjera i ugao pomoću ugrađenog teodolita.

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja Totalnih Stanica primenjuje se laboratorijska metoda zasnovana na modifikaciji standardnih metoda SRPS ISO 17123-3:2014 i SRPS ISO 17123-4:2014.

Rezultat etaloniranja:

Dužina:
adiciona konstanta: $A = -0,00175 \text{ m}$
multiplikaciona konstanta: $M = -9,96 \text{ E-10}$
Ugao:
 $\alpha = 12,77''$ (ugao između obrtne osovine durbina i alhidadne osovine)
 $\gamma = 1,69''$ (ugao između obrtne osovine durbina i vizure)

Merna nesigurnost:

Dužina:
 $U = (2,0 + 2,0 \cdot 10^{-6}) \cdot L \text{ mm}$, (L u mm)
Ugao:
u horizontalnoj ravni: $u = 1,85''$ $U = 3,71''$
u vertikalnoj ravni: $u = 1,80''$ $U = 3,60''$
Prikazana proširena nesigurnost mjerenja "U", dobijena je množenjem standardne nesigurnosti mjerenja "u" faktorom obuhvata $k=2$, ($U=2u$).

Metrološka sledivost:

Do nacionalnih etalona jedinice ugla - METAS Švajcarska, preko etalona Leica TS30, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 36147, izdato od 18.08.2022. godine;
Do nacionalnih etalona jedinice dužine - METAS Švajcarska, preko etalona Leica μ - base, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 209040, izdato od 01.09.2022. godine;

Kraj iverenja i etaloniranja.



ZAPISNIK-IZJAVA

O prilazni put za UP22

Na osnovu Dsl Sektor 66 Modul 4 za UP22 predviđen je prilazni put saobraćajnica UP S2 i S9 koja delo prelazi preko kat.parcela:

- Dio kat.parc br.1079/7 sa LN 1100 u pov.730.7 m²,vlasnik Rudovic Petar Viktor.
- Dio kat.parc br.1079/2 sa LN 1079 u pov.1573.2 m²,vlasnik Rudovic Kolja Noca.
- Dio kat.parc br.1081/2 sa LN 1079 u pov.285.4 m²,vlasnik Rudovic Kolja Noca.
- Dio kat.parc br.1080/2 sa LN 1079 u pov.362.3 m²,vlasnik Rudovic Kolja Noca.
- Kat.parc. br.1081/18 sa LN 3093 u pov.484.4 m²,vlasnik Temple's Glory 2.9 Doo Podgorica.
- Kat.parc. br.1081/14 sa LN 3093 u pov.108.9 m²,vlasnik Temple's Glory 2.9 Doo Podgorica.
- Kat.parc. br.1081/12 sa LN 3093 u pov.112.9 m²,vlasnik Temple's Glory 2.9 Doo Podgorica.
- Kat.parc. br.1081/12 sa LN 3093 u pov.629.9 m²,vlasnik Temple's Glory 2.9 Doo Podgorica.
- Dio kat.parc br.1363/3 sa pov.97.9 m².(nisu pronadjeni rezultati u eKatastar).
- Dio kat.parc br.1112/9 sa LN 4359 pov.131.1 m²,vlasnik Ivanovic Zefa Djovana i mldb.Ivanovic Anto Mateo.
- Dio kat.parc br.1112/8 sa LN 4359 pov.108.5 m²,vlasnik Ivanovic Zefa Djovana i mldb.Ivanovic Anto Mateo.
- Dio kat.parc br.1113/6 sa LN 4359 pov.1794.5 m²,vlasnik Ivanovic Zefa Djovana i mldb.Ivanovic Anto Mateo.
- Dio kat.parc br.1118/10 sa LN 4359 pov.759.5 m²,vlasnik Ivanovic Zefa Djovana i mldb.Ivanovic Anto Mateo.
- Kat.parc. br.1116/1 sa LN 4359 u pov.67.5 m²,vlasnik Ivanovic Zefa Djovana i mldb.Ivanovic Anto Mateo.
- Dio kat.parc br.1118/5 sa LN 2524 pov.17.8 m²,vlasnik Minic Tihomir Lara.
- Dio kat.parc br.1118/3 sa LN 2525 pov.166.5 m²,vlasnik Minic Rade.



PIB: 02752034 PDV: 82/31-01087-5 Žiroračun : 510-27732-7 CKB 530-17344-70 NLB



ELIPSOID d.o.o za izvođenje geodetskih radova i usluga
Bulevar Đerd Kastrioti Skenderbeg, 85360, Ulcinj
Licenca br. 01-012/22-2634/2 izdata od Uprave za nekretnine
Email: elipsoid09.cg@gmail.com
Mob: +382 69 379279 , +382 69 838 258



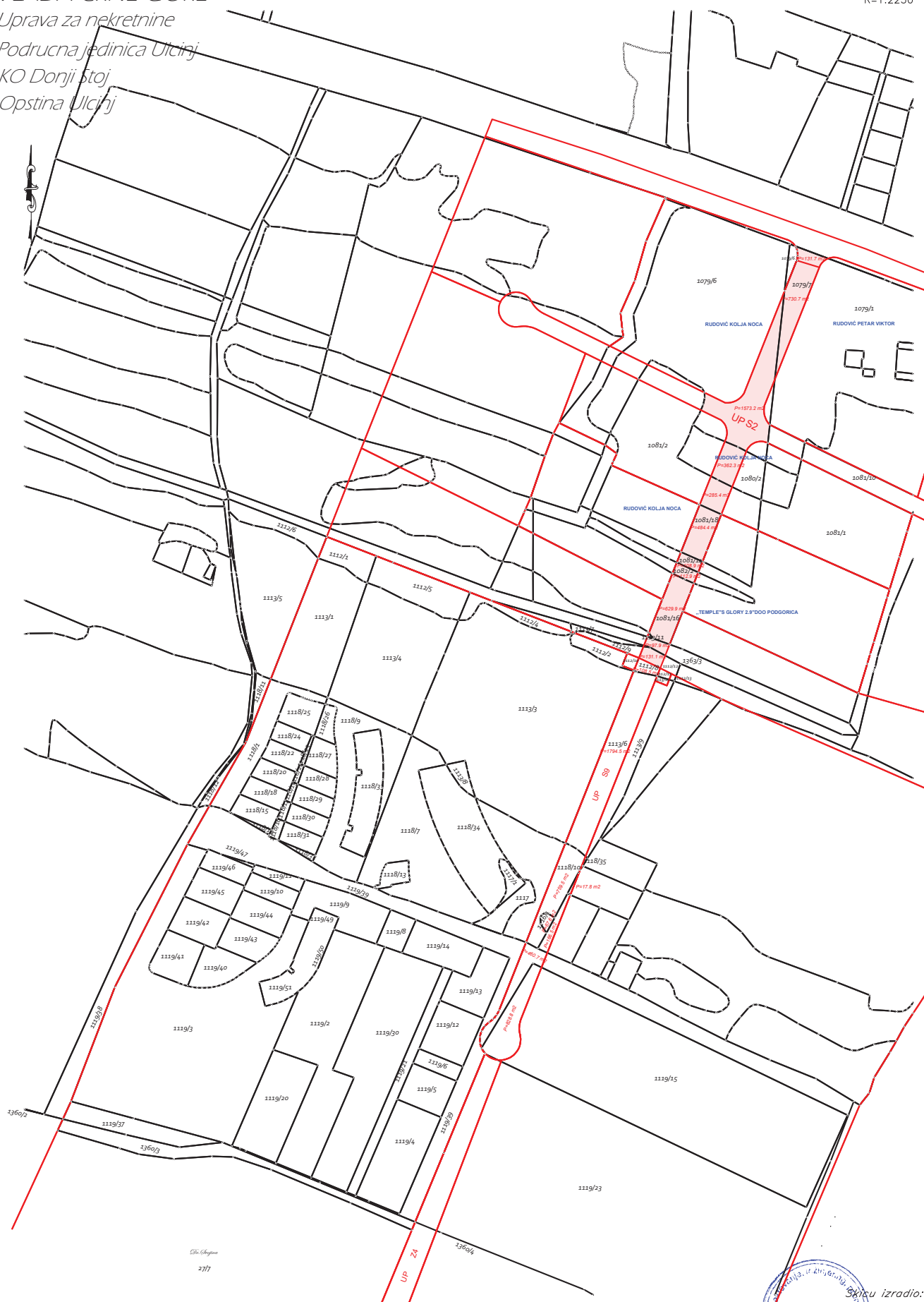
-Dio kat.parc br.1119/39 sa LN 2018 pov.460.7 m2,vlasnik Crna Gora,Vlada Crne Gore.
-Dio kat.parc br.1119/15 sa LN 2121 pov.828.8 m2,vlasnik Zatvoreni investiovioni fond
Trend A.D. Podgorica.

Ulcinj, 09.01.2025



PIB: 02752034 PDV: 82/31-01087-5 Žiroračun : 510-27732-7 CKB 530-17344-70 NLB





ULCINJ 13.01.2025 G.

Škicu izradio:
ELPSOD d.o.o. Ulcinj
Leonard Dobreni Brc.geod.

Skica planiranih objekata

$R \approx 1:1750$

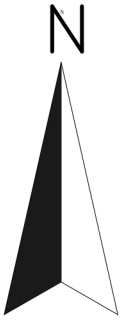
CRNA GORA

Uprava za katastar i državnu imovinu

Područna jedinica: Ulcinj

Opština: Ulcinj

Katastarska opština: Donji Štoj

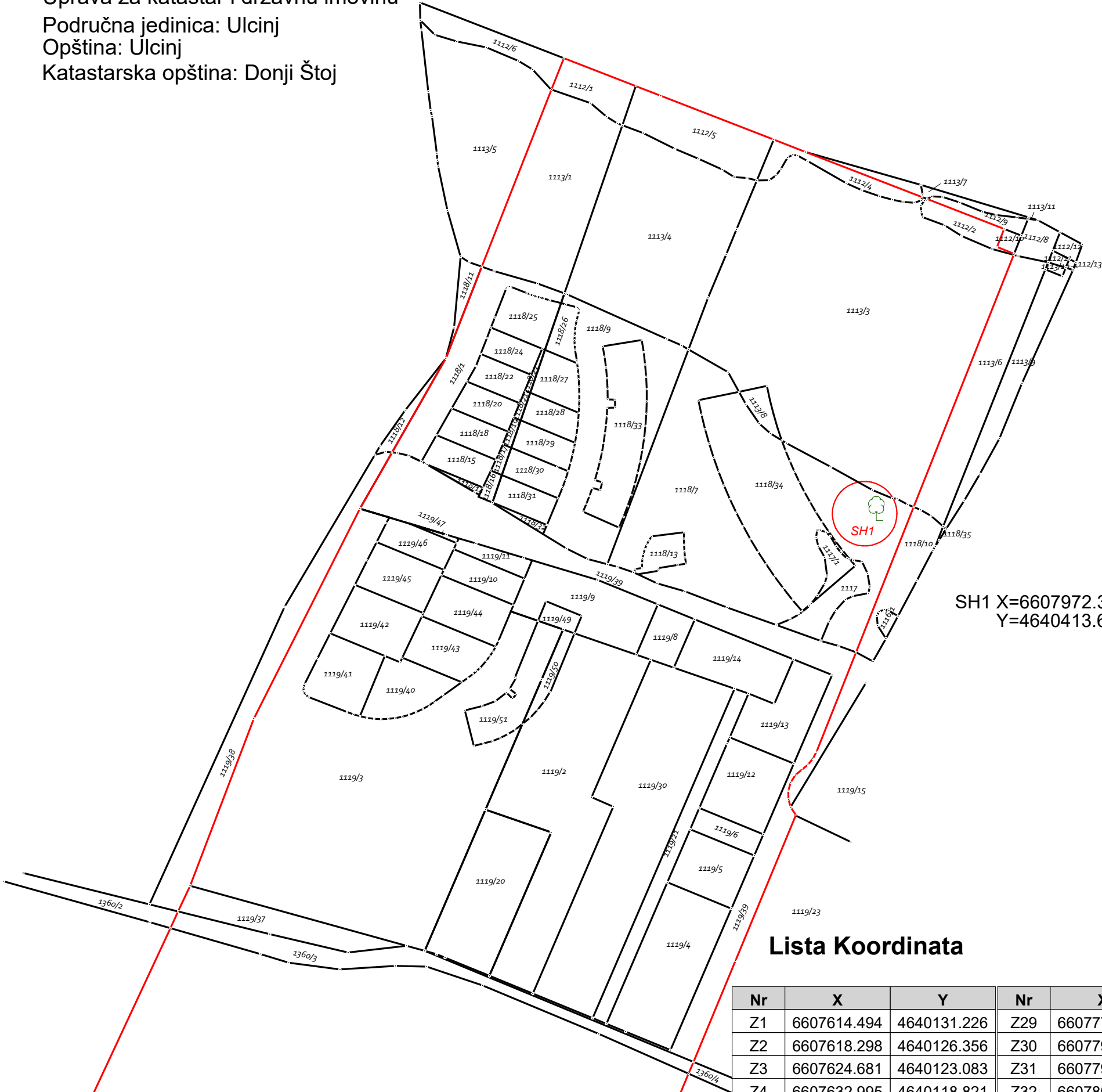
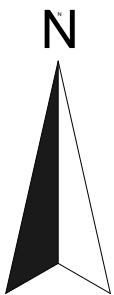


OVJERAVA:

Elipsoid d.o.o. Ulcinj
(licenca br.01-012/22-2634/2)
Snimio dana: 09.01.2025.god.
Leonard Dobreci Bsc.geod.
(ovlaštenje br. 01-012/21-10307/3)

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu
Područna jedinica: Ulcinj
Opština: Ulcinj
Katastarska opština: Donji Štoj

Zasticena zona
(halofiti)



SH1 X=6607972.39
Y=4640413.68

Lista Koordinata

Nr	X	Y	Nr	X	Y
Z1	6607614.494	4640131.226	Z29	6607776.810	4640070.032
Z2	6607618.298	4640126.356	Z30	6607796.642	4640061.379
Z3	6607624.681	4640123.083	Z31	6607798.603	4640060.676
Z4	6607632.995	4640118.821	Z32	6607800.640	4640060.243
Z5	6607647.796	4640110.686	Z33	6607802.717	4640060.086
Z6	6607656.401	4640106.820	Z34	6607804.796	4640060.209
Z7	6607663.645	4640103.900	Z35	6607807.279	4640060.525
Z8	6607668.953	4640100.848	Z36	6607809.345	4640060.932
Z9	6607679.921	4640089.721	Z37	6607811.336	4640061.615
Z10	6607685.231	4640083.271	Z38	6607813.217	4640062.561
Z11	6607686.250	4640079.992	Z39	6607815.764	4640064.398
Z12	6607685.552	4640076.800	Z40	6607817.017	4640065.222
Z13	6607684.681	4640074.665	Z41	6607818.396	4640065.814
Z14	6607684.574	4640072.884	Z42	6607819.858	4640066.153
Z15	6607740.607	4640048.773	Z43	6607821.356	4640066.231
Z16	6607741.181	4640059.413	Z44	6607827.438	4640066.007
Z17	6607741.265	4640060.317	Z45	6607828.757	4640066.003
Z18	6607741.416	4640061.213	Z46	6607830.071	4640066.116
Z19	6607741.635	4640062.095	Z47	6607831.370	4640066.345
Z20	6607742.987	4640065.778	Z48	6607832.644	4640066.688
Z21	6607743.381	4640066.499	Z49	6607833.882	4640067.143
Z22	6607743.955	4640067.086	Z50	6607835.075	4640067.705
Z23	6607744.666	4640067.496	Z51	6607836.214	4640068.371
Z24	6607745.463	4640067.697	Z52	6607837.289	4640069.135
Z25	6607772.474	4640070.690	Z53	6607837.639	4640069.411
Z26	6607773.581	4640070.740	Z54	6607838.063	4640069.548
Z27	6607774.685	4640070.645	Z55	6607838.509	4640069.530
Z28	6607775.767	4640070.408	Z56	6607838.920	4640069.359
			Z57	6607839.247	4640069.055
			Z58	6607839.448	4640068.657
			Z59	6607841.520	4640061.475

ULCINJ 13.01.2025 G.

SKICU izradio:
ELIPSOID d.o.o. Ulcinj
Leonard Dobreci Bsc.geod.



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7584/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4348 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj Podbroj		Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1119	20		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela		2000	0.00
								2000	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0508967215221	GRGUROVIĆ DRAGANA PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	20			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:15	Morsko dobro

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Čaprić Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:03:10

1 / 1



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7587/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4435 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1119	21		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela NASLJEDE		1000	0.00
								1000	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2802989215236	PEROVIĆ - JOVANA VELIMIRA TERZIĆA Br.17-PODGORICA PODGORICA	Susvojina	1/3
2704996255020	PEROVIĆ - KSENJA NOVAKA MILOŠEVA BR 16-PODGORICA PODGORICA	Susvojina	1/3
2910987215198	PEROVIĆ - MILENA BOKELJSKE BRIGADE Br.3-BAR BAR	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	21			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:17	Morsko dobro

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Čaprić Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:05:29

1 / 1



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7588/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2358 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
137	10		2 3,57		DONJI ŠTOJ	Njiva 3. klase PRAVNI PROPIS		775	74.01
1119	4		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela		2000	0.00
1119	5		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela		750	0.00
								3525	74.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0304953228016	VUČKOVIĆ MARKIĆ VELIŠE VJERA UL.BRATSTVA JEDINSTVA B.B. ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
137	10			5	Njiva 3. klase	15/12/2020 12:18	Nema dozvolu Morsko dobro

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Čaprić Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:07:10

1 / 1



CRNA GORA

184000000297



108-919-7580/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7580/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4285 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1119	8		8 65	03/10/2011	BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA		400	13.80
								400	13.80

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0507958223029	HODŽIĆ HUSEIN REMZI PRISTAN BB Ulcinj Ulcinj	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Čaprići Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 11:54:57

1 / 1



18400000297



108-919-7581/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-919-7581/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2591 - PREPIS**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1119	6		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		300	0.00
								300	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1107955223023	IVANOVIĆ RADE VLADIMIR 26.NOVEBAR BR;166 Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	6			3	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:15	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Upcinj P.Br.102/22 po tužbi radi uvrđenja i naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj protiv tuženih -Ivanovic Anto , Edmonda Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere, Radeta, Milice, Jelene - i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja - Gergurovic Dragane iz Podgorice -Kovacevic Vjere iz Beograda -i Perovic Milene, Jovane, Ksenije sve iz Bara .

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Načelnik:

Čaprić Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 11:57:10

1 / 1



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7582/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2281 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
1119	3		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		12079	0.00
1119	9		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		1263	0.00
1119	10		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		416	0.00
1119	11		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		227	0.00
1119	40		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		698	0.00
1119	41		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		765	0.00
1119	42		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		761	0.00
1119	43		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		639	0.00
1119	44		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		672	0.00
1119	45		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		659	0.00
1119	46		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		401	0.00
1119	47		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		25	0.00
1119	49		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		144	0.00
1119	51		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		768	0.00

19517 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1403990228001 0	IVANOVIĆ VLADIMIR JELENA 26 NOVEMBAR BR 166- ULCINJ Ulcinj 0	Susvojina	1/3
2006988228058 0	IVANOVIĆ VLADIMIR MILICA 26 NOVEMBAR BR 166- ULCINJ Ulcinj 0	Susvojina	1/3
0909991223012 0	IVANOVIĆ VLADIMIR RADE 26 NOVEMBAR BR 166- ULCINJ Ulcinj 0	Susvojina	1/3

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 11:58:58

1 / 6

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	3			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 8:59	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	3			2	Gradjevinska parcela	22/04/2021 8:59	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno ploduzivanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	3			3	Gradjevinska parcela	22/04/2021 8:59	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	3			6	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:15	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tuzioca „Berisha Invest Group“, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	9			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	9			2	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno ploduzivanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	9			3	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	9			6	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tuzioca „Berisha Invest Group“, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	10			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:2	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	10			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:2	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno ploduzivanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	10			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:3	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	10			6	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tuzioca „Berisha Invest Group“, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	11			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:3	Morsko dobro Morsko Dobro

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 11:58:58

2 / 6

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	11			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:4	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	11			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:4	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	11			6	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tuzioca „Berisha Invest Group, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	40			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:4	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	40			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:4	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	40			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:5	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	40			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tuzioca „Berisha Invest Group, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	41			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:5	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	41			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:5	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	41			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:6	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	41			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tuzioca „Berisha Invest Group, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	42			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:6	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	42			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:6	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	42			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:6	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	42			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tužioca „Berisha Invest Group, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	43			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:6	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	43			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:7	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno ploduzivanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	43			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:7	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	43			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tužioca „Berisha Invest Group, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	44			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:7	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	44			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:8	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno ploduzivanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	44			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:8	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	45			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:8	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	45			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:8	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno ploduzivanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	45			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:8	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	45			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tužioca „Berisha Invest Group, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	46			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:9	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	46			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:9	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	46			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:9	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	46			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tužioca „Berisha Invest Group“, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	47			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:10	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	47			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:10	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	47			3	Gradjevinska parcela	15/12/2020 12:11	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	47			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tužioca „Berisha Invest Group“, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	49			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:	Morsko dobro Morsko Dobro
1119	49			2	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	49			3	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	49			6	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tužioca „Berisha Invest Group“, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.
1119	51			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:	Morsko dobro Morsko Dobro

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1119	51			2	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:	Doživotno plodouživanje Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- Pravo doživotno plodouživanje svih nepokretnosti u korist Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	51			3	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:1	Zabrana otuđenja i opterećenja Resenje 954-1335/17 od 16.11.2017 god- ZABRANA otuđenja i opterećenja bez saglasnosti poklonodavaca Ivanovic Vladimir i njegove zene Ivanovic Vere iz Ulcinja Ugovor o Poklonu UZZ.Br.640/17 od 22.8.2017 god-
1119	51			6	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:9	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom u Ulcinju P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknadne stete tužioca „Berisha Invest Group, DOO Ulcinj protiv tuženih Ivanovic Anta, Edmonda, Marasa - Ivanovic Vladimira, Vere, Radeta, Milice, Jelene i Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja -Gergurovic Dragane iz Podgorice - Kovacevic Vjere iz Beograda - Perovic Milene Jovane i Ksenije sve iz Bara.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Načelnik
Čaprići Dževdet, dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7583/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2282 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1119	2		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		4787	0.00
1119	30		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		4993	0.00
1119	50		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		207	0.00
								9987	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0611971715226	KOVAČEVIĆ ROJ.IVANOVIC VOJIN VJERA UL.NJEGOŠEVA BR 27/1-ZEMUN ZEMUN	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
1119	2			1	Gradjevinska parcela	Morsko dobro
1119	50			2	Gradjevinska parcela	Morsko dobro

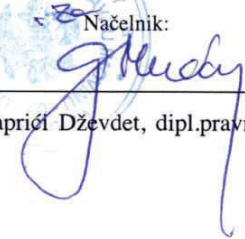
Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:01:32

1 / 2

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Načelnik:


Čaprić Dževdet, dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7591/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2018 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
27	7		10 41	15/12/2020	VELIKA PLAŽA	Gradjevinska parcela DIOBA		38352	0.00
1119	37		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		978	0.00
1119	39		8 65	15/12/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		4732	0.00
1360	3		8 1,8	15/12/2020	VELIKA PLAŽA	Gradjevinska parcela DIOBA		1543	0.00
								45605	0.00

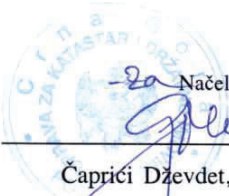
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
00000000000002	-- „CRNA GORA,, PODGORICA PODGORICA Podgorica		Svojina 1/1
0000002010665 0	-- VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica 0		Raspolaganje 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
27	7			2	Gradjevinska parcela	15/12/2020 11:57
1119	37			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 11:58
1119	39			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 11:58
1360	3			1	Gradjevinska parcela	15/12/2020 11:58

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:14:07

1 / 2

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

 za Načelnik:

Čaprić Dževdet, dipl.pravnik



18400000297



108-919-7590/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ**

Broj: 108-919-7590/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4359 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1112	2		8 63	20/02/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela PRAVNI PROPIS		332	0.00
1112	4		8 62	20/02/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		441	0.00
1112	7		8 62	20/02/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase VIŠE OSNOVA		133	0.96
1112	8		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Sume 3. klase VIŠE OSNOVA		254	1.83
1112	9		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		195	1.40
1112	10		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		72	0.52
1112	11		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		39	0.28
1112	12		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		99	0.71
1112	13		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		12	0.09
1113	3		8 62	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		12478	0.00
1113	6		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Livada 5. klase VIŠE OSNOVA		1901	65.58
1113	7		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Livada 5. klase VIŠE OSNOVA		131	4.52
1113	8		8 62	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		185	0.00
1113	9		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Livada 5. klase DIOBA		974	33.60
1113	10		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Livada 5. klase DIOBA		30	1.04
1113	11		8 62	20/12/2022	BRIJEG MORA	Livada 5. klase DIOBA		1	0.03
1116	1		7 65	20/12/2022	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase PRAVNI PROPIS		72	0.63
1117	1		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela PRAVNI PROPIS		445	0.00
1117	2		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		202	0.00
1118	7		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		5683	0.00
1118	10		8 65	20/12/2022	BRIJEG MORA	Sume 3. klase VIŠE OSNOVA		805	5.80
1118	13		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		258	0.00

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:11:02

1 / 6

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1118	34		8 65	22/04/2021	BRJEG MORA	Gradjevinska parcela DIOBA		2507	0.00
1118	35		8 65	20/12/2022	BRJEG MORA	Šume 3. klase DIOBA		8	0.06
1121	4		7 65	08/04/2014	BRJEG MORA	Pašnjak 4. klase VIŠE OSNOVA		34175	297.32
1121	6		7 65	23/01/2015	BRJEG MORA	Pašnjak 4. klase VIŠE OSNOVA		20808	181.03
								82240	595.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0101959223018	IVANOVIĆ PRENKA ANTO D.ŠTOJ Donji Štoj	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1112	2			1	Gradjevinska parcela	20/02/2020 14:20	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1112	2			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	4			1	Gradjevinska parcela	20/02/2020 14:20	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1112	4			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	7			1	Šume 3. klase	20/02/2020 14:20	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1112	7			2	Šume 3. klase	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	8			3	Šume 3. klase	20/12/2022 12:41	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	8			4	Šume 3. klase	20/12/2022 12:42	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:11:02

2 / 6

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1112	9			1	Šume 3. klase	20/12/2022 12:41	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	9			2	Šume 3. klase	20/12/2022 12:42	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1112	10			1	Šume 3. klase	20/12/2022 12:41	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	10			2	Šume 3. klase	20/12/2022 12:42	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1112	11			1	Šume 3. klase	20/12/2022 12:42	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1112	11			2	Šume 3. klase	20/12/2022 12:43	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	12			1	Šume 3. klase	20/12/2022 12:42	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1112	12			2	Šume 3. klase	20/12/2022 12:43	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1112	13			1	Šume 3. klase	20/12/2022 12:42	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1112	13			2	Šume 3. klase	20/12/2022 12:43	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1113	3			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:12	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1113	3			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1113	6			3	Livada 5. klase	20/12/2022 12:45	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:11:02

3 / 6

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1113	6			4	Livada 5. klase	20/12/2022 12:46	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1113	7			3	Livada 5. klase	20/12/2022 12:45	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1113	7			4	Livada 5. klase	20/12/2022 12:46	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1113	8			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:14	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1113	8			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1113	9			1	Livada 5. klase	20/12/2022 12:45	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1113	9			2	Livada 5. klase	20/12/2022 12:46	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1113	10			1	Livada 5. klase	20/12/2022 12:45	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1113	10			2	Livada 5. klase	20/12/2022 12:46	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1113	11			1	Livada 5. klase	20/12/2022 12:45	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabilježba,, Morsko dobro..
1113	11			2	Livada 5. klase	20/12/2022 12:46	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1116	1			1	Pašnjak 4. klase	20/12/2022 12:49	Morsko dobro
1116	1			2	Pašnjak 4. klase	20/12/2022 12:49	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:11:02

4 / 6

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara

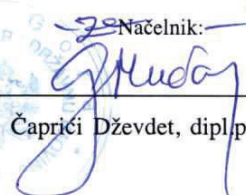
1117	1			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:12	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1117	1			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1117	2			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:14	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1117	2			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1118	7			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:12	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1118	7			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1118	10			1	Šume 3. klase	20/12/2022 12:49	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1118	10			2	Šume 3. klase	20/12/2022 12:50	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1118	13			1	Gradjevinska parcela	07/09/2020 13:43	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1118	13			2	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1118	34			1	Gradjevinska parcela	22/04/2021 9:14	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1118	34			4	Gradjevinska parcela	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tužbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:11:02

5 / 6

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1118	35			1	Šume 3. klase	20/12/2022 12:50	Morsko dobro Rjesenje 954-248/20 OD 20 02 2020 G. Zabiljezba,, Morsko dobro..
1118	35			2	Šume 3. klase	20/12/2022 12:50	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tuzbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1121	4			1	Pašnjak 4. klase	18/12/2012	Morsko dobro
1121	4			2	Pašnjak 4. klase	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tuzbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara
1121	6			2	Pašnjak 4. klase	23/01/2015 13:22	Morsko dobro
1121	6			3	Pašnjak 4. klase	11/04/2022 9:25	Zabilježba spora Resenje 919-440/22 od 4.4.2022 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.102/22 po tuzbi radi utvrđenja naknade štete tužioca „Berisha Invest Group „DOO Ulcinj - protiv tuženih Ivanovic Anto , Edmond , Marasa - Ivanovic Vladimira , Vere , Radeta, Milice, Jelene - Vuckovic Markic Vjere svi iz Ulcinja , - Gergurovic Dragane iz Podgorice , Kovacevic Vjere iz Beograda i Perovic Milene , Jovane i Ksenije sve iz Bara

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik: 
Čaprići Dževdet, dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7589/2023

Datum: 29.11.2023.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu IVANOVIC VLADIMIR, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4847 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
957	2		6 28/68	13/06/2023	BIŠTNA	Sume 3. klase NASLJEDE		1510	10.87
957	6		6 28/68	02/03/2022	BIŠTNA	Sume 3. klase NASLJEDE		682	4.91
958			6 28/68	18/12/2018	BIŠTNA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		2044	18.60
959			6 28/68	18/12/2018	BIŠTNA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		342	68.26
960	2		6 28/68	18/12/2018	BIŠTNA	Livada 3. klase NASLJEDE		13469	672.10
1112	5		8 62	18/12/2018	BRIJEG MORA	Sume 3. klase VIŠE OSNOVA		1222	8.80
1113	4		8 62	18/12/2018	BRIJEG MORA	Livada 5. klase VIŠE OSNOVA		4668	161.05
1118	9		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Sume 3. klase VIŠE OSNOVA		2420	17.42
1118	26		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		233	1.68
1118	27		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		379	2.73
1118	28		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		304	2.19
1118	29		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		328	2.36
1118	30		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		333	2.40
1118	31		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		326	2.35
1118	32		8 65	07/09/2020	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		56	0.40
1118	33		8 65	22/04/2021	BRIJEG MORA	Sume 3. klase DIOBA		1307	9.41
1152			7 44/68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		540	4.91
1153	45		7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		6532	59.44
1153	45	1	7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		57	0.00
1153	45	2	7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Pomoćna zgrada NASLJEDE		153	0.00
1153	45	3	7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Pomoćna zgrada NASLJEDE		60	0.00
1153	46		7 44/68	11/09/2020	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		3400	30.94

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:08:45

1 / 5

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1153	47		7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		209	1.90
1154	2		7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Livada 5. klase NASLJEDE		716	24.70
1155			7 44/68		BRIJEG MORA	Njiva 5. klase NASLJEDE		5173	300.03
1156			7 44/68		BRIJEG MORA	Livada 4. klase NASLJEDE		1739	70.08
1157			7 44/68		BRIJEG MORA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		630	125.75
1158			7 44/68		BRIJEG MORA	Livada 4. klase NASLJEDE		2309	93.05
1159			7 44/68		BRIJEG MORA	Njiva 4. klase NASLJEDE		2609	207.68
1160			7 44/68		BRIJEG MORA	Šume 4. klase NASLJEDE		320	1.66
1161	2		7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Livada 4. klase NASLJEDE		4188	168.78
1162	2		7 44/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		2257	450.50
1163			7 44/68		BRIJEG MORA	Njiva 4. klase NASLJEDE		940	74.82
1164	2		7 43/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Livada 6. klase NASLJEDE		10300	266.77
1165	2		7 43/68	18/12/2018	BRIJEG MORA	Šume 3. klase NASLJEDE		396	2.85
								72151	2869.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0303964223052 0	IVANOVIĆ NIKA MARAŠ DONJI ŠTOJ Ulcinj 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1153	45	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	0	P 57	Svojina IVANOVIĆ NIKA MARAŠ DONJI ŠTOJ Ulcinj 0 1/1 0303964223052 0
1153	45	2	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 153	Svojina IVANOVIĆ NIKA MARAŠ DONJI ŠTOJ Ulcinj 0 1/1 0303964223052 0
1153	45	3	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 60	Svojina IVANOVIĆ NIKA MARAŠ DONJI ŠTOJ Ulcinj 0 1/1 0303964223052 0

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1112	5			1	Šume 3. klase	18/12/2018 12:8	Morsko dobro
1113	4			1	Livada 5. klase	18/12/2018 12:9	Morsko dobro

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:08:45

2 / 5

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1118	9			3	Šume 3. klase	22/04/2021 9:8	Morsko dobro
1118	26			1	Šume 3. klase	07/09/2020 13:47	Morsko dobro
1118	27			1	Šume 3. klase	07/09/2020 13:47	Morsko dobro
1118	28			1	Šume 3. klase	07/09/2020 13:47	Morsko dobro
1118	29			1	Šume 3. klase	07/09/2020 13:47	Morsko dobro
1118	30			1	Šume 3. klase	07/09/2020 13:47	Morsko dobro
1118	31			1	Šume 3. klase	07/09/2020 13:47	Morsko dobro
1118	32			1	Šume 3. klase	07/09/2020 13:47	Morsko dobro
1118	33			1	Šume 3. klase	22/04/2021 9:8	Morsko dobro
1152				1	Pašnjak 3. klase		Morsko dobro
1153	45	1		1	Porodična stambena zgrada	18/12/2018 12:22	Nema dozvolu RJESENJE 954-3521/18 OD 11.12.2018.G.- NEMA DOZVOLU
1153	45	2		1	Pomoćna zgrada	18/12/2018 12:22	Nema dozvolu RJESENJE 954-3521/18 OD 11.12.2018.G.- NEMA DOZVOLU
1153	45	3		1	Pomoćna zgrada	18/12/2018 12:22	Nema dozvolu RJESENJE 954-3521/18 OD 11.12.2018.G.- NEMA DOZVOLU
1153	46			3	Pašnjak 3. klase	11/09/2020 10:11	Morsko dobro

Datum i vrijeme: 29.11.2023. 12:08:45

3 / 5

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1153	47			1	Pašnjak 3. klase	18/12/2018 12:14
1154	2			1	Livada 5. klase	18/12/2018 12:17
1155				4	Njiva 5. klase	
1156				5	Livada 4. klase	
1157				6	Voćnjak 3. klase	
1158				7	Livada 4. klase	
1159				8	Njiva 4. klase	
1160				9	Šume 4. klase	
1162	2			1	Voćnjak 3. klase	18/12/2018 12:18
1163				11	Njiva 4. klase	
1164	2			12	Livada 6. klase	18/12/2018 12:19
1165	2			1	Šume 3. klase	18/12/2018 12:19

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.


Načelnik: 
Čaprić Dževdet, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINI

Broj: 917-2-629-23

Datum: 08.12.2023.



SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500

1113/65

Katastarska opština: DONJI ŠTOJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7,8

Parcela: 27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/2, 1119/3

1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/9

1119/11, 1119/12, 1119/13, 1119/14

1119/20, 1119/21, 1119/30, 1119/41

1119/42, 1119/43, 1119/44, 1119/45

1119/46, 1119/47, 1119/51, 1117/1

1117/2, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1118/13

1118/14, 1118/15, 1118/16, 1118/17

1118/18, 1118/19, 1118/20, 1118/21

1118/22, 1118/23, 1118/24, 1118/25

1118/26, 1118/27, 1118/28, 1118/29

1118/30, 1118/31, 1118/32, 1118/33

1118/34, 1113/1, 1113/3, 1113/4, 1113/8

1112/1, 1112/2, 1112/4, 1112/5



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Investitor: Ivanović Vladimir

Objekat: Rizort "Faro dell Adriatico" sa 5* (Turističko naselje - T2)

Lokacija: DIO UP br. 22, Zona B, DSL "Dio Sektora 66 – modul IV I V", Velika Plaža, Ulcinj

IZJAVA
PROJEKTANTA

Da je idejno rjesenje turističkog rizorta (T2) na dijelu urb. Parc. Br.22, u zahvatu DSL "Dio Sektora 66 – modul IV I V", Velika Plaža, Opština Ulcinj urađeno u skladu sa:

- Smjernicama planskog dokumenta;
- Urbanisticko-tehnickim uslovima broj 05-4487/6-18 od 10.01.2019 na ime Ivanovic Rade Vladimir, izdatih od strane Opštine Ulcinj.
- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekta i posebnim propisima i pravilima struke.

Parametri za UP 22, DSL "Dio Sektora 66 – modul IV I V"	Max parametri iz UT uslova	Ostvareni parametri
Povrsina parcele	125,833.58 m ²	92,570.78 m ²
Indeks zauzetnosti	0.2	0.2
Indeks izgradenosti	0.7	0.7
Spratnost	P+6	P+6
Max. zauzetnost	25,166.72 m ²	18,507.48 m ²
Max. BRGP	88,083.51 m ²	64,799.11 m ²
Broj PM	hoteli: (na 1000 m2) – 5pm poslovanje: (na 1000 m2) – 30pm restorani: (na 1000 m2) – 120pm	635 PM
Min. Stepen ozelenjenosti po lezaju	100	145.82 m2

Ulcinj, 04.09.2025



Amela Kecia



ZAPISNIK-IZJAVA

O parcelaciji po DSL-u

-Firma **ELIPSOID d.o.o** iz Ulcinja na zahtjev stranke **Ivanović Vladimir i dr.** izvršena je ovjera elaborata parcelacije na bazi Državne Studio Lokacije „Dio sektora 66“- modul IV i V – Velika Plaža, Urbanistička parcela br. **UP22**. Parcelacija je urađena na osnovu izdatih UTU br. **05-4487/6-18** izdato **10.01.2019** god. od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj i koordinata tačaka regulacione linije i urbanističkih parcela.

-Elipsoid nije izvršio terenska mjerenja za potrebe parcelacije, niti je izvršio obilježavanja uslovne parcelacije na terenu.

-Urbanistička parcela **UP 22** obuhvata sledeće katastarske parcele:

Kat.parc.br. 27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, 1119/2, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/20, 1119/21, 1119/30, 1119/40, 1119/41, 1119/42, 1119/43, 1119/44, 1119/45, 1119/46, 1119/47, 1119/49, 1119/50, 1119/51, 1117/1, 1117/2, 1118/1, 1118/7, 1118/9, 1118/13, 1118/14, 1118/15, 1118/16, 1118/17, 1118/18, 1118/19, 1118/20, 1118/21, 1118/22, 1118/23, 1118/24, 1118/25, 1118/26, 1118/27, 1118/28, 1118/29, 1118/30, 1118/31, 1118/32, 1118/33, 1118/34, 1113/1, 1113/3, 1113/4, 1113/8, 1112/1, 1112/2, 1112/4, 1112/5 sa listova nepokretnosti br. LN **2018**, LN **2281**, LN **2282**, LN **2358**, LN **2591**, LN **2585**, LN **3829**, LN **4285**, LN **4348**, LN **4435**, LN **4847**, LN **4359**, LN **475**, u ukupnoj površini od **125 834 m²**.

-Elaborat plana parcelacije stanci služi za regulisanje dozvole za gradjenje na **urbanističku parcelu UP22**.

Ulcinj, 09.01.2025

Izveštaj sastavio:
Leonard Dobroci Bsc.geod.



PIB:02752034 PDV:82/31-01087-5

Žiroračun : 510-27732-7 CKB 530-17344-70 NLB



ELIPSOID d.o.o za izvođenje geodetskih radova i usluga
Bulevar Đerd Kastrioti Skenderbeg, 85360, Ulcinj
Licenca br. 01-012/22-2634/2 izdata od Uprave za nekretnine
Email: elipsoid09.cg@gmail.com
Mob: +382 69 379279, +382 69 838 258



ZAPISNIK-IZJAVA

O parcelaciji po DSL-u

-Firma **ELIPSOID d.o.o** iz Ulcinja na zahtjev stranke **Ivanović Vladimir i dr.** izvršena je ovjera elaborata parcelacije na bazi Državne Studio Lokacije „Dio sektora 66“- modul IV i V – Velika Plaža, Urbanistička parcela br. **UP22**. Parcelacija je urađena na osnovu izdatih UTU br. **05-4487/6-18** izdato **10.01.2019** god. od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj i koordinata tačaka regulacione linije i urbanističkih parcela.

-Elipsoid nije izvršio terenska mjerenja za potrebe parcelacije, niti je izvršio obilježavanja uslovne parcelacije na terenu.

-Urbanistička parcela **UP 22** obuhvata sledeće katastarske parcele:

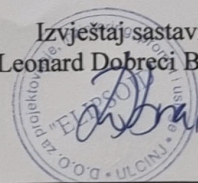
Kat.parc.br. 27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, 1119/2, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/20, 1119/21, 1119/30, 1119/40, 1119/41, 1119/42, 1119/43, 1119/44, 1119/45, 1119/46, 1119/47, 1119/49, 1119/50, 1119/51, 1117/1, 1117/2, 1118/1, 1118/7, 1118/9, 1118/13, 1118/14, 1118/15, 1118/16, 1118/17, 1118/18, 1118/19, 1118/20, 1118/21, 1118/22, 1118/23, 1118/24, 1118/25, 1118/26, 1118/27, 1118/28, 1118/29, 1118/30, 1118/31, 1118/32, 1118/33, 1118/34, 1113/1, 1113/3, 1113/4, 1113/8, 1112/1, 1112/2, 1112/4, 1112/5 sa listova nepokretnosti br. LN **2018**, LN **2281**, LN **2282**, LN **2358**, LN **2591**, LN **2585**, LN **3829**, LN **4285**, LN **4348**, LN **4435**, LN **4847**, LN **4359**, LN **475**, u ukupnoj površini od **125 834 m²**.

-Pristup lokaciji je obezbeđen kroz planirane saobraćajnice **UP S2** i **UP S9**.

-Elaborat plana parcelacije stanci služi za regulisanje dozvole za gradjenje na **urbanističku** parcelu **UP22**.

Ulcinj, 09.01.2025

Izveštaj sastavio:
Leonard Dobreci Bsc.geod.



PIB:02752034 PDV:82/31-01087-5

Žiroračun : 510-27732-7 CKB 530-17344-70 NLB





SLUŽBENA KONSTATACIJA-IZJAVA

Sastavljena u Baru od strane „GRAD“ d.o.o. Bar na dan 01.10.2024.god.

Nakon uvida u DSL „Dio sektora 66-modul IV i V“ opština Ulcinj i preklapanja sa katastarskom podlogom K.O.Donji Štoj konstatujemo sledeće:

- urbanistička parcela br.22 u zahvatu DSL „Dio sektora 66-modul IV i V“ površine 125834m², sastoji se od više katastarskih parcela i to: 27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, 1119/2 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/12, 1119/13 1119/14, 1119/20, 1119/21, 1119/30 1119/40, 1119/41, 1119/42. 1119/43. 1119/44, 1119/45, 1119/46, 1119/47, 1119/49 1119/50, 1119/51, 1117/1, 1117/2. 1118/1. /1118/7, 1118/9, 1118/13, 1118/14, 1118/15 1118/16. 1118/17, 1118/18. 1118/19. 1118/20 1118/21, 1118/22, 1118/23, 1118/24. 1118/25, 1118/26, 1118/27, 1118/28, 1118/29, 1118/30, 1118/31, 1118/32, 1118/33. 1118/34. 1113/1, 1113/3, 1113/4, 1113/8, 1112/1, 1112/2, 1112/4, 1112/5.

Kao prilog dostavljamo tabelu u kojoj su prikazane površine iz listova nepokretnosti i površine iz koordinata važećeg katastarskog plana.

Po zvaničnim podacima Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Ulcinj površine gore pomenutih parcela su njihove tačne površine iz koordinata i iz listova nepokretnosti.

- sa jugo-istočne strane pristup parceli je planiran se saobraćajnice koja prolazi kroz više katastarskih parcela a sve u KO Donji Štoj, za buduću saobraćajnicu koja je planirana prema gore navedenom DSL-u naknadno će biti odrađena projektna dokumentacija.

-trenutni pristup parceli je omogućen preko parcele 1360/4 koja je u vlasništvu Države Crne Gore, po namjeni javni put.

Službena konstatacija-izjava služi za potrebe dobijanja saglasnosti na projekat.

Bar, 24.09.2024.

Izjavu dao:

Ognjen Dragičević, inž.geod.



Tabelarni prikaz površina-*prilog1*

Broj katastarske parcele	Površina na planu	Površina iz lista nepokretnosti
1112/1	523	517
1112/5	1215	1222
1112/4	441	441
1112/2	332	332
1113/1	2906	2881
1113/4	4643	4668
1113/3	12477	12478
1118/1	1293	1292
1118/14	47	45
1118/15	376	377
1118/16	77	73
1118/17	60	56
1118/18	360	360
1118/19	49	46
1118/20	338	338
1118/21	40	36
1118/22	317	318
1118/23	44	37
1118/24	293	292
1118/25	507	500
1118/26	227	233
1118/27	373	379
1118/28	300	304
1118/29	324	328
1118/30	329	333
1118/31	322	326
1118/32	56	56
1118/33	1307	1307
1118/9	2417	2420
1118/7	5683	5683
1118/13	258	258
1118/34	2507	2507
1113/8	185	185
1117/1	444	445
1117/2	202	202
1119/40	699	698
1119/41	765	765
1119/42	761	761
1119/43	639	639
1119/44	672	672
1119/45	659	659

1119/46	401	401
1119/47	25	25
1119/10	416	416
1119/11	227	227
1119/2	4785	4787
1119/3	12092	12079
1119/4	2000	2000
1119/5	750	750
1119/6	300	300
1119/8	400	400
1119/9	1263	1263
1119/12	1000	1000
1119/13	1000	1000
1119/14	1000	1000
1119/20	2005	2000
1119/21	1000	1000
1119/30	4990	4993
1119/37	968	978
1119/39	4720	4732
1119/51	1119	768
1360/3	1550	1543
27/7	38351	38352

U Baru 01.10.2024

Dragičević Ognjen inž.geod.

Dragičević Ognjen



SLUŽBENA KONSTATACIJA - IZJAVA

Sastavljena od strane d.o.o. "Urban Architects", u Ulcinju, 02.10.2024.godine

Nakon uvida u DSL "Dio sektora 66 - modul IV i V", Velika plaža, Opština Ulcinj; preklapanja sa katastarskom podlogom K.O. Donji Štoj; i nakon izjave licencirane geodetske organizacije d.o.o."Grad", Bar o tačnoj lokaciji planiranog objekta i njegovih djelova, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji, konstatujemo sljedeće:

Urbanistička parcela br.22, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 - modul IV i V", Velika plaža, Opština Ulcinj, površine 125 834m² sastoji se od više katastarskih parcela i to:

27/7, 1360/3, 1119/37, 1119/39, 1119/2, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1119/8, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/12, 1119/13, 1119/14, 1119/20, 1119/21, 1119/30, 1119/40, 1119/41, 1119/42, 1119/43, 1119/44, 1119/45, 1119/46, 1119/47, 1119/49, 1119/50, 1119/51, 1117/1, 1117/2, 1118/1, 1118/7, 1118/9, 1118/13, 1118/14, 1118/15, 1118/16, 1118/17, 1118/18, 1118/19, 1118/20, 1118/21, 1118/22, 1118/23, 1118/24, 1118/25, 1118/26, 1118/27, 1118/28, 1118/29, 1118/30, 1118/31, 1118/32, 1118/33, 1118/34, 1113/1, 1113/3, 1113/4, 1113/8, 1112/1, 1112/2, 1112/4, 1112/5,

sa listova nepokretnosti br. LN 2018, LN 2281, LN 2282, LN 2358, LN2591, LN 2585, LN3829, LN 4285, LN 4348, LN 4435, LN 4487, LN 4359, LN 475. KO Donji Štoj u zahvatu Državne Studije lokacije "Dio Sektora 66, modul IV" – Velika plaža, Opština Ulcinj.

Sa jugo-istočne strane pristup parceli je planiran sa saobraćajnice koja prolazi kroz više katastarskih parcela, a sve u KO Donji Štoj. Za buduću saobraćajnicu koja je planirana prema gore navedenom DSL-u naknadno će biti odrađena projektna dokumentacija.

Trenutni pristup parceli je omogućen preko parcele 1360/4 koja je u vlasništvu Države Crne Gore, po namjeni javni put.

Ova izjava služi za potrebe dobijanja saglasnosti od strane glavnog gržavnog arhitekta na idejno rješenje turističkog rizorta Faro dell Adriatico

Ulcinj, 02.10.2024.



Izjavu dala:

Amela Kraja, spec.sci.arh.

Amela Kraja

d.o.o."Urban Architects", Ulcinj
Studio za projektovanje i inženjering

PRILOG 4

DETALJNA STUDIJA PREDJELA DINA

DSL Sektor 66, modul IV i V – UP22, UP54, UP55 i UP57

Planplus d.o.o.

Jun 2019. godine

Cjelovita studija sa grafičkim priložima.

Izvorni dokument: 53 strana.

Strane u objedinjenom dokumentu: 311–363.



Detaljna studija predjela dina

DSL Sektor 66, modul IV i V - UP22, UP54, UP55, UP57

Obrađivač:
Planplus doo

Jun 2019.

Naručilac: Ivanović Anto,
Ivanović Vlado, ALTIC Group

Imprint

Detaljna studija predjela dina
DSL Sektor 66, modul IV i V - UP22, UP54, UP55, UP57

Naručilac studije:

Ivanović Anto, Ivanović Vlado, ALTIC Group

Obrađivač:

planplus d.o.o., Podgorica
www.planplus.co.me
Dejan Mitrović, Izvršni direktor

Rukovodilac izrade studije

Mr Sanja Lješковиć Mitrović, dipl.ing., pejzažni arhitekta.

Članovi radnog tima:

Dr Danka Petrović, biolog;
Dr Snežana Vuksanović, biolog;
Nađa Goranović, dipl.ing., pejzažni arhitekta;
Bela Lješковиć, dipl.ing.arh.;
Dejan Mitrović, GIS.

Sadržaj

01	Pravni osnov i cilj izrade Detaljne studije predjela dina
02	Obalne dine – teoretski stavovi
03	Opis granice i površina zahvata plana Detaljne studije predjela dina (DSP)
04	Izvod iz dosadašnjih Tipologija predjela
05	Postojeće stanje predjela
06	Prirodna dobra
07	DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V, Velika plaža“ UP 22, UP 54, UP 55, UP 57
08	Smjernice za razvoj i zaštitu predjela
09	Grafički prilog - karte
10	Literatura

01

Pravni osnov i cilj izrade Detaljne studije predjela dina

Smjernice - DSL Sektor 66, modul IV i V:

Urbanističke parcele u zoni B i zoni E, podrazumijevaju izgradnju Turističkih naselja, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima. Na dijelovima parcela UP 22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56 i UP57 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018. godine. Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele na kojoj planira gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom. Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu životne sredine. Površinom urbanističke parcele UP22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56 i UP57 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u tabeli u poglavlju 4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta.

Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Izvod iz Priručnika o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore:

„Detaljne studije predjela rade se ako postoji opravdana potreba da se određeni predio sačuva od promjena i zaštite njegove karakteristike ili se pak planira revitalizacija nekog predjela a ne postoje već rađenje studije predjela za dato plansko područje. Detaljna studija predjela ima za cilj da definiše:

1. Koncept razvoja i zaštite predjela - odluke o razvoju i zaštiti na osnovi usklađenih ciljeva;
2. Smjernice za razvoj i zaštitu, smjernice za buffer zone, smjernice za očuvanje identiteta predjela, sanaciju predjela, smjernice za buduće intervencije u predjelu i sl.“

Raznovrsnost predjela predstavlja vrijednost i bogastvo jedne zemlje. Raznovrsnost predjela nastala je kombinacijom izuzetnih prirodnih vrijednosti sa različitim lokalnim tradicijama korišćenja prostora, koje su se razvile kao odraz kulturno-istorijskih, socijalnih i ekonomskih prilika.

Predio i prostorno planiranje su nužno međusobno povezani. Prijedlozi prostornog planiranja uvijek utiču na predjele time što ga mijenjaju, pomažu da se očuva ili ga devastira. Predio je neodvojiv dio prostornog planiranja.

Usvajanje i ratifikacija Evropske konvencije o predjelima u Crnoj Gori stavila je obaveznu poštovanja njenih načela i principa prema kojima je predio određen kao značajan dio javnih interesa na kulturnom, ekološkom, i društvenom području i istovremeno je izvor za privrednu djelatnost. Njegova zaštita,

upravljanje i planiranje mogu doprinijeti i ostvarivanju radnih mjesta. Ovim riječima je vrlo sažeto izražen osnovni i najznačajniji razlog za donošenje i usvajanje ove konvencije

Neposredna uključenost pojedinaca i interesnih grupa u realizaciju predionih politika i programa za ostvarivanje odredbi Konvencije treba da pripomogne prepoznavanju predjela kao vrijednosti, jačanju identiteta i odgovornosti prema predjelima.

Da bi se ispoštovale odredbe Konvencije jedna od obaveza je pristupanje identifikaciji i mapiranju sopstvenih tipova predjela kroz izradu studija i planova predjela.

Studija (analiza) predjela je bitan kriterijum za utvrđivanje adekvatne namjene racionalnog korišćenja zaštite i unaprijeđivanja prostora. Osnovni kriterijumi za definisanje tipa predjela su: izvornost, reprezentativnost i raznolikost. Prisustvo više tipova predjela u vidnom polju uslovljava novi pejzažni kvalitet koji se ogleda u bogatstvu pejzažnog sadržaja.

U okviru integrisanog upravljanja predjelom potrebno je formirati pretpostavke za zaštitu prirodnih resursa, karaktera predjela, kvaliteta životne sredine i očuvanja identita prostora. Cilj je identifikacija prostornih i strukturnih vrijednosti područja u svrhu otkrivanja potencijalno vrijednih prostora koje bi trebalo vrednovati i zaštititi od izmjena putem njihove revitalizacije.

Na analize raspoložive dokumentacije, u sledećim poglavljima je dat pregled smjernica koje se odnose na predione i pejzažne karakteristike prostora a koje su prepoznate planovima višeg reda i strategijama koje se tiču opštine Ulcinj, takođe je dat i osvrt na postojeće stanje i pregled vrijednih lokaliteta i predionih cjelina kojima bi se u daljim fazama izrade planskog dokumenta trebala posvetiti posebna pažnja.

02

Obalne dine – teoretski stavovi

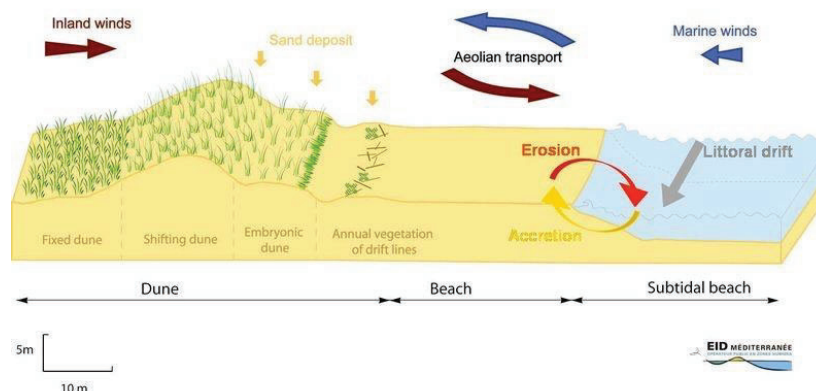
Obalne pješčane dine pružaju prvu liniju odbrane od oluja i visokih vodostaja u mnogim dijelovima svijeta (Sallenger 2000; Ruggiero et al. 2001; Feagin et al. 2005). Kao takvi, obalni ekosistemi i su posebno osjetljivi na porast nivoa mora i bilo kakve promjenjive učestalosti tropskih oluja i uragana, za koje se predviđa da će se dogoditi sa globalnim klimatskim promjenama (npr. Duran i Moore 2013; Prisco i sur. 2013). Ovi klimatski učinci mogu biti posebno važni jer dine imaju visoku vrijednost ekosistema kao staništa za endemske biljke i životinje, dok zaštićuju staništa (npr. Morske trave, ostrige i močvare), kao i unutrašnja močvare (Martinez i Psuty 2004; Gutierrez i sur. 2011). Dine mogu biti važne i za zaštitu obalnih gradova, kao i za ekonomske aktivnosti koje pružaju (npr. Ribarstvo, turizam).

Razvoj i održavanje obalnih staništa dina zahtijeva obilno prihranjivanje pijeskom, jakim vjetrovima za pomicanje pijeska u unutrašnjost i preprekom, obično biljkama, da zaustavi pijesak i stvori dine. Stoga su biljke na dinamama odavno prepoznate kao ključni činioci obalnih staništa. Vegetacija na dinamama poslužila je kao model za uticajne studije sukcesije biljaka i ekologije (Cowles 1899; Oosting i Billings 1942); jer se dine formiraju u blizini obale, dine koje se progresivno kreću prema unutrašnjosti stvaraju hronokvence za studije vegetacije.

Odnos između biljaka i dine i recipročan je i složen (npr. Stallins i Parker 2003). Smatra se da biljke kontrolišu kretanje pijeska i određuju oblik i položaj dina (npr. Moreno-Casasola 1986), dok struktura dine može odrediti abiotske činioce kao što su vlaga tla i hranjive materije koje kontrolišu uspostavljanje, rast i razmnožavanje biljaka (Ehrenfeld 1990). Mnoga prethodna istraživanja vegetacije obalne dine identifikovali su oštre fizičke faktore poput soli, vlage tla i kretanja pijeska kao glavnih faktora odgovornih za obrasce zonacije paralelne s plažom (npr. Oosting i Billings 1942; Miller i sur. 2010; Bitton i Hesp 2013).

Manje studija je razmatralo povratne veze između biljaka i geomorfologiju dine. Pokazano je da su neke vrste, često trave, u korelaciji s formiranjem dina na plažnim platoima, (Gibson i Looney 1994; Stallins i Parker 2003; Bitton i Hesp 2013). Pokazalo se i da biljke za izgradnju dina usporavaju čestice pijeska (Zarnetske i sur. 2012) i da su visoko tolerantne na visoki salinitet. Ali, manje se zna o tome kako biljke utiču na dalji rast i održavanje **obalnih dina** (dio sistema pješčanih dina najbližih moru) ili kako utiču na više unutrašnjih područja poput **interdina** (plavni platoi) i starijih područja zaledja. Na primjer, neke biljke povezane su sa nasipanjem dina (Bitton i Hesp 2013), dok druge biljke mogu ometati stvaranje dine, promičući niže i ravne površine interdina (Ehrenfeld 1990; Wolner i sur. 2013). Ali, gotovo ništa se ne zna o interakcijama vegetacije i geomorfologije na različitim staništima u obalnim dinamama.

Ovaj nedostatak znanja o procesima dine na raznim staništima otežava predviđanje utjecaja klimatskih promjena na pješkovita obalna staništa. Kratkoročni i dugoročni učinci porasta nivoa mora i povećanih olujnih frekvencija relativno su nepoznati, ali se očekuje da budu značajni, s obzirom na nisku nadmorsku visinu i dinamičku prirodu geomorfologije obalnih dina. Razumijevanje posljedica poremećaja uzrokovnog nakupljanjem pijeska ili erozije na biljne zajednice dine pomoći će u rasvjetljavanju mehanizama pomoću kojih globalne klimatske promjene mogu uticati na područje. Konačno, ovo bi trebalo pomoći i u predviđanju i pripremi učinaka klimatskih promjena.



Slika 1. Sistem obalnih dina

Upravljanje promjenama predjela dina

Pješčane dine najvažnije su obilježje obalnih pejzaža. U mnogim regijama zaštićeni su kao prirodni parkovi zbog svojih jedinstvenih oblika zemljišta i krhkog ekosistema (Yang, Madden, Kim, i Jordan, 2012).

U isto vrijeme to su popularne turističke lokacije koje nude hiking - pješčenje, lijepe vizure i priliku za upoznavanje ekosistema. Kao turističke atrakcije u obalnim regijama one su često dopuna plažnim aktivnostima i komercijalnim atrakcijama. Ipak, milioni posjetitelja svake godine dolaze na obalne dine poput onih u istoku SAD-a, Japana i Francuske.

Upravljanje obalnim dinama izazovno je zbog njihove dinamične prirode. Kretanje pijeska može biti u koliziji da izgradnjom objekata i infrastrukture. Zabrinutost nastaje kada se dine otvore za rekreacijske aktivnosti koje mogu utjecati na krhke ekosisteme. Ograničena literatura o rekreacijskim područjima s dinama usredotočena je na dvije glavne teme: upravljanje prirodnim procesima i upravljanje iskustvom i uticajima posjetitelja.

Neki naučnici (npr. Meulen i Salman, 1996.) zalažu se za integraciju tih perspektiva.

Stajalište istraživanja u Izraelu (Kuitel, 2001), zapadna Europa (Davies, Williams & Curr, 1995.), Egipat (Batanouny, 1999.) i SAD (Yang i sur., 2012.) govore da ljudske aktivnosti nisu dio prirode, a time ni dio svojstvene vrijednosti krajolika. Prirodna

flora, erozija, fauna, pijesak i dine, s druge strane, predstavljeni su kao svojstveno vrijedni i vrijedni zaštite. Ljudske aktivnosti o kojima se u literaturi govori kao o prijetnjama su urbanizacija i razvoj turizma velikog obima. Manje je jasno iz ovog istraživanja da li bi trebalo dopustiti bilo kakvu rekreacijsku upotrebu i, ako jest, kako se njime treba upravljati.

Pregled literature pokazuje da dine predstavljaju zanimljivu raznolikost izazova u upravljanju.

Istraživanja o upravljanju dinama uglavnom odvajaju prirodne procese od ljudskih, postavljajući prednost prirodnih procesa u odlukama upravljanja.

Povećanje ljudske populacije, porast korištenja resursa i širenje urbanih prostora neki su od faktora koji utiču na životni sredinu i na kraju uzrokuju značajne promjene krajolika u kratkom vremenskom razdoblju. Obalne regije, u kojima živi oko 60% svjetskog stanovništva, smatraju se područjima gdje je ljudsko uplitanje u krajolik na najvišem nivou u odnosu na druga područja (Holdgate, 1993). Na primjer, 75% prostora dina oko Sredozemnog bazena bilo je poremećeno ili uništeno u posljednjih 30 godina zbog opsežne urbanizacije, industrijalizacije i razvoja temeljenog na rekreaciji i turizmu (van der Meulen i Salman, 1996.).

Na raznim mjestima u svijetu uloženi su veliki naponi za stabilizaciju obalnih dina. U nastojanju da se stabiliziraju dine koje se kreću ili da se proširi plaža za rekreacijske potrebe (Nordstrom i Lotstein, 1989.), u većini slučajeva korištene su egzotične vrste, poput akacije (*Acacia saligna* i *A. cyclop*), razne vrste tamariksa, bor, višegodišnje trave, poput morske trave (*Ammophilla arenaria*). Ove biljke su brzorastuće, imaju male zahtjeve prema svojim staništima i sposobne su se nositi sa brzinim režimima vjetrova i prskanjem morske vode u blizini obale, kao i sa otežanim uslovima tipičnim za pijesak. Vremenom, neke od ovih biljaka su se proširile i pokrile široka područja, stabilizirajući pijesak i modificirajući predio i u geomorfnom i u biološkom smislu.

Suprotno tome, na drugim mjestima vegetacija je uklonjena iz dina kao rezultat prevelike ispaše i sječe.

U tim je slučajevima došlo do obrnutog procesa stabilizacije, u kojem se povećava pomicanje pijeska. Postoje istraživači koji taj postupak uništavanja shvataju kao dio procesa dezertifikacije (Kumar i Bhandary, 1993; Barth, 1999). I ovaj proces uzrokuje promjene prirodnog predjela.

Ranjivost i prijetnje

Tokom posljednjih trideset godina gotovo 75% mediteranskih obalnih dina oštećeno je ili uništeno, uglavnom turizmom (Géhu, 1985; Salman & Strating, 1992; u Van Der Meulen i Salman, 1993 [4]). Postoje različite vrste uzroka uništenja. Prvo, prirodni otvori koji se uklanjaju olujama i / i podizanjem nivoa mora, preplavljuju i poplave morem. Izloženost obalnih dina poplavama zavisi od karakteristika samog sistema dina: visini, širini, stanju očuvanja itd. Takođe zavisi od intenziteta i uticaja

događaja (npr. porast nivoa mora, intenzitet oluje). Visoke dine otpornije su na poplave, ali moguće su podložnije eroziji, dok kraći nasipi mogu biti podložniji poplavi. U sljedećem vijeku klimatske promjene će dovesti do porasta srednjeg nivoa mora, vjerovatno povećanje intenziteta i učestalosti oluja i kontrastnija raspodjela vlažnosti između zime i ljeta (GIECC 2001, 2007, Vinchon i dr., 2008). Ove promjene će izmijeniti obalne opasnosti od erozije i poplave. Dinamika dina potiče od prirodnih poremećaja koji mogu biti i uobičajeni i ponavljajući. Međutim, kada se ovi poremećaji povećavaju u intenzitetu ili učestalosti ili kada se otklone, mogu se dogoditi značajne promjene u dinamici zajednice (Martinez i Psuty, 2004 [6]). Smatra se da su krhke jer samo mali poremećaj (bilo prirodni ili ljudski) mogu dovesti do promjene i dugoročne progresivne promjene (Carter, 1988) i njihova prirodna raznolikost može biti lako ugrožena.

Već hiljadama godina ljudske aktivnosti utiču na obalno okruženje Sredozemnog bazena poljoprivredom, stočarstvom i namjernom upotrebom vatre. Posljednjih desetljeća turizam je nanio značajnu štetu obalnim predjelima urbanizacijom obale, porastom ljetnih posjetitelja i unošenjem invazivnih ili egzotičnih vrsta. Najviše pogođena staništa su pješčani obalni sistemi i posebno obalne dine (Tzatzanis i sur., 2003). Pješačke i motorizirane staze po cijelim dinama dovode do uništavanja vegetacije, a time i do pojačane erozije (Moulis i Barbel, 1999 [9]). Deponovanje otpada i unošenje invazivnih vrsta takođe su faktori uništavanja. Potencijal za obnavljanje dina zavisi od opskrbe sedimentima na svakom području i o intenzitetu ljudskog uticaja. Biljke dina su posebno osjetljive na devastacije i na njih jako utiču ljudi. Bez biljaka dina, integritet i očuvanje stabilnog kompleksa dina ne može postojati. Antropogeni utjecaji u kombinaciji s prirodnim regresijskim postupkom obalne linije indukuju ubrzano uništavanje vegetacije dina (Araujo i sur., 2002.) što u konačnici vodi do uništavanja dina.

03

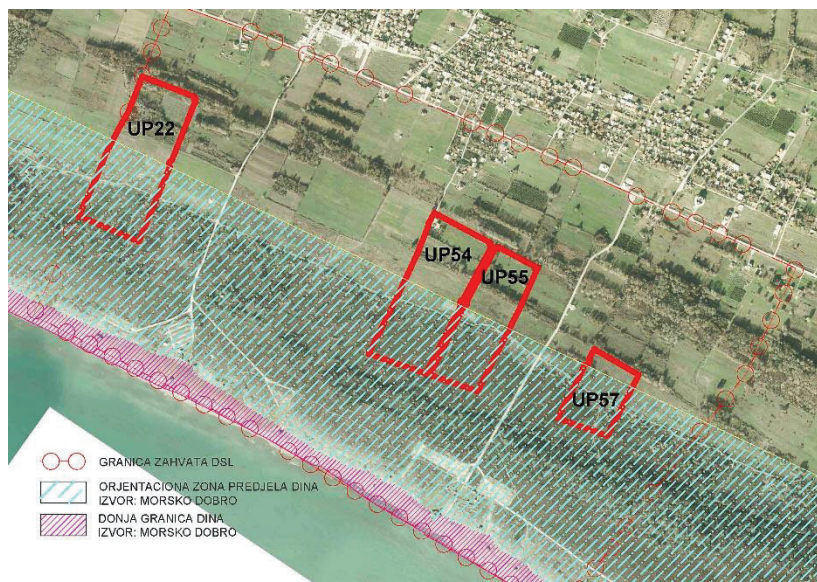
Opis granice i površina zahvata plana Detaljne studije predjela dina (DSP)



Ortofoto lokacije sa granicama UP 22, UP54, UP55, UP57

Područje za koje se izrađuje DSP, obuhvata parcele UP 22, UP54, UP55, UP57, u zoni B i zoni E, namjene - izgradnja Turističkih naselja, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima.

Obuhvat Detaljne studije predjela dina definisan je u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.02.2018. godine, na kojoj je prikazana orijentaciona zona predjela dina.



Orijentaciona zona predjela dina, JPMD

Orijentaciona površina zahvata Studije iznosi cca. 39,08 ha.

04

Izvod iz dosadašnjih Tipologija predjela

Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore

Prema Studiji Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore (LAMP, RZUP, maj 2015. god), područje izrade Detaljne studije predjela dina pripada Predjelima primorskog regiona.



Prediona regionalizacija Crne Gore

Prema daljoj tipologiji predjela Ulcinj se nalazi u okviru regiona 1. Predjeli primorskog regiona, odnosno u okviru tipa predjela: 1.7 Ravničarski predjeli ulcinjskog područja, područje karaktera predjela: 1.7.4 Aluvijalni predjeli Velike plaže.



Područja karaktera predjela, regionalni nivo, 1.7 Ravničarski predjeli ulcinjskog područja, 1.7.4 Aluvijalni predjeli Velike plaže

Izvod iz Plana predjela PPPN Obalno područje

U okviru PPPN Obalno područje je urađen Plan predjela u kome su Tipovi predjela kao i karakter predjela vrednovani u pogledu ranjivosti.

Ranjivost predjela

Izabrani koncept je koncept opšte ranjivosti predjela po sistemu „što je vrednije to je i ranjivije“, pa se **ranjivost** u ovom slučaju može smatrati kao **poseban oblik vrednovanja prostora**.

Opšti model ranjivosti uzima u obzir glavne karakteristike predjela koje mogu biti narušene u slučaju izgradnje u datom prostoru (turizam, industrija, infrastruktura i dr.) i prema njima daje procjenu osjetljivosti tj. ranjivosti predjela.

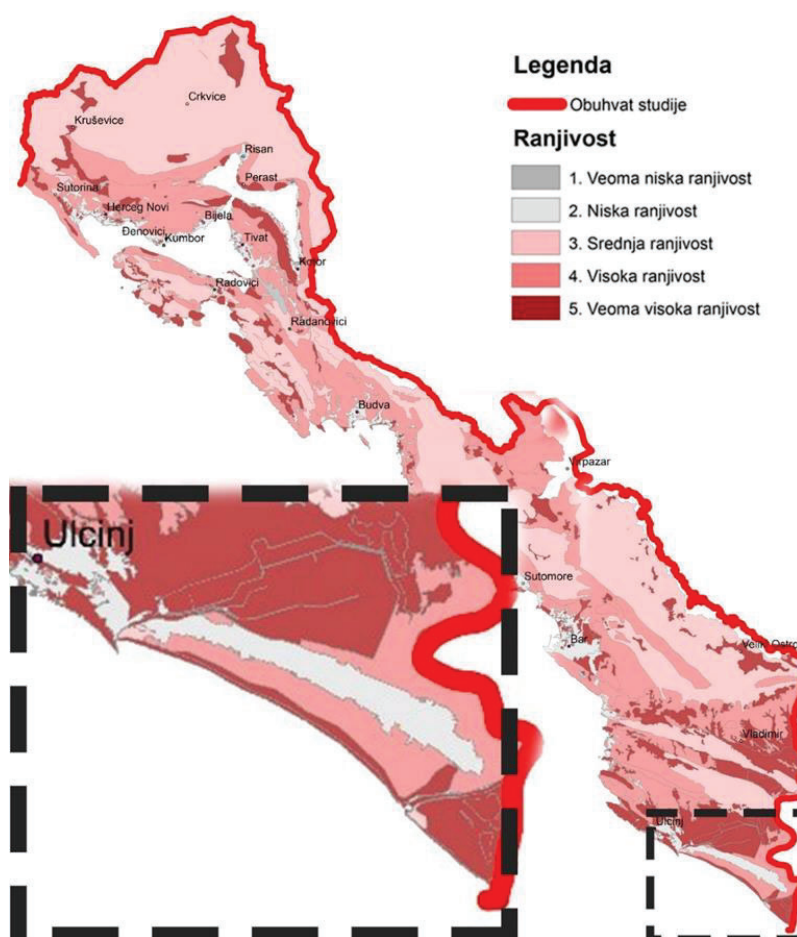
Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sledeće:

- Ekološke karakteristike - životna sredina (vode, zemljište, vazduh, biljni i životinjski svijet);
- Kulturne karakteristike – Kulturna baštinu (npr. na tradicionalne poljoprivredne površine tradicionalne objekte stanovanja, na raznolikost predjela i sl.);
- Pejzažne karakteristike - vizuelni kvalitet predjela.

- Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost a 5 najvišu.

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

5	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
4	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
3	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,
2	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama
1	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja



Izvod iz plana predjela PUP-a Ulcinj



TIP 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa. Ovaj tip predjela je u direktnoj vezi sa predjelom primorskih grebena i stjenovitih obala i akvatorijalnim predjelom kao svojim neposrednim okruženjem. Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja u neposrednom zaleđu). Velika ulcinjska plaža sa plažom na Adi Bojani obuhvata pješčani obalni pojas od kanala Porto Milena na istoku, dužine 13 km, pokriven veoma sitnim pijeskom. U zapadnom dijelu Velike plaže primjetni su jasni antropogeni uticaji, dok njen istočni dio i plažu na Adi karakteriše velika biološka raznovrsnost i identifikovani su kao područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

TIP 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima- ovaj predio higrofilnih šuma i šibljaka obuhvata poplavnu zonu ulcinjskog područja kao i priobalne djelove kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru. U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Viticetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. Duž Bojane i kanala Porto Milena razvijeni su šumarci bijele i krte vrbe (*Salicetum albae-fragilis*, *Salicetum albae mediterraneum*) i šibljaci konopljike i tamariksa (*Vitici- Tamaricetum dalmaticae*). Ovi biotopi su velike ekološke vrijednosti i identifikovani su kao EMERALD područje. Gustina i veličina šuma se povećavaju prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih površina, a na pojedinim djelovima su izgrađeni stambeni objekti. Na pojedinim potezima su podignuti zasadi alepskog bora iza pojasa dina radi stabilizacije pjeskovitog terena. Uske površine šuma vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica. Posebnu draž prostoru daju atraktivne “kalimere” - tradicionalne drvene kolibe na vodi sa ribarskim mrežama koje predio čine prepoznatljivim. Skadarski hrast lužnjak je zakonom zaštićena biljna vrsta, a malobrojni ostaci njegovih sastojina i pojedinačna stabla predstavljaju vegetacijski kuriozitet.

Izvod iz plana predjela DSL Sektor 66, modul IV i V

Zahvat DSL „Sektor 66- Modula IV,V” je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja, trava, borove i mješovite šume sa mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica.



Tipovi predjela DSL Sektor 66, modul IV i V,
UP22, UP54, UP55, UP57

Oblast ulcinjskih dina sa halofitnom vegetacijom



Dine na Velikoj plaži sa borovom šumom u zaleđu

Ulcinjske dine predstavljaju uzvišenja pješčanih nanosa na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. Specifičan karakter predjelu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikoreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetrova i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammophila mediterranea*). U priobalnom dijelu preovladjuje živi pijesak, dok u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancratium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta. Ovaj tip predjela obuhvata pojas u kojem je zastupljena psamofitna i halofitna vegetacija tj. biljake koje su svojom građom i načinom života adaptirane na život na pjeskovitim, zaslanjenim i slanim podlogama. Od vegetacijskih zajednica pješčanih plaža na ovom području značajna je zajednica *Xanthio-Cakiletum maritimae* koja je u stanju da preživi ekstremne ekološke uslove tj. intenzivan uticaj slane vode i vjetrova. Predstavnici ove grupe biljaka koji se mogu naći na širem području predmetne lokacije su: *Pancratium maritimum*, *Salsola kali*, *Salsola soda*, *Calystegia soldanella* i dr.

Unutar predjela dina su uočljive devastacije na površinama na kojima se uz objekte plažnih barova (Plan privremenih objekata Morsko Dobro) formiraju parkinzi kao i saobraćajne veze zaledja sa plažama u zakupu na kojima se nalaze plažni barovi i parkinzi. Tokom ljetne sezone se ovim privremenim putevima kreće veliki broj vozila i posjetilaca koji značajno utiču na devastaciju i nestajanje dina na prostoru kojim se kreću i parkiraju automobili.

Otvoreni prostor livada



U zaleđu plaže na slanim močvarnim livadama je zastupljena vegetacija klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 sa asocijacijama Juncetum maritimo–acuti Horvatić 1934, Eriantho-Schoenetum nigricantis (Pignatti 1953) Géhu in Géhu et al. 1984, Holoschoenetum romani Tchou 1948. Na močvarnim livadama u zaleđu plaže sporadično se javljaju bočatni i slatki vodeni baseni sa bujnom emerznom vegetacijom koja pripada klasi PHRAGMITIO-MAGNOCARICETEA Klika in Klika & Novak 1941 sa asocijacijom Cladietum marisci Allorge 1922 ex Zobrist 1935 (Bubanja 2016).

Mediterranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju. Vrste koje su prisutne na ovom tipu staništa su *Rumex conglomeratus*, *R. hydrolapathum*, *Lythrum salicaria*, *Carex vulpina*, *Aster tripolim*, *Pulicaria dysenterica*, *Juncus acutus*, *Juncus maritimus* i dr. (Petrović et al. 2012; Bubanja 2016).

Mediterranske slane močvarne livade (*juncetalia maritimi*) se javljaju u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana. Dominiraju buseni *Juncus maritimus* i *Juncus acutus*. Ovom tipu staništa pripadaju različite asocijacije iz klase JUNCETEA MARITIMI Br. – Bl. 1931 (BLEČIĆ & LAKUŠIĆ 1976, DÖMPKE 2008) koje okružuju vodene basene u zaleđu plaže. Asocijacije se međusobno prepliću tako da je u nekim djelovima teško odrediti granicu. ass. *Juncetum maritimo – acuti* Horvatić 1934 je sa dominantnom vrstom *Juncus acutus* a osim nje se javljaju još *Juncus maritimus*, *Limonium angustifolium*,

Inula crithmoides, *Samolus valerandi*, *Aster tripolium* i dr. (Petrović & al. 2012).

Pojas mješovitih šuma

Između regionalne saobraćajnice i zasada borovih šuma nalazi se pojas vlažnih šuma sa endemičnom podvrstom takozvanim skadarskim hrastom. Ove prirodne autohtone šume zbog uticaja mediteranske klime i sezonskog plavljenja, sadrže i zimzelene i listopadne vrste. Osim u kombinaciji sa skadarskim hrastom listopadna vrsta bjelogabić (*Carpinus orientalis*) javlja se zajedno sa običnom srebrnom topolom. Ostale značajnije vrste drveća u ovom području su konopljuša, mirta, tamariks, poljski jasen, brijest, kupina te livade šafrana karakteristične po svom periodu cvjetanja krajem septembra

U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Viticetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja.

Vrste zastupljene u pojasu mješovite šume su: skadarski hrast - *Quercus robur* L. Ssp *scutariensis* Cernj, konopljika - *Vitex agnus castus*, panonski šafran - *Colchicum hungaricum*, bijela topola - *Populus alba*, uskolisni jasen - *Fraxinus angustifolia* Vahl.

Agrikulturni predio

Na sjeveru, duž glavnog puta, nalazi se polururalno područje sa individualnim stambenim objektima, okućnicama i manjim poljoprivrednim zasadima na iskrčenim šumskim površinama. Usitnjena gazdinstva sa manjim obimom poljoprivredne proizvodnje i individualnim objektima na parcelama omeđena su fragmentima nekadašnje vegetacije koji predstavljaju uske površine mješovitih šuma i vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica – naslijeđena poljoprivredna parcelacija. Prijatan ambijent ruralnog karaktera obogaćuje pejzaž u likovnom smislu. Sadrži mozaik polja, živica, manjih šumskih sastojina koje su sezonski plavljene.

DEG, Prostorni koncept za razvoj Velike Plaže, Ulcinj

Izvod



Pogled na Veliku Plazu u pravcu Ulcinja



Područja za turistički razvoj



Pogled duž plaže



Zastita pejzaža

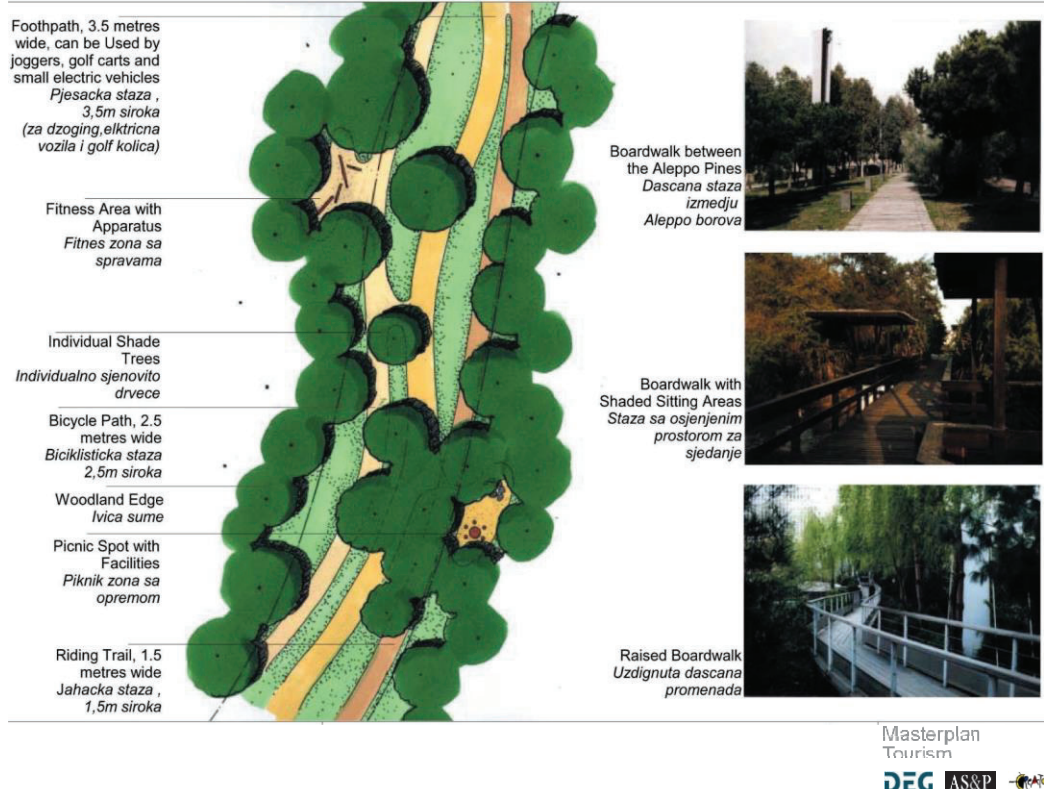


Rijeka Bojana, Velika Plazza i Ada



Zastita pejzaža Ada

Koncept uredjenja centralne pješačke staze i prijedlog koncepcije zelenog pojasa



Pješačke i biciklističke staze

Unutar modula centralno vode pješačke staze do plaže u pravcu sjever-jug za goste koji su tamo smješteni. Paralelno sa njima vode kroz zeleni pojas do mora javni putevi koji su specijalno planirani za dnevne posjetioce.

Osim toga postoje dvije značajne putne veze u pravcu zapad-istok.

Glavna pješačka osa

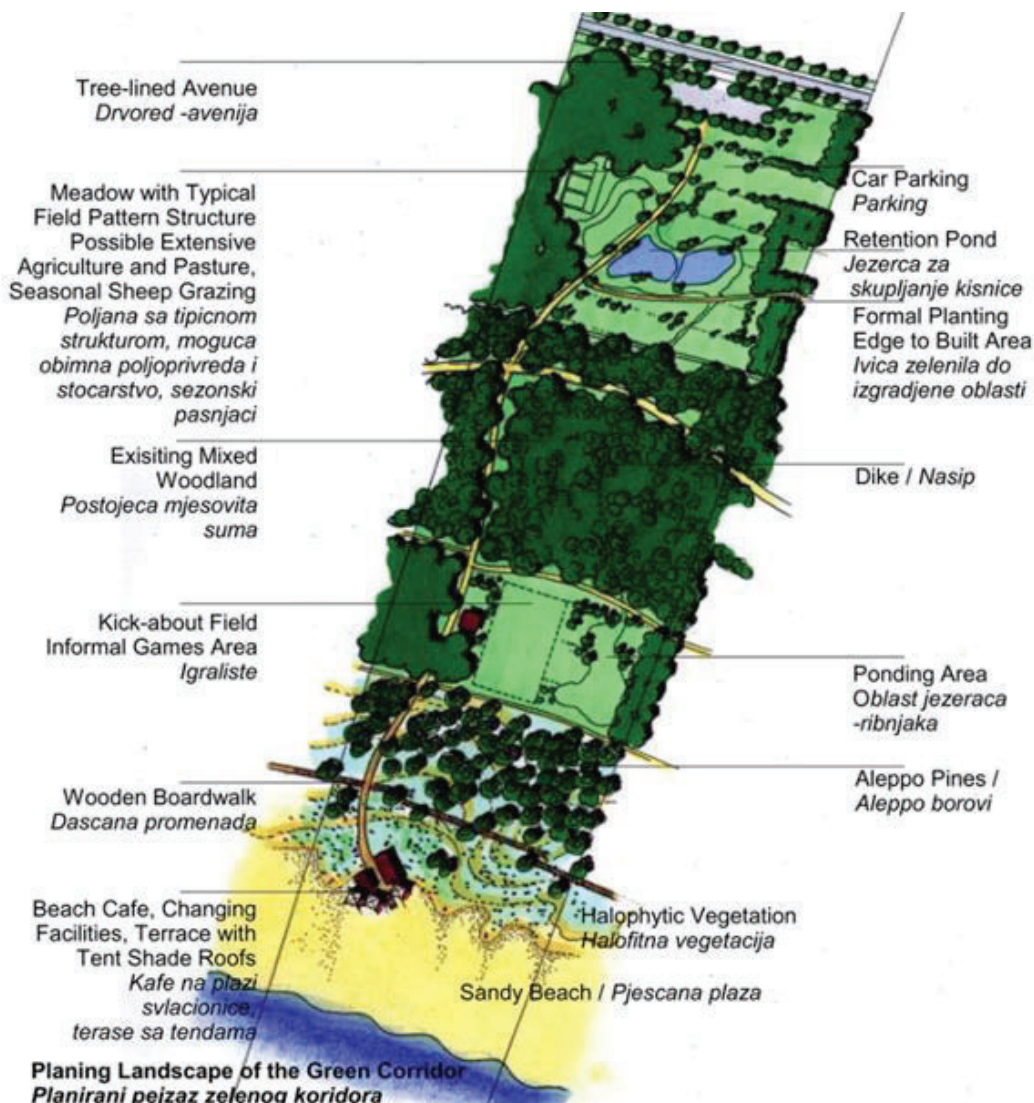
Ovaj cca. 10 m široki multifunkcionalni bulevar je najvažniji put cijelog koncepta. On po dužini povezuje razne module i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenom pojasu. Bulevar se sastoji od glavnog puta širokog 3,5m, koga mogu koristiti i šetači i džogeri. Osim toga, on je dovoljno širok za snabdijevanje i vozila hitne pomoći, a za slučaj nužde pogodan je i za golf autiće ili mala elektro-auta. Paralelno

sa glavnim putem postoji još jedan 2,5 m širok biciklistički put i jedan 1,5 m širok put za jahanje. Na malim slobodnim površinama na ivici šume nude se „trim“ i sprave za „keepfit“ kao i mjesta za izlete.

Drvene staze (Boardwalk)

Na jugu, duž plaže, proteže se „boardwalk“. On služi kao glavna veza zapad-istok u oblasti plaže i omogućava prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva

vegetacija. On se nudi kao put za šetnju u hladu pošto ga prati pojas pinija.



Zelena struktura

Svaki zeleni pojas sastoji se od niza različitih tipova pejzaža koji u obliku traka idu prema plaži. Tipičan pojas počinje sa poljem vegetacije halofita na pješčanim dinama koje se nalaze iza plaže. Na zapadnim zelenim površinama nadovezuje se pojas borova, praćen travnim površinama. Poslije toga nailazimo na gustu mješovitu šumu različite širine. Između šume i postojećeg glavnog puta nalaze se livade.

Naizmjenična zastupljenost različitih tipova predjela daje zanimljive kontraste. Slika predjela sa šumom ili livadom u potpunosti je suprotnosti sa širokom pješčanom plažom.

Studija o uticaju na okolinu (SUO)

Ovu studiju uradio je Błro ERM Lahmecer International u saradnji sa MonteCEP. Studija je podijeljena na dvije faze. Prva faza „Snimanje okruženja i početna procjena“ je imala za cilj da obuhvati i vrednuje ekološki osjetljive oblasti u urbanističkom

prostoru. U drugoj fazi je detaljnije istražena i proučena oblast koja je planirana za prve građevinske poduhvate.

Biotop-tipovi najveće ekološke osjetljivosti i najveće vrijednosti su vegetacije halophita u zoni dina i mješovita šuma. Pod posebnom zaštitom su domaće biljke kao skadarski hrast (*Quercus robur* ssp. *Scutariensis*) i morski ljiljan (*Pancratium maritimum*).

Važni biotopi flore su:

- obalni pojas sa vegetacijom halofita;
- postojeće šume u istočnom dijelu i na ostrvu Ada sa hrastom, jovom, jasenom, grabom i vrbom;
- manje grupe drveća na zapadu sa skadarskim hrastom;
- pojas šume u zapadnom dijelu Velike Plaže sa skadarskim hrastom, jasenom i topolom;

Važni biotopi faune su:

- obje strane rijeke Bojane;
- istočni dio Velike Plaže i ostrvo Ada (važna staništa guštera i daždevnjaka);
- oblast dina kao životni prostor guštera;

Važni biotopi avifaune su:

- istočni dio Velike Plaže (kao važno leglo ptica);
- zona mora prije ušća Bojane u Jadransko more (izvor hrane za ptice selice);
- ostrvo Ada, važna oblast legla i hrane za patuljaste gavrane i druge rijetke vrste ptica;
- Šasko jezero i Solana se nalaze izvan oblasti u kojima su vršena istraživanja oni također predstavljaju važno stanište ptica.

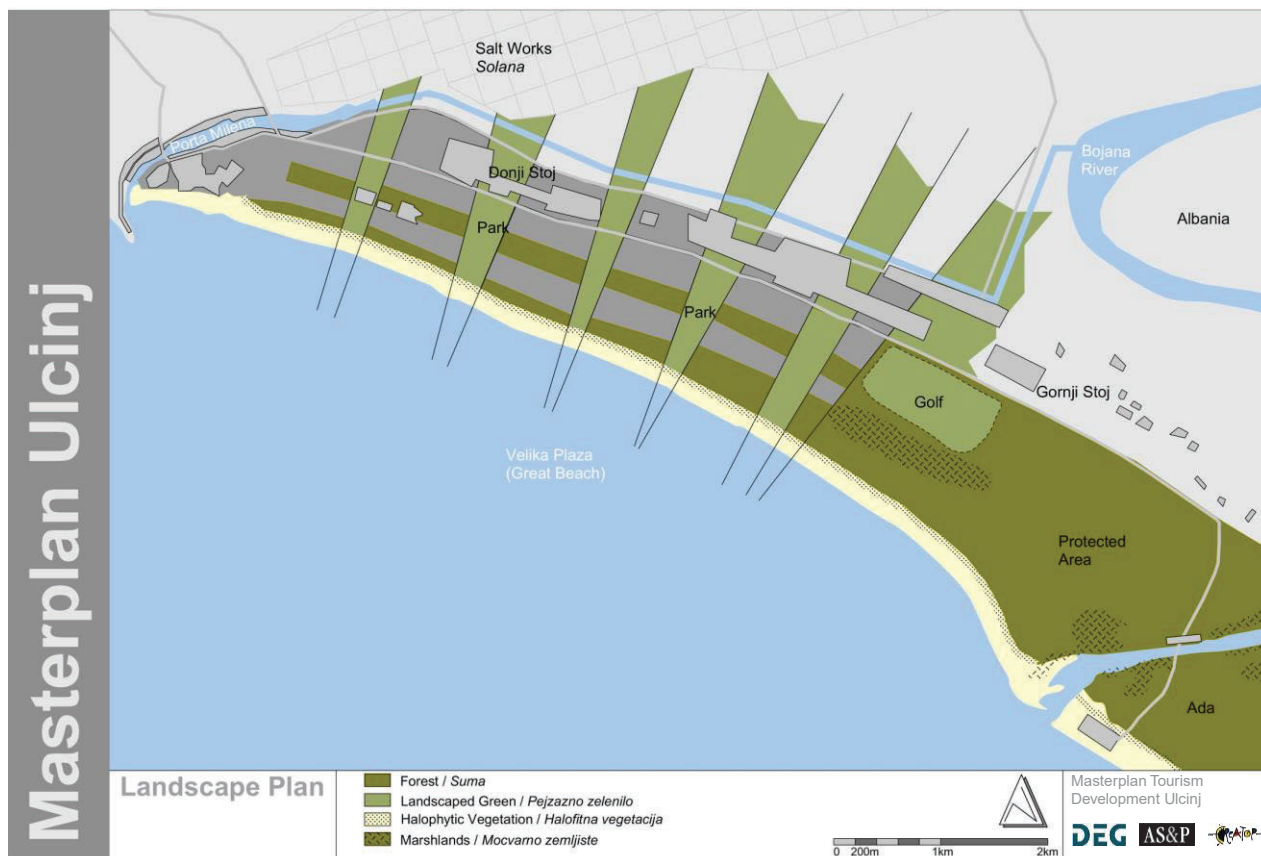
Važni biotopi za herpetofaunu su:

- bare i močvare, koje naročito u istočnom dijelu urbanističkog područja imaju veliku površinu. Njih bi trebalo zaštititi. Tamo gdje to nije moguće (unutar građevinskog prostora za turizam), životinjske vrste se moraju preseliti i nastaniti na neko drugo mjesto uz pomoć eksperata.

Rezultat prve faze istraživanja je da istočni dio Velike Plaže i ostrvo Ada imaju veliku ekološku vrijednost. Ova oblast nudi prirodan životni prostor za mnoštvo biljaka i životinja (ptice, amphibie i reptilie). Zahvat u tom dijelu ne bi mogao biti kompenzovan te bi stoga ovu oblast trebalo ustanoviti kao zaštićenu zonu. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je uticaj čovjeka vidan. Vegetacija halofita je zbog gaženja prekinuta u prelaznom dijelu prema plaži. Postoje samo pojedinačne površine koje vrijedi zaštititi.

Zaštitne mjere

Skadarski hrast treba sačuvati. U slučaju gradnje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada. Da bi se zaštitila vegetacija halofita, preporučuju se drveni prelati koji bi ih štitili od gaženja. Istočni dio Velike Plaže treba da bude



Koncept zelenila

Plan oblikovanja pejzaža (Landscape Plan)

Zeleni koncept za Veliku Plažu bazira se na glavnim principima:

- Na istočnom dijelu urbanističke oblasti sa ekološkim vrijednostima neće biti gradnje. Gradnja nije predviđena ni na Adi osim u naselju.
- Između modula neće se graditi na zelenim površinama, na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture. Pri tome treba sačuvati tipičnu sliku predjela. Zelene površine razdvajaju građevinski cjeline i pri tome odvajaju različite module, preuzimaju funkciju ponude za sport i rekreaciju i istovremeno ispunjavaju ekološku funkciju (npr. zone malih klima).
- Vegetacija pješčanih dina i struktura borove šume na plaži kao i mješovite šume u sredini razvojne oblasti biće sačuvana. Prostori na kojima se gradi biće popunjeni novim zasadima koji će, imajući u vidu postojeće, biti brižljivo planirani. U zapadnom dijelu će se formirati „oblikovan“ zeleni prostor koji i stanovništvu i turistima treba da služi za odmor i rekreaciju. Postojeće šume će biti integrisane u njega.
- Golf-teren služi kao prelaz iz oblikovanog prostora u prirodu. Iza golf-terena ne treba dalje planirati gradnju.

05

Postojeće stanje predjela**Postojeće stanje predjela**

Ključne karakteristike:

- prirodne plaže sa očuvanim pjeskovitim pokrivačem
- zakonom zaštićene plaže kao spomenici prirode
- područje pod značajnim uticajem podizanja nivoa mora
- pjeskoviti tereni duž Velike plaže sa visokim nivoom podzemnih voda koji se povremeno pretvaraju u močvarne predjele
- priobalna zona je zona visoke seizmičke ranjivosti, prekrivena debelim mekim, nevezanim pjeskovitim sedimentom - izrazite dinamičke nestabilnosti
- područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA)
- aluvijalni teren
- higrofilne šume i šibljadi
- očuvani šumarci hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*)
- EMERALD područje

Ulcinske dine – predstavljaju uzvišenja pješčanih nanosa na prostoru Velike ulcinske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. To je zona dužine oko 13 km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifičan karakter predjelu daju: veoma sitan pijesak, izražen



Fotografije predjela

mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetra i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammophila mediterranea*). U priobalnom dijelu preovlađuje živi pijesak, dok u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancratium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta. Ovi ekosistemi, takođe, predstavljaju važna staništa guštera i ptica. Zbog gaženja, vegetacija halofita je prekinuta u

prelaznom dijelu prema plaži. Osnovni problem predstavlja pretvaranje ovog biotopa u uređenu plažu. Područje karakteriše velika biološka raznovrsnost. Identifikovano je kao EMERALD područje i Područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja u neposrednom zaleđu).

Unutar predjela dina u neposrednoj kontakt zoni obuhvata ove studije na površinama na kojima se uz objekte plažnih barova (Plan privremenih objekata Morsko Dobro) formiraju parkinzi kao i saobraćajne veze zaledja sa plažama u zakupu na kojima se nalaze plažni barovi i parkinzi. Tokom ljetne sezone se ovim privremenim putevima kreće veliki broj vozila i posjetilaca koji značajno utiču na devastaciju i nestajanje dina na prostoru kojim se kreću i parkiraju automobili.



Primjeri devastacija dina formiranjem pristupnih puteva i sezonskih parkinga uz privremene objekte



Pijesak - tlo

Pijesak na plaži se veoma lako pokreće pri dejstvu vjetrova, pa je u zaleđu formiran pojas dina, širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara. Nekontrolisana eksploatacija pijeska je uslovila da se na pojedinim lokacijama dogode degradacije i promjena strukture predjela a da se vremenom formiraju vlažne depresije između dina. Tokom čitave godine, posebno od maja

do kraja septembra, vlasnici teretnih vozila i traktora nemilosrdno eksploatišu pijesak, nelegalno vadeći tone pijeska. Pijesak se u traktore tovari lopatama, često i manjim bagerima, nakon čega se odvozi do grada nerijetko i dalje. Tom prilikom potpuno svjesno uništavaju se dine. Na lokacijama za koje se radi ova studija, devastacije dina su nastale u periodu obnove nakon zemljotresa 1979. godine kada je vršena eksploatacija pijeska.



Promjena strukture predjela eksploatacijom šljunka - vlažne depresije između dina

Na UP 22 na sjevernoj strani u okviru agrikulturnog predjela , konstatovano je stablo hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*).



Quercus robur ssp. scutariensis

Na više lokacija u obuhvatu studije su konstatovane „divlje deponije“ građevinskog otpada.





„Divlje deponije“ građevinskog otpada



Neformalni putevi

Plaži i parcelama se pristupa preko neformalnih puteva u privatnom vlasništvu. U zahvatu plana nema uređenih javnih zelenih površina.



Agrikulturni predio

Agrikulturni predio obuhvata izmjenjeni polururani predio sa manjim poljoprivrednim zasadima na iskrčenim šumskim površinama koje su sezonski plavljene. Usitnjena gazdinstva su omeđena su fragmentima nekadašnje vegetacije koji predstavljaju uske površine mješovitih šuma i vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica.

06

Prirodna dobra

U zahvatu plana nalazi se zaštićeno prirodno dobro, Velika ulcinjska plaža - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III). Velika plaža je najduža je pješčana plaža na istočnoj obali Jadranskog mora i sa zaleđem formira kompleks pješčanih dina kao jedinstvenog takvog staništa u Crnoj Gori.

Velika ulcinjska plaža sa Solanom je prepoznata kao EMERALD područje (područja od posebnog interesa za zaštitu na evropskom nivou – ASCIs) u Crnoj Gori i to na osnovu staništa sa Habitat Direktive (Council Directive 92/43/EEC) kao i na osnovu vrsta sa Anexa I, II, IV i V Habitat Direktive (Council Directive 92/43/EEC) te na osnovu vrsta sa Ptičje Direktive (Directive 2009/147/EC).

Područje je sa najvećim brojem (12) NATURA 2000 habitata na Crnogorskom primorju. Pet od navedenih dvanaest tipova habitata su do sada u Crnoj Gori registrovani samo na Velikoj plaži i njenom zaleđu.

Ovaj lokalitet izabran je za IPA sajt na osnovu dva kriterijuma: B – bogatstvo biodiverziteta i C – staništa. Kriterijum B se odnosi na stanište B1 Obalne dine i pješčana staništa (klasifikacija staništa data prema EUNIS klasifikaciji, 2. nivo). Pješčane dine Velike plaže i Ade Bojane sadrže sve biljne vrste karakteristične za ovaj tip staništa u Crnoj Gori. Najveći broj biljaka ovog habitata je u Crnoj Gori zakonom zaštićen (Čaković & Milošević, 2015).

Staništa pješčanih dine i autohtone šumske zajednice, predstavljaju potencijalno Važna područja za gljive (IFA – Important Fungus Area).

Pored navedenog planski prostor je u neposrednom kontaktu i sa drugim ekološkim osjetljivim

područjima i područjima predloženim za zaštitu:

- Spomenik prirode - Ada Bojana
- Park prirode/Spomenik prirode - Ulcinjska Solana

Na predmetnom prostoru, koji je uglavnom neizgrađen i koji posjeduje elemente specifičnosti, rijetkosti i visoke ranjivosti, planirana je izgradnja turističkih objekata (resorti, mali hoteli i td). Imajući u vidu prirodne karakteristike planskog prostora, rizik se javlja usljed mogućih prekoračenja nosivosti predjela,

prostorne organizacije, neadekvatne turističke valorizacije, gubitka identiteta predjela i prirodnih karakteristika. S obzirom da se zona planirane izgradnje nalazi neposredno uz zaštićeno prirodno dobro i u zoni ekološki osjetljivog područja postoji rizik

da usljed izgradnje dođe do fragmentacije i gubitka autentičnih prirodnih površina, kao i gubitka identiteta predjela kako u zoni zahvata tako i neposrednog i šireg okruženja. Takođe, predstavlja rizik i za prirodne resurse.

07

**DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V,
Velika plaža“ UP 22, UP 54, UP 55, UP 57****Izvod iz plana:**

Detaljnu studiju predjela dina čine sljedeće urbanističke parcele na kojima se planira:

- **UP 22**, Modul IV, Zona B – koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- **UP54, UP55, UP57**, Zona E – koja obuhvata urbanističke parcele namjenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.



Slika: Postojeće stanje zahvata plana sa okvirno raspoređenom planiranom Opštom namjenom površina, izvor Google

Modul IV je širok oko 1100 m, od kojih je pojas namjenjen turizmu cca 840 m, i pojas namjenjen zelenilu 320 m. U dužini, cca 830 m do 920 m se prostire prostor od putnog pravca R-17 do granice prostora namijenjenog turizmu. Preostalih 500 m čine dio prostora dina, plaža i more.

Modul V je širok oko 1200 m, od kojih je pojas namjenjen turizmu cca 920 m, i pojas namijenjen zelenilu 340 m. U dužini, cca 820 m do 900 m se prostire prostor od putnog pravca R-17 do granice prostora namijenjenog turizmu. Preostalih 580 m do 800 m čine dio prostora dina, plaža i more.

Urbanističke parcele u zoni B i zoni E, podrazumijevaju izgradnju Turističkih naselja, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima. **Na dijelovima parcela UP 22, UP 23, UP24, UP25,**

UP54, UP55, UP56 i UP57 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018. godine. Investitor inicira izradu Detaljne studije predjela dina na površini urbanističke parcele na kojoj planira gradnju, u saradnji sa Morskim dobrom. Detaljna studija predjela dina mora dobiti saglasnost Agencije za zaštitu životne sredine. Površinom urbanističke parcele UP22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56 i UP57 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u tabeli u poglavlju 4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta. Prije izrade idejnih arhitektonskih rješenja potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.**

Površine za turizam – Turistička naselja T2

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: turistička naselja (T2).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1).

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.

Broj ležaja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Površine za turizam – Hoteli T1

Ukoliko se prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, izvršila prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1), u pogledu namjena važe sljedeći uslovi:

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli (T1).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.

Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

MODUL IV - ZONA B													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina na parcele (ha)	Na mje na	Maksima lna dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzeto sti	Maksimaln a bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Stepen ozelenje nosti (po ležaju)	Maksima lni broj ležaja (BRGP / 100 m ²)	Zelenih i otvoreni h Površina / Ležaju	Broj zaposle nih
22	125833.58	12.58	T2	P+6	0.20	25166.72	0.70	88083.51	88083.51	100.00	1000	100	300
Napomena: Na dijelovima parcela UP 22, UP 23, UP24, UP25 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018. godine. Površinom urbanističke parcele UP22, UP 23, UP24, UP25 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u ovoj tabeli u poglavlju 4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta.													

MODUL V - ZONA E													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina na parcele (ha)	Na mje na	Maksima lna dozvoljen a spratnost	Makis malni indeks zauzeto sti	Maksimaln a bruto površina pod objektom	Maksim alni indeks izgrađe nosti	Maksimaln a bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Stepen ozelenje nosti (po ležaju)	Maksima lni broj ležaja (BRGP / 100 m ²)	Zelenih i otvoreni h Površina / Ležaju	Broj zaposle nih
54	122489.38	12.25	T2	P+6	0.20	24497.88	0.70	85742.57	85742.57	100.00	1000	100	300
55	92225.46	9.22	T2	P+6	0.20	18445.09	0.70	64557.82	64557.82	100.00	800	100	240
57	50285.14	5.03	T2	P+6	0.20	10057.03	0.70	35199.60	35199.60	100.00	500	100	150
Napomena: Na dijelovima parcela UP 54, UP 55, UP56, UP65a, i UP57 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018. godine. Površinom urbanističke parcele UP 54, UP 55, UP56, UP65a, i UP57 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u ovoj tabeli u poglavlju 4.4 Pregled ostvarenih kapaciteta.													

08

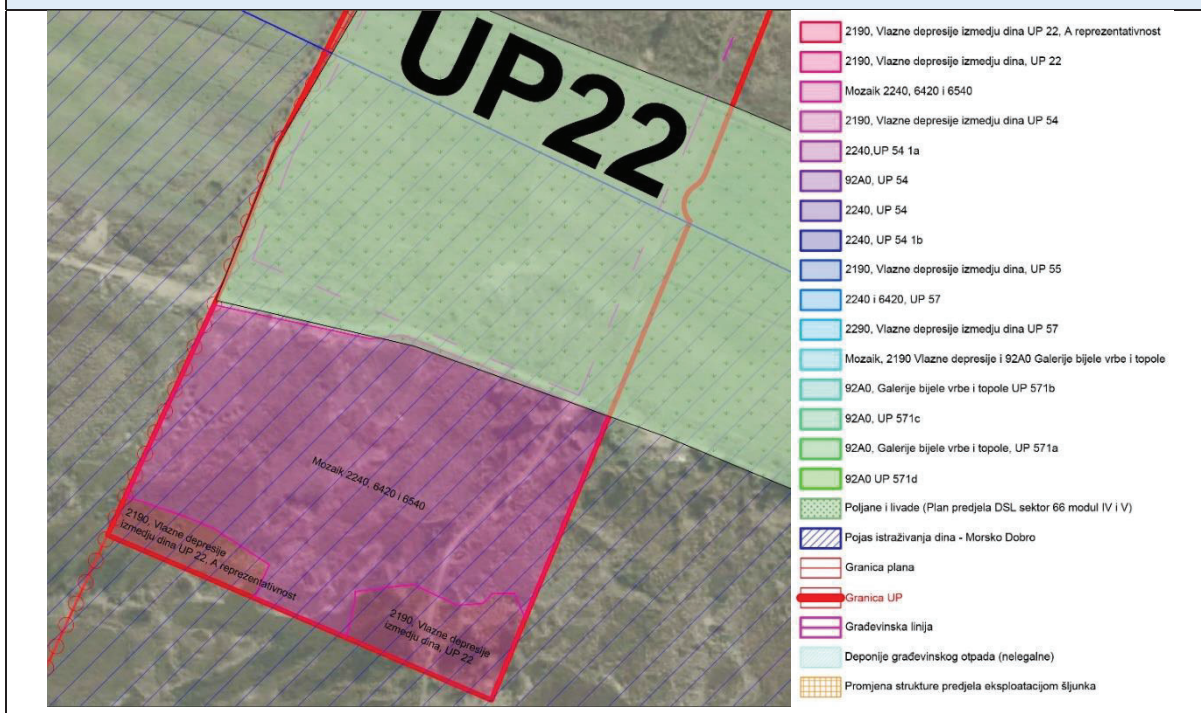
Smjernice za razvoj i zaštitu predjela

U dinskom pojasu istraživanih parcela (UP 22/54/55/57) najveće površine pokriva vegetacija koja se razvija u vlažnim depresijama između dina. Ovaj tip staništa, 2190¹ - Vlažne depresije između dina (Humide dune slack), nalazi se na Aneksu I Direktive o staništima (**Council Directive 92/43/EEC**), jednom od najvažnijih dokumenata u oblasti zaštite životne sredine u zemljama Evropske Unije. Ovo ukazuje na značaj njegovog očuvanja. Pomenuto stanište ima široku distribuciju u zemljama EU, ali ne zauzima velike površine, prvenstveno zbog devastacije staništa usljed urbanizacije. Stanište 2190 u Crnoj Gori se bilježi samo na području Velike Ulcinjske plaže i Ade Bojane.

U dinskom pojasu su zabilježena još 4 tipa staništa sa Aneksa I Habitat Direktive (**Council Directive 92/43/EEC**): 2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (2240 *Brachypodietalia* dune grasslands with annuals); 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (*Molinio-Holoschoenion*) (6420 Mediterranean tall humid herb grasslands of the *Molinio-Holoschoenion*); 6540 Submediteranski travnjaci *Molinio-Hordeion secalinii* (6540 Sub-Mediterranean grasslands of the *Molinio-Hordeion secalini*) i 92A0 Galerije bijele vrbe i bijele topole (92A0 *Salix alba* and *Populus alba* galleries). Navedena staništa u parcelama (UP 22/54/55/57) su fragmentirana, bez značajnog kontinuiteta pružanja.

¹ Kodovi i imena staništa navedena su u skladu sa NATURA 2000 klasifikacijom

UP 22



Opis

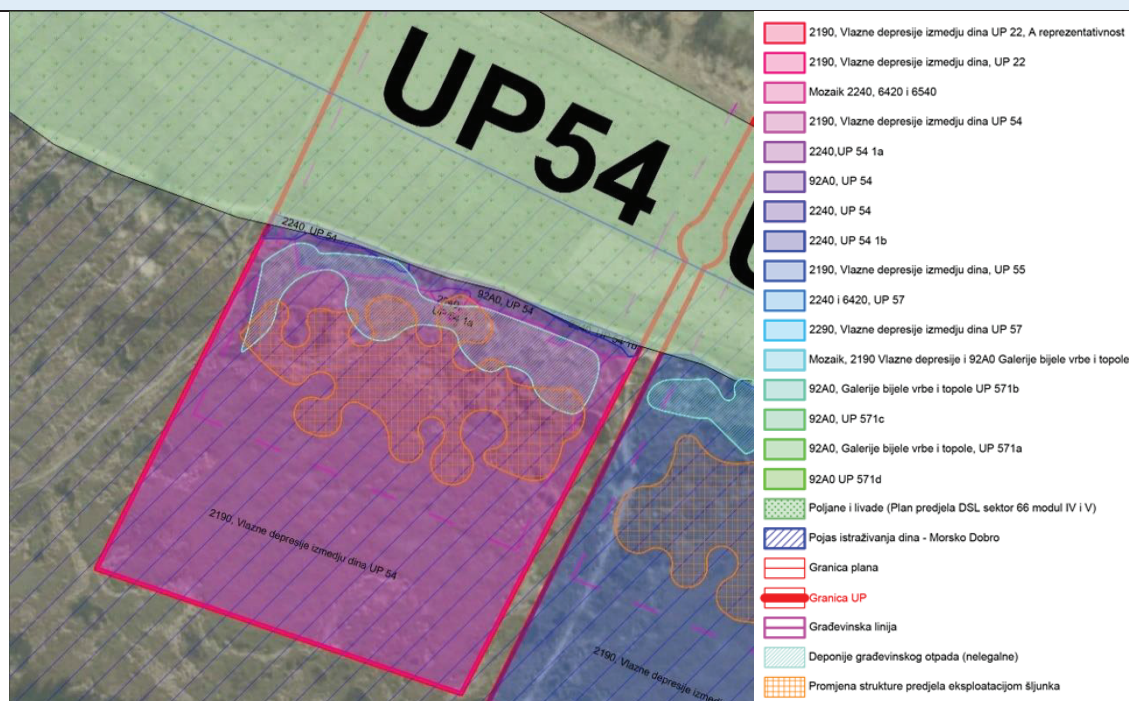
U obuhvatu ove UP je zabilježeno najviše tipova staništa, ali i najveći antropogeni uticaj. Od NATURA 2000 staništa zabilježena su: 2190 Vlažne depresije između dina, 2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama, 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (*Molinio-Holoschoenion*) i 6540 Submediteranski travnjaci. Stanište 2190 je jasno diferencirano, dok se ostala staništa mozaično smjenjuju a njihovi elementi se miješaju. U parceli su prisutne dvije sastojine vegetacije - Vlažnih depresija između dina, koje se floristički značajno razlikuju. Dominantne vrste jedne sastojine su *Erianthus ravennae* i *Phragmites communis*, a zabilježeni su i *Juncus sp.*, *Inula viscosa*, *Typha sp.* U maloj sastojini koja se nalazi u jugozapadnom dijelu parcele 22 apsolutnu dominaciju ima močvarna mlječika (*Euphorbia palustris*), uz koju se javljaju žuti iris *Iris pseudacorus*, *Cladium mariscus*, *Lythrum salicaria*, *Equisetum palustris*... Stanište 2240 definišu vrste: *Sanguisorba officinalis*, *Asphodelus microcarpus*, *Anchusa tinctoria*, *Trifolium campestre*, *T. nigracens*, *Rubus sp.*, *Trigonella sp.*, *Artemisia campestris*, *Phleum arenarium*, *Onobrychis caput-galli*, *Vulpia fasciculata*. Najbrojnije vrste 6540 Submediteranskih travnjaka *Molinio-Hordeion secalinii* su: *Ranunculus sardous*, *Trifolium resupinatum*, *Linum biennis*, *Serapias lingua*, *Alkana tinctoria*, *Hypericum perforatum*, *Petrorhagia saxifraga*. Najbrojniji elementi 6420 Mediteranskih visokih hidrofilnih livada su: *Holoschoenus vulgaris*, *Carex panicea*, *Alopecurus nodosus*, *Orchis laxiflora*, *Inula viscosa*. U svim navedenim tipovima staništa javljaju se invazivne vrste roda *Oenothera sp.*, ali nemaju brojne populacije. Izuzev staništa 2190 (Vlažne depresije između dina sa vodenom mlječikom *Euphorbia palustris*) koje je reprezentativnosti A, sva ostala Natura staništa u parceli 22 su izmijenjena uslijed jakog antropogenog uticaja, reprezentativnosti C i javljaju se u fragmentima.

Antropogeni uticaj je veliki. Na parceli su konstatovani ostaci nekadašnjeg sportskog terena kao i poljoprivredni zasadi na sjevernom dijelu parcele unutar planiranog građevinskog područja.

Smjernice za razvoj, uređenje i zaštitu predjela

- Minimiziranjem uticaja na topografiju čuvaju se cjelovitost i prirodne karakteristike pejzaža dina.
- Smanjenje udaljenosti i širine pristupnih staza, planiranje staza sa malim uticajem do pristupa obali i odvajanje mjesta gradnje od susjednih prirodnih područja uz održavanje koridora staništa duž obale.
- Formirati „boardwalk“ staze koje omogućavaju prelazak zone sa vegetacijom dina, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija.
- Izbjegavanje čišćenja i krčenja vegetacije na padinama i izvan zaštitnih područja građevinske zone.
- Građevinske aktivnosti unutar pejzaža dina vjerojatno će imati uticaja bez obzira na lokaciju i pored pažljivog planiranja. Da bi se osiguralo očuvanje karakteristika pejzaža dina, projektnim rješenjem ukloniti uticaje i minimizirati uticaj gradnje na manje erodibilnim površinama, zaštititi i ublažiti sve uticaje na pejzaž dina tokom izgradnje i stabilizirati padine po završetku svih aktivnosti.
- Prostori na kojima se gradi biće popunjeni novim pejzažnim zasadima koji će, imajući u vidu postojeće, biti brižljivo projektovani i izvršena nadoknada autohtonim vrstama.
- Maksimalno očuvanje i unaprijeđenje autentičnih pejzažnih vrijednosti predione cjeline (vegetacija, reljef, zemljište, vizure). Očuvanje zaštićenih vrsta, očuvanje postojećih i formiranje novih autohtonih zasada i površina u kontakt zoni, koji daju karakterističan identitet predjelu.
- Formiranje sistema zelenih površina povezanih u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem.
- Pejzažnu taksaciju sa elaboratom zaštite zelenila raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela - pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- U skladu sa elaboratom zaštite zelenila u okviru urbanističke parcele izvršiti predložene mjere (podizanje zaštitnih ograda oko zaštićenih grupacija, osiguranje zone zaštite korijena, primjena mjera njege tokom izgradnje itd.).

UP 54



Opis

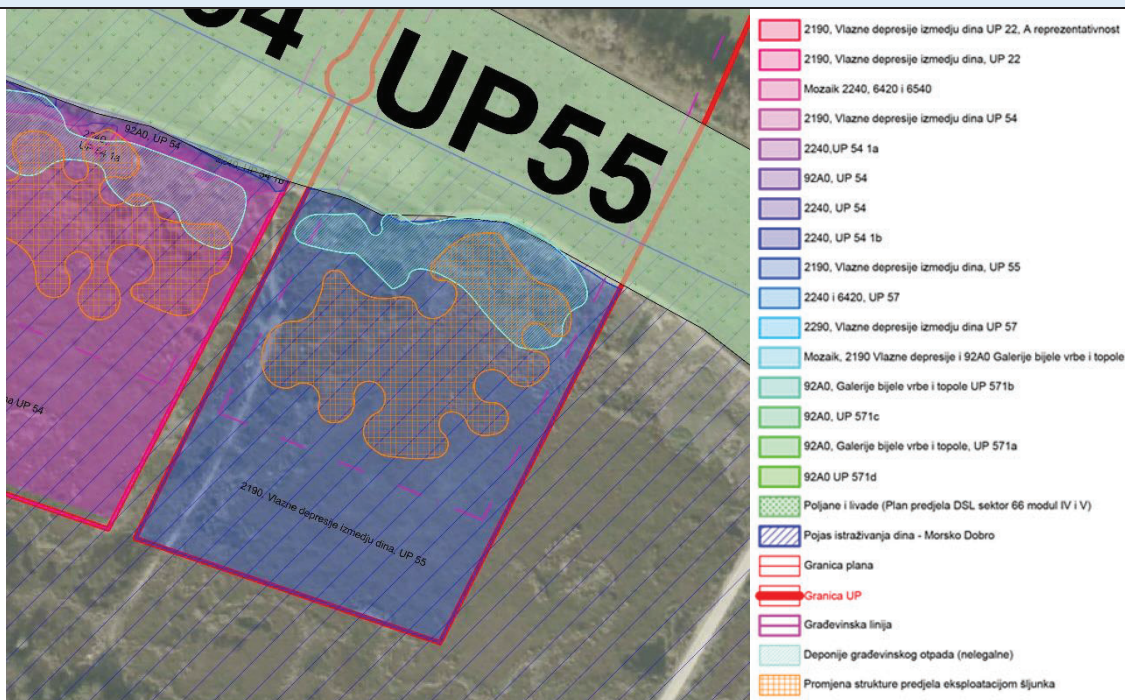
Najveću površinu UP pokriva stanište 2190 Vlažne depresije između dina, veoma sličnog florističkog sastava kao na UP 55 i UP 57. Reprezentativnost staništa je A. Ujezerene depresije su važna lentička stanište za vodozemce i gmizavce. Malu površinu zazuzimaju 2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama – na uskom uzvišenju koje se pruža između vlažnih depresija i pored puta. Vrste zabilježene na ovim površinama su: *Brachypodium distachyon*, *Satureja montana*, *Vulpia fasciculata*, *Sonchus bulbosus*, *Hypericum perforatum*. Stanište na uzvišenju ima odličnu reprezentativnost (A), dok ono pored puta ima dobru reprezentativnost (B). Između puta (koji razdvaja dine od livada) i vlažnijih depresija, pruža se uzak pojas 92A0 Galerije bijele vrbe i bijele topole. U ovom staništu izostaje visoko drveće, a najbrojnije vrste su bijela *Populus alba* i crna topola *Populus nigra*.

Smjernice za razvoj, uređenje i zaštitu predjela

- Minimiziranjem uticaja na topografiju čuvaju se cjelovitost i prirodne karakteristike pejzaža dina.
- Smanjenje udaljenosti i širine pristupnih staza, planiranje staza sa malim uticajem do pristupa obali i odvajanje mjesta gradnje od susjednih prirodnih područja uz održavanje koridora staništa duž obale.
- Formirati „boardwalk“ staze koje omogućavaju prelazak zone sa vegetacijom dina, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija.
- Izbjegavanje čišćenja i krčenja vegetacije na padinama i izvan zaštitnih područja građevinske zone.
- Građevinske aktivnosti unutar pejzaža dina vjerojatno će imati uticaja bez obzira na lokaciju i pored pažljivog planiranja. Da bi se osiguralo očuvanje karakteristika pejzaža dina, projektnim rješenjem ukloniti uticaje i minimizirati uticaj gradnje na manje erodibilnim površinama, zaštititi i ublažiti sve uticaje na pejzaž dina tokom izgradnje i stabilizirati padine po završetku svih aktivnosti.

- Prostori na kojima se gradi biće popunjeni novim pejzažnim zasadima koji će, imajući u vidu postojeće, biti brižljivo projektovani i izvršena nadoknada autohtonim vrstama.
- Bare i močvare unutar građevinskog prostora za turizam - životinjske vrste se moraju preseliti i nastaniti na neko drugo mjesto uz pomoć eksperata.
- Maksimalno očuvanje i unaprijeđenje autentičnih pejzažnih vrijednosti predione cjeline (vegetacija, reljef, zemljište, vizure). Očuvanje zaštićenih vrsta, očuvanje postojećih i formiranje novih autohtonih zasada i površina u kontakt zoni, koji daju karakterističan identitet predjelu.
- Pejzažnu taksaciju sa elaboratom zaštite zelenila raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela - pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- U skladu sa elaboratom zaštite zelenila u okviru urbanističke parcele izvršiti predložene mjere (podizanje zaštitnih ograda oko zaštićenih grupacija, osiguranje zone zaštite korijena, primjena mjera njege tokom izgradnje itd.).

UP 55



Opis

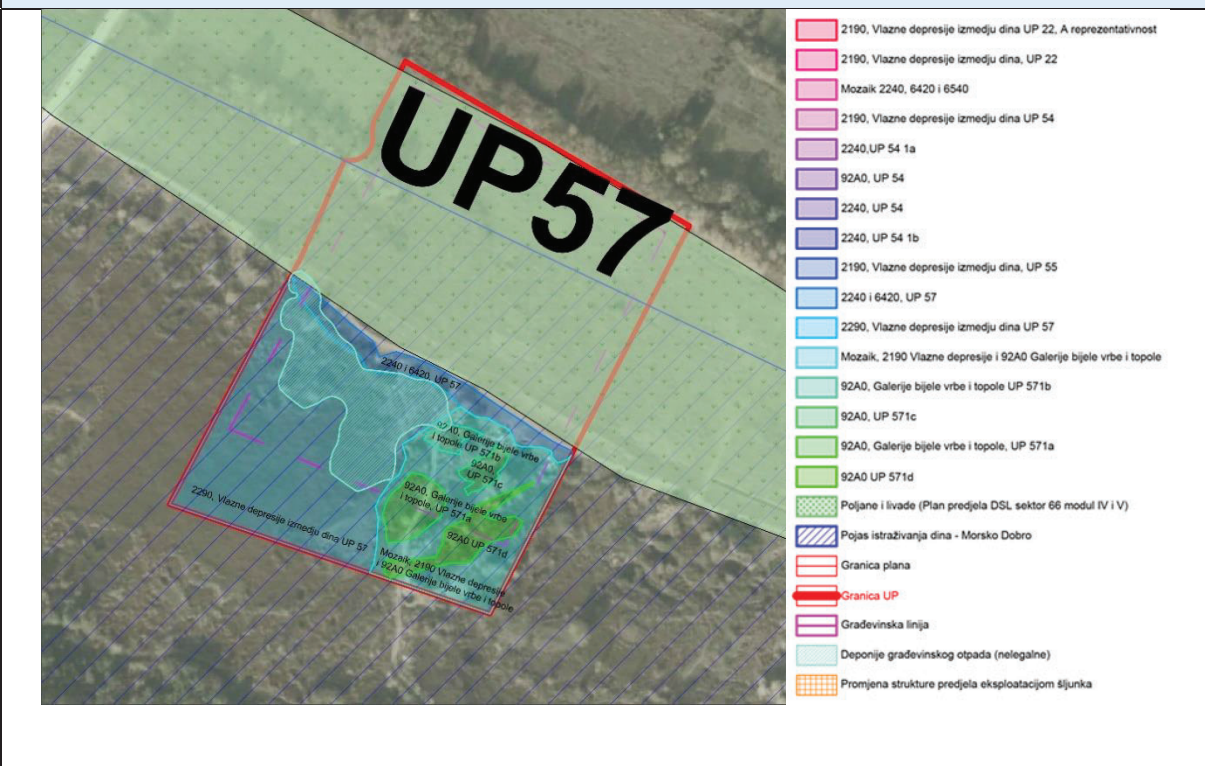
Cijeli dinski pojas parcele pokriva stanište 2190 Vlažne depresije između dina. Zabilježene su sve vrste kao i u UP 57, ali se uz njih javlja i trska (*Phragmites communis*), sa oko 30 % pokrovnosti. Na ovom lokalitetu je manja ukupna pokrovnost emerzne vegetacije (oko 60 %), ali su prisutne i flotantne biljke, bijeli lokvanj (*Nymphaea alba*) i žuti lokvanj (*Nuphar luteum*), a od submerznih biljaka *Myriophyllum spicatum*. Reprezentativnost staništa je A. Ujezerene depresije su važna lentička stanište za vodozemce i gmizavce.

Smjernice za razvoj, uređenje i zaštitu predjela

- Minimiziranjem uticaja na topografiju čuvaju se cjelovitost i prirodne karakteristike pejzaža dina.

- Smanjenje udaljenosti i širine pristupnih staza, planiranje staza sa malim uticajem do pristupa obali i odvajanje mjesta gradnje od susjednih prirodnih područja uz održavanje koridora staništa duž obale.
- Formirati „boardwalk“ staze koje omogućavaju prelazak zone sa vegetacijom dina, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija.
- Izbjegavanje čišćenja i krčenja vegetacije na padinama i izvan zaštitnih područja građevinske zone.
- Građevinske aktivnosti unutar pejzaža dina vjerojatno će imati uticaja bez obzira na lokaciju i pored pažljivog planiranja. Da bi se osiguralo očuvanje karakteristika pejzaža dina, projektnim rješenjem ukloniti uticaje i minimizirati uticaj gradnje na manje erodibilnim površinama, zaštititi i ublažiti sve uticaje na pejzaž dina tokom izgradnje i stabilizirati padine po završetku svih aktivnosti.
- Prostori na kojima se gradi biće popunjeni novim pejzažnim zasadima koji će, imajući u vidu postojeće, biti brižljivo projektovani i izvršena nadoknada autohtonim vrstama.
- Bare i močvare unutar građevinskog prostora za turizam - životinjske vrste se moraju preseliti i nastaniti na neko drugo mjesto uz pomoć eksperata.
- Maksimalno očuvanje i unaprijeđenje autentičnih pejzažnih vrijednosti predione cjeline (vegetacija, reljef, zemljište, vizure). Očuvanje zaštićenih vrsta, očuvanje postojećih i formiranje novih autohtonih zasada i površina u kontakt zoni, koji daju karakterističan identitet predjelu.
- Pejzažnu taksaciju sa elaboratom zaštite zelenila raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela - pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- U skladu sa elaboratom zaštite zelenila u okviru urbanističke parcele izvršiti predložene mjere (podizanje zaštitnih ograda oko zaštićenih grupacija, osiguranje zone zaštite korijena, primjena mjera njege tokom izgradnje itd.).

UP 57



Opis
Na ovom lokalitetu, u dinskom pojasu dominira stanište 2190 Vlažne depresije između dina (Humide dune slack), koje odlikuje odlična reprezentativnost (A). Ovaj tip staništa predstavlja veoma složen kompleks vodenih, vlažnih i močvarnih zajednica u depresijama u sistemu dina. Obično se razvija u zoni kontakta slane i slatke vode kada podzemne slane vode dolaze do površine i miješaju se sa slatkim vodama, tako da se formiraju brakični uslovi. Važan ekološki faktor za ovaj tip staništa je sezonsko variranje nivoa vode. U periodu kada su obavljena terenska istraživanja na staništu je bilo “otvorene” vode. U vlažnim depresijama između dina (UP 57/1a) apsolutno dominira zeljasta vegetacija, dok se drvenaste vrste rijetko javljaju. Visina biljnog pokrivača u ciljnoj sastojini je preko 2 m; dominantne vrste su <i>Cladium mariscus</i> i <i>Erianthus ravennae</i>, koje pokrivaju oko 70 % površine. Zabilježene su slijedeće vrste: <i>Schoenus nigicans</i>, <i>Juncus maritimus</i>, <i>Bolboschoenus maritimus</i>, <i>Holoschoenus vulgaris</i>, <i>Centaurium erythraea</i>, <i>Gratiola officinalis</i>, <i>Mentha aquatica</i>, <i>Samolus valerandi</i>, <i>Alisma plantago-aquatica</i>, <i>Lysimachia vulgaris</i>, <i>Lysimachia nummularia</i>. U istočnom dijelu parcele, mozaično su raspoređena dva tipa staništa: 2190 Vlažne depresije između dina (Humide dune slack) i 92A0 Galerije bijele vrbe i bijele topole (92A0 <i>Salix alba</i> and <i>Populus alba</i> galleries) (57/1a, 57/1b, 57/1c, 57/1d) u približno jednakom odnosu. Floristički sastav staništa 2190 je već naveden, dok je dominantna vrsta u galerijskim šumama – bijela topola (<i>Populus alba</i>), pored koje se javljaju: crna topola (<i>Populus nigra</i>), bijela vrba (<i>Salix alba</i>), skadarski hrast (<i>Quercus robur</i> subsp. <i>scutariensis</i>), lučki jasen (<i>Fraxinus angustifolia</i>). Reprezentativnost galerija bijele vrbe i bijele topole na ovom lokalitetu je ocijenjena kao dobra (B). Uz put koji prolazi kroz parcelu i dijeli dinski pojas od livadske vegetacije, u pojasu širine oko 2 m, mozaično se javljaju staništa 2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama (<i>Brachypodium pinnatifidum</i> dune grasslands with annuals) i 6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (<i>Molinio -Holoschoenion</i>) (Mediterranean tall humid herb grasslands of the <i>Molinio-Holoschoenion</i>) (57/1a i 57/1b) Najbrojnije vrste prvog staništa su <i>Lagurus ovatus</i>, <i>Brachypodium ramosum</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>, dok se kao elementi drugog javljaju <i>Inula viscosa</i>, <i>Schoenus nigricans</i>, <i>Trifolium fragiferum</i>, <i>Carex flacca</i>. Pored puta je zabilježena znatna količina otpada i pomenuta staništa nemaju dobru reprezentativnost (C).
Smjernice za razvoj, uređenje i zaštitu predjela
• Minimiziranjem uticaja na topografiju čuvaju se cjelovitost i prirodne karakteristike pejzaža dina. • Smanjenje udaljenosti i širine pristupnih staza, planiranje staza sa malim uticajem do pristupa obali i odvajanje mjesta gradnje od susjednih prirodnih područja uz održavanje koridora staništa duž obale. • Formirati „boardwalk“ staze koje omogućavaju prelazak zone sa vegetacijom dina, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija. • Izbjegavanje čišćenja i krčenja vegetacije na padinama i izvan zaštitnih područja građevinske zone. • Građevinske aktivnosti unutar pejzaža dina vjerojatno će imati uticaja bez obzira na lokaciju i pored pažljivog planiranja. Da bi se osiguralo očuvanje karakteristika pejzaža dina, projektnim rješenjem ukloniti uticaje i minimizirati uticaj gradnje na manje erodibilnim površinama, zaštititi i ublažiti sve uticaje na pejzaž dina tokom izgradnje i stabilizirati padine po završetku svih aktivnosti. • Prostori na kojima se gradi biće popunjeni novim pejzažnim zasadima koji će, imajući u vidu postojeće, biti brižljivo projektovani i izvršena nadoknada autohtonim vrstama. • Bare i močvare unutar građevinskog prostora za turizam - životinjske vrste se moraju preseliti i nastaniti na neko drugo mjesto uz pomoć eksperata.

- Na prostorima galerija bijele vrbe nije dozvoljena gradnja već se pejzažnim uređenjem moraju uklopiti u novi projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture.
- Maksimalno očuvanje i unaprijeđenje autentičnih pejzažnih vrijednosti predione cjeline (vegetacija, reljef, zemljište, vizure). Očuvanje zaštićenih vrsta, očuvanje postojećih i formiranje novih autohtonih zasada i površina u kontakt zoni, koji daju karakterističan identitet predjelu.
- Pejzažnu taksaciju sa elaboratom zaštite zelenila raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela - pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- U skladu sa elaboratom zaštite zelenila u okviru urbanističke parcele izvršiti predložene mjere (podizanje zaštitnih ograda oko zaštićenih grupacija, osiguranje zone zaštite korijena, primjena mjera njege tokom izgradnje itd.).

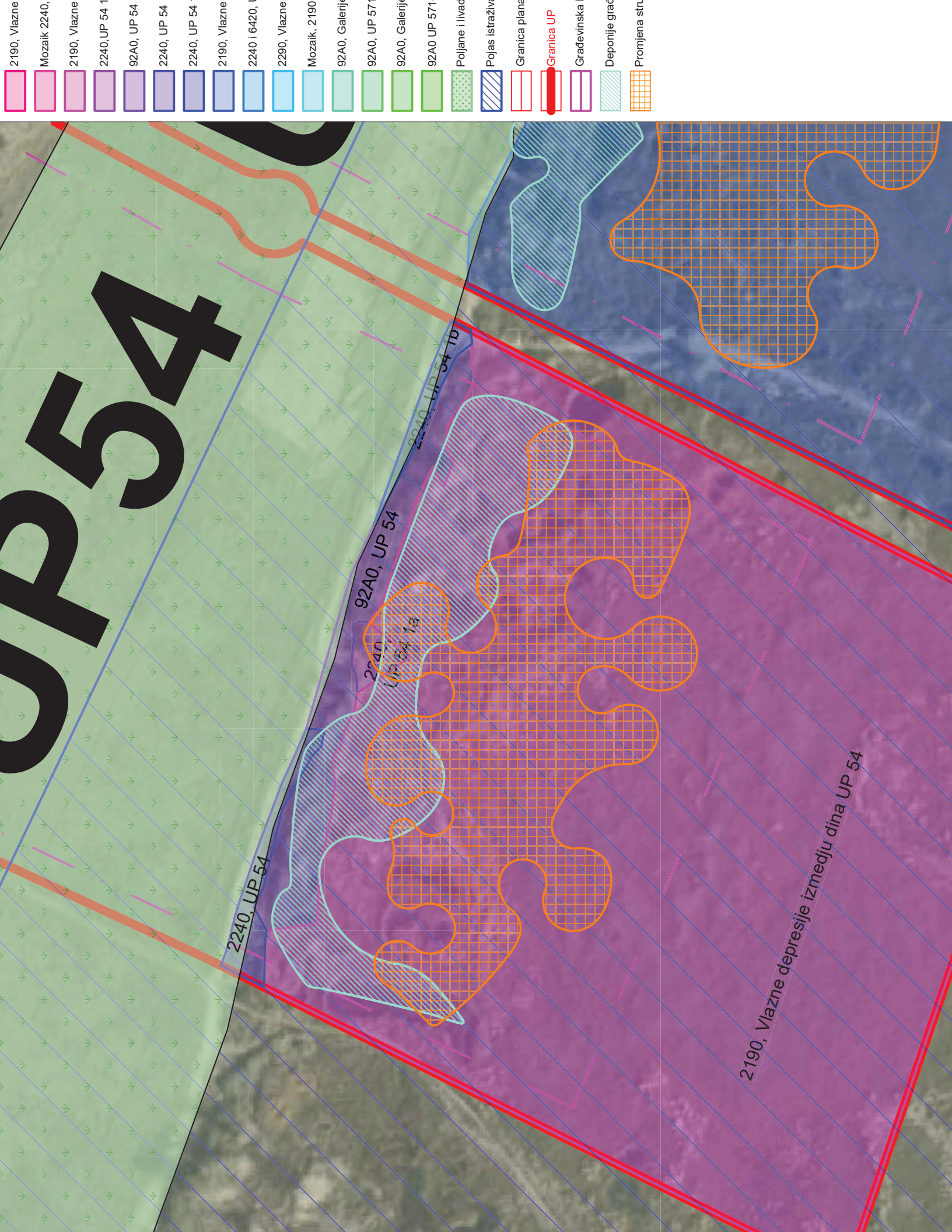
09

Grafički prilog - karte

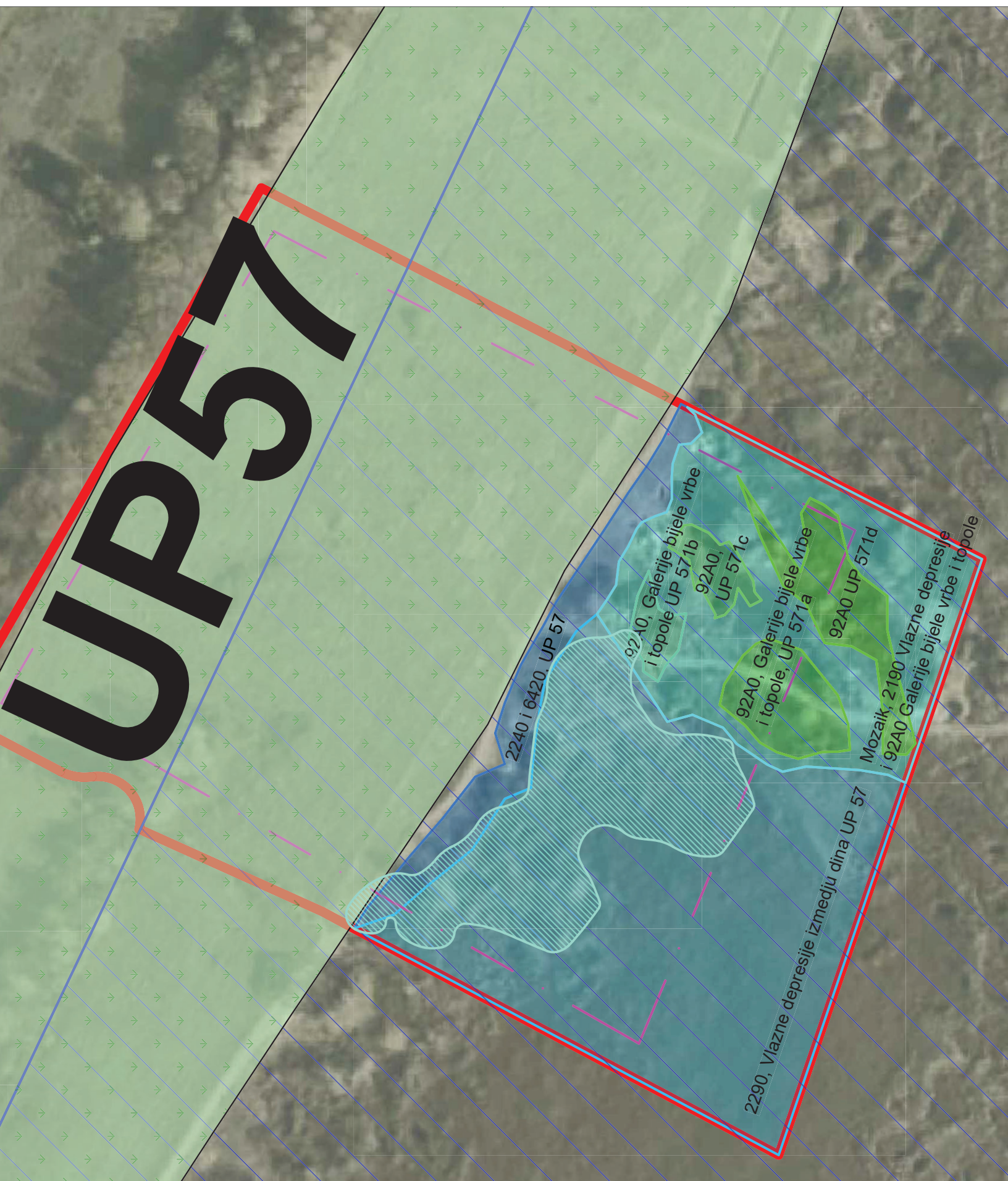
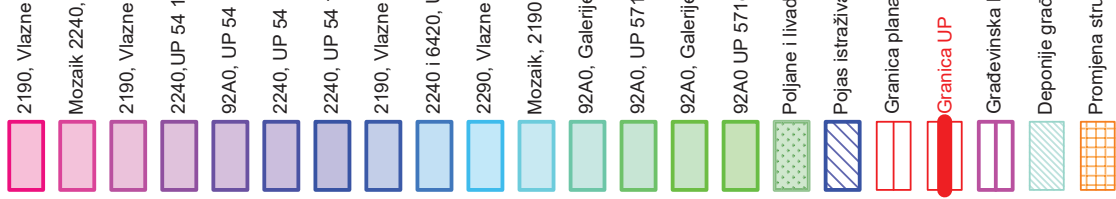
- 2190, Vlazne
- Mozaik 2240,
- 2190, Vlazne
- 2240, UP 54
- 92A0, UP 54
- 2240, UP 54
- 2240, UP 54
- 2190, Vlazne
- 2240 i 6420,
- 2290, Vlazne
- Mozaik, 2190
- 92A0, Galerij
- 92A0, UP 57
- 92A0, Galerij
- 92A0 UP 571
- Pojane i livac
- Pojas istraživ
- Granica plana
- Granica UP
- Građevinska
- Deponije građ
- Promjena stru











10

Literatura

- Priručnik o načinu izrade predjela, 2014. Planplus, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, LAMP World Bank
- European Landscape Convention, CoE.
- Anonymous, 1992: Council Directive 92/43/ EEC of 21 May 1992 on the conservation of natural habitats and of wild fauna and flora.
- Anonymous, 2013: Council Directive 2013/17/ EU of 13 May 2013 adapting certain directives in the field of environment, by reason of the accession of the Republic of Croatia.
- Bubanja, N. 2008: Flora vlažnih i vodenih staništa okoline Nikšića. Magistarski rad. Biološki fakultet, Univerzitet u Beogradu.
- Petrović, D., Hadžiablahović S., Vuksanović, S., Mačić, V. Lakušić, D. 2012: Katalog tipova staništa Crne Gore značajnih za EU.
- Rješenje Republičkog zavoda za zaštitu prirode o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (Sl. List RCG, br. 76/06).
- PUP Nikšić, MoRT/LAMP.
- Lješković Mitrović S. i drugi, Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore, Ministarstvo održivog razvoja - LAMP/World Bank -RZUP/Planplus.
- Ecological Urbanism, Edited by Mohsen Mostafavi with Gareth Doherty, Harvard University Graduate School of Design, Lars Müller Publishers.
- Niksicke novine, tekst o izgradnji Krupca, Kako je nastajalo "Nikšićko more".
- Elaborat procjene uticaja optimalno korišćenje voda Gornje Zete, Burić, M.
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, broj 52/16).
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu.
- EPCG, dosadašnji projekti optimalnog korišćenja voda Gornje Zete.
- Elaborat o rezultatima geotehničkih istraživanja za potrebe prevođenja dijela proticaja rijeke Zete u akumulaciju Krupac.
- Studija uticaja na vodoizvoriste Poklonci.
- Radojičić B. (2005): *Vode Crne Gore*. INSTITUT ZA GEOGRAFIJU, Nikšić. Radojičić B. (2008): *Geografija Crne Gore - društvena osnova*. DANU, Podgorica. Radojičić B. (2008): *Geografija Crne Gore - regije*. DANU, Podgorica.

- Radojčić B. (2010): *Opština Nikšić - priroda i društveni razvoj*. Filozofski fakultet, Nikšić.
- Burić M., Micev B., Mitrović L. (2012): Atlas klime Crne Gore. CANU, Podgorica.
- Effects of disturbance on vegetation by sand accretion and erosion across coastal dune habitats on a barrier island
Thomas E. Miller*
- GUIDELINES ON THE IMPLEMENTATION OF THE BIRDS AND HABITATS DIRECTIVES IN ESTUARIES AND COASTAL ZONES with particular attention to port development and dredging, EC Guidance on the implementation of the EU nature legislation in estuaries and coastal zones
- Fotografije, Sanja Lješковиć Mitrović, Dejan Mitrović.
- CLEMMENSEN L. B., PYE K., MURRAY A., and HEINEMEIER J., 2001. Sedimentology, stratigraphy, and landscape evolution of a Holocene coastal dune system, Lodbjerg, NW Jutland, Denmark. *Sedimentology*, **48**: 3-27.
- AAGARD T., ORFORD J., and MURRAY A.S., 2007. Environmental controls on coastal dune formation; Skallingen Spit, Denmark. *Geomorphology*. **83**, 29-47.
- TSOAR H., 2005. Sand dunes mobility and stability in relation to climate. *Physica A*, **357**: 50-56.
- Salman, Strating, 1992. **In:** VAN DER MEULEN F. And SALMAN A.H.P.M., 1993. Gestion des dunes côtières de Méditerranée. *The first International Conference on the Mediterranean Coastal Environment*. 167-183.
- GIECC 2001, 2007. **In:** VINCHON C., BALOUIN Y., IDIER D., GARCIN M., MALLET C., 2008. La réponse du trait de côte au changement climatique: Evolution des risqué côtiers en Aquitaine et en Languedoc-Roussillon dans le siècle à venir. *The littoral : challenge, dialogue, action*. Lille-France. 11pp.
- MARTINEZ M.L. and PSUTY N.P., 2004. Coastal Dunes. Ecology and Conservation. *Ecological Studies*. **171**, 386pp. Available from: www.vliz.be/imis
- CARTER R.W.G., 1988. Coastal environments. An introduction to the physical, ecological and cultural systems of the coastlines. Academic Press, New York. 617pp. Available from: www.vliz.be/imis
- TZATZANIS M., WRBKA T., SAUBERER N., 2003. Landscape and vegetation responses to human impact in sandy coasts of Western Crete, Greece. *J. Nat. Conserv.* **11**, 187-195.
- MOULIS D., and BARBEL P., 1999. Restauration des dunes. Réhabilitation et gestion des dunes littorals

Méditerranéennes Françaises. Collection: Manuels et Méthodes. BRGM Ed., 75-91.

- ARAUJO R., HONORADO J., GRANJA H. M., NEVES DE PINTO S., BARRETO CALDA F., 2002. Vegetation complexes of coastal sand dunes as an evaluation instrument of geomorphologic changes in the coastline. Littoral 2002, The changing Coast: 337-339. EUROCOAST/EUCC, Porto-Portugal : 337-339.
- BODERE J.C., CRIBB R., CURR R., DAVIES P., HALLEGOUET B., MEUR C., PIRIOU N., WILLIAMS A., YONI C., 1991. La gestion des milieux dunaires littoraux. Evaluation de leur vulnérabilité à partir d'une liste de contrôle. Etude de cas dans le sud du Pays de Galles et en Bretagne occidentale. Norois n°151. Poitiers-France. 279-298.
- HEURTEFEUX H., GROSSET S., RICHARD P., SIRE E., 2007. Restoring a highly damaged site: Canet-en-Roussillon (Western French Mediterranean coast). ICCD, 2007. Montpellier-France. 7pp.
- HEURTEFEUX H., GROSSET S., VALANTIN P.-Y., 2007. Une approche alternative de la gestion des risqué côtiers, l'exemple de la Petite Camargue. Territoires en mouvement 2007-1. Les risqué côtiers. 11pp.
- HEURTEFEUX H., SAUBOUAP., LANZELLOTTIP., BICHOT A., 2011, in press. Coastal risk management modes: The managed realignment as a risks conception more integrated. Montpellier-France.

PRILOG 5

DETALJNA STUDIJA PREDJELA SA PEJZAŽNOM TAKSACIJOM

Za UP22 u okviru DSL „Dio Sektora 66, moduli IV i V“

Podgorica, februar 2025. godine

Cjelovita studija sa grafičkim prilogima i tabelom pejzažne taksacije.

Izvorni dokument: 32 strana.

Strane u objedinjenom dokumentu: 365–396.

Detaljna studija predjela sa pejzažnom
taksacijom
u okviru DSL „Dio Sektora 66, moduli IV i V”
za UP22

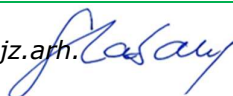


Podgorica, februar 2025.god

NARUČILAC: Ivanović Vladimir

RADNI TIM:

Snežana Laban, dipl.ing.pejz.arh.



Jelena Jestrović, dipl.ing.pejz.arh.



Sadržaj:

Uvod	4
1. Karakteristike i vrijednosti lokaliteta i njihovih resursa.....	5
2. Opis karakteristika i tipova predjele	5
3. Izvod iz detaljne studije predjela dina	6
4. Karakterizacija predjela - UP 22	12
5. Vrednovanje predjela.....	16
6. Ranjivost predjela.....	18
7. Pejzažna taksacija	20
8. Prijedlog mjera i smjernica	24
9. Primjeri uređenja.....	26
10. Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje	27
Literatura	28

PRILOZI

Grafički prilozi:

- Geodetska podloga
- Karakterizacija predjela

Tabela:

- Tabelarni prikaz analize dendroflore

Uvod

Za potrebu izrade projekata objekata turizma na lokalitetu Velike plaže rađena je Detaljna studija predjela dina, za Državnu studiju lokacije „Dio Sektor 66, Modul IV i V“, za UP22, UP54, UP55, UP57 (Planplus d.o.o., Podgorica, 2019.). Detaljna studija predjela dina, za DSL Sektor 66, Modul IV i V, za UP22, UP54, UP55, UP57 daje detaljan opis predjela za biološko-ekološku osnovu zaštite dina.

Studija je rađena po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Izvod iz Priručnika o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore:

„Detaljne studije predjela rade se ako postoji opravdana potreba da se određeni predio sačuva od promjena i zaštite njegove karakteristike ili se pak planira revitalizacija nekog predjela a ne postoje već rađenje studije predjela za dato plansko područje.

Detaljna studija predjela ima za cilj da definiše:

1. Koncept razvoja i zaštite predjela - odluke o razvoju i zaštiti na osnovi usklađenih ciljeva;
2. Smjernice za razvoj i zaštitu, smjernice za buffer zone, smjernice za očuvanje identiteta predjela, sanaciju predjela, smjernice za buduće intervencije u predjelu i sl.“

Ovim dokumentom u okviru postojeće tipologije predjela identifikovani su predioni elementi na UP22, u cilju zaštite predjela, formiranje preciznijih smjernica i preporuka za podizanje, njegovanje i održavanje novih površina, kao i smjernica za biološku restauraciju osjetljivih i ranjivih staništa.

Sastavni dio dokumenta je pejzažna taksacija postojeće dendroflоре na UP22.



*Položaj UP 22 u prostoru
Izvor googl Earth*

1. Karakteristike i vrijednosti lokaliteta i njihovih resursa

Na području Velike plaže dominira ravničarski teren sa nagibom od 0%-5%. Cijelo Ulcinjsko polje sa Adom Bojanom i dolinom Bratice prema Baru pripada ravničarskom terenu.

Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže, gdje je nanos izgrađen je od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje.

Nanosi plaža (p) su pjeskoviti (obalski recentni rudonosni pjesak) nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada. Javlja se čitavom dužinom Velike plaže.

Velika plaža, sa fluvijalnom ravnicom u zaleđu, izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Na premještanje pijeska ima uticaj i vjetar.

Podzemne vode - Izdan Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)
Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljeni su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena promjenjive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15-20 m²/dan, specifična izdašnost 0,1-0,3 l/s/m.

Pedološki pokrivač u granicama Velike plaže odlikuje se sa nekoliko tipova zemljišta, različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava. Marinski pjesak i šljunak, stvoren radom morskih talasa, koji su ga oblikovali i nataložili duž niske obale, pojavljuje se na području Velike ulcinjske plaže i Ade. Ovdje je zastupljeno najveće prostranstvo, veoma sitnog, skoro praškastog pijeska u Crnoj Gori.

2. Opis karakteristika i tipova predjele

Zahvat DSL „Sektor 66 - Modula IV, V“ je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja, trava, borove i mješovite šume sa mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica.

Ključne karakteristike:

- prirodne plaže sa očuvanim pjeskovitim pokrivačem
- zakonom zaštićene plaže kao spomenici prirode
- područje pod značajnim uticajem podizanja nivoa mora

- pjeskoviti tereni duž Velike plaže sa visokim nivoom podzemnih voda koji se povremeno pretvaraju u močvarne predjele
- priobalna zona je zona visoke seizmičke ranjivosti, prekrivena debelim mekim, nevezanim pjeskovitim sedimentom - izrazite dinamičke nestabilnosti
- područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA)
- aluvijalni teren
- higrofilne šume i šibljac
- očuvani šumarci hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*)
- EMERALD područje

Ulcinjske dine – predstavljaju uzvišenja pješčanih nanosa na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. To je zona dužine oko 13 km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifičan karakter predjelu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetra i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammophileum mediterraneum*).

U priobalnom dijelu preovlađuje živi pijesak, dok u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancratium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta.

Ovi ekosistemi, takođe, predstavljaju važna staništa guštera i ptica. Zbog gaženja, vegetacija halofita je prekinuta u prelaznom dijelu prema plaži. Osnovni problem predstavlja pretvaranje ovog biotopa u uređenu plažu.

Područje karakteriše velika biološka raznovrsnost. Identifikovano je kao EMERALD područje i Područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

Na lokacijama za koje se radi ova studija, devastacije dina su nastale u periodu obnove nakon zemljotresa 1979. godine kada je vršena eksploatacija pijeska.

3. Izvod iz detaljne studije predjela dina

Urbanističke parcele u zoni B i zoni E, podrazumijevaju izgradnju Turističkih naselja, u skladu sa zatečenim prirodnim uslovima. Na dijelovima parcela UP 22, UP 23, UP24, UP25, UP54, UP55, UP56 i UP57 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201- 135/3, od 21.2.2018. godine.

Obuhvat Detaljne studije predjela dina definisan je u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.02.2018. godine, na kojoj je prikazana orijentaciona zona predjela dina.



Tipovi predjela DSL Sektor 66, modul IV i V,

Na osnovu kategorizacije predjela koja je definisana u studiji Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore istraživano područje prema daljoj tipologiji predjela nalazi se u okviru regiona Ulcinj: Predjeli primorskog regiona

Za zahvat DSL "Sektor 66" vezani su sljedeći tipovi i područja karaktera predjela:

- Tip 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala; Područje 1a – Ulcinjske dine
- Tip 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima

Tip 1 - *Šljunkovito-pjeskovita obala* – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama (Plaža Valdanos, Mala ulcinjska plaza, Velika ulcinjska plaža sa plažom na Adi Bojani) smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa.

Ključne karakteristike:

- prirodne plaže sa očuvanim pjeskovitim pokrivačem
- zakonom zaštićene plaže kao spomenici prirode
- područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

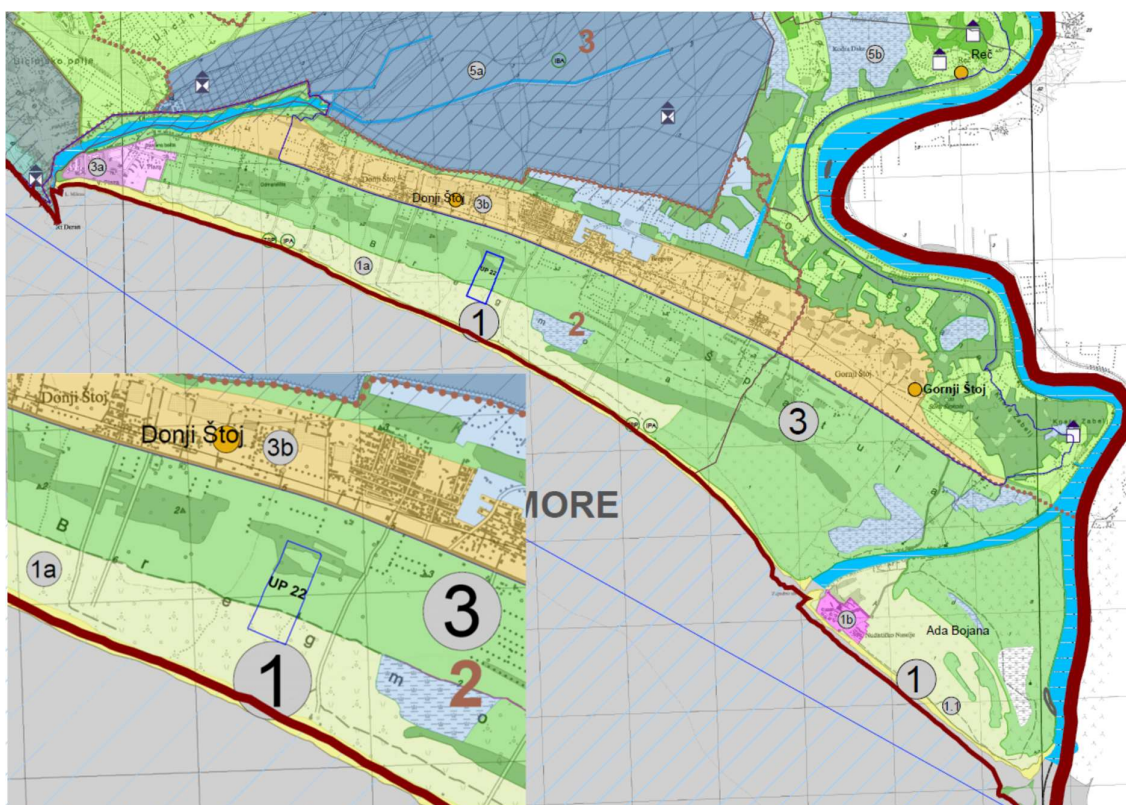
Područja karaktera predjela:

- 1a Ulcinjske dine

Ulcinjske dine (1a) – predstavljaju uzvišnja pješčanih nanosa na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. To je zona dužine oko 13 km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifičan karakter predjelu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetera i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammopholiteum*

mediterraneum). U priobalnom dijelu preovlađuje živi pijesak, dok u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancratium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta. Ovi ekosistemi, takođe, predstavljaju važna staništa guštera i ptica.

Područje karakteriše velika biološka raznovrsnost. Identifikovano je kao EMERALD područje i Područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).



KARAKTERIZACIJA PREDJELA

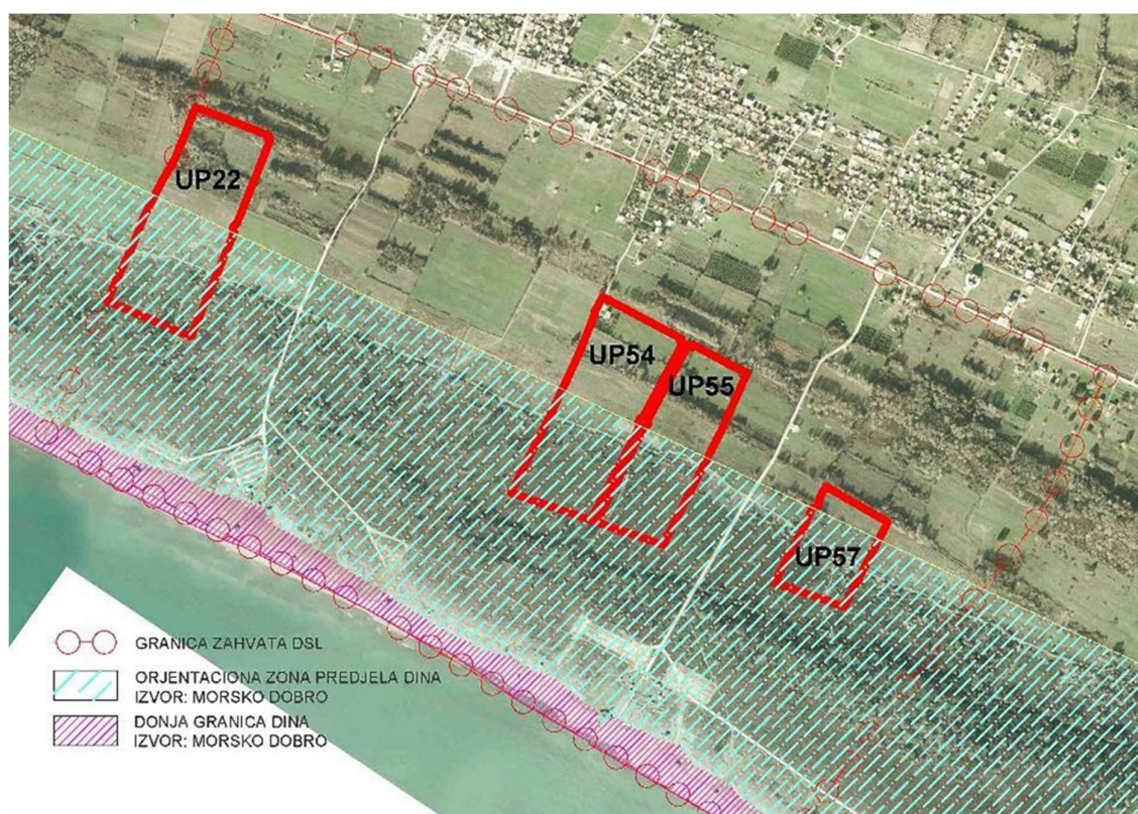
- TIP 1 - ŠLJUNKOVITO-PJESKOVITA OBALA
- PODRUČJE 1a - ULCINJSKE DINE
- TIP 3 - ŠUME PRIOBALNOG PLAVNOG POJASA NA ALUVIJALNIM TERENIMA
- IBA VAŽNO PODRUČJE ZA PTICE
- IPA VAŽNO PODRUČJE ZA BILJKE
- ZSP SPOMENIK PRIRODE

Tipologije predjela Izvod PUP-a Ulcinj – Velika plaža

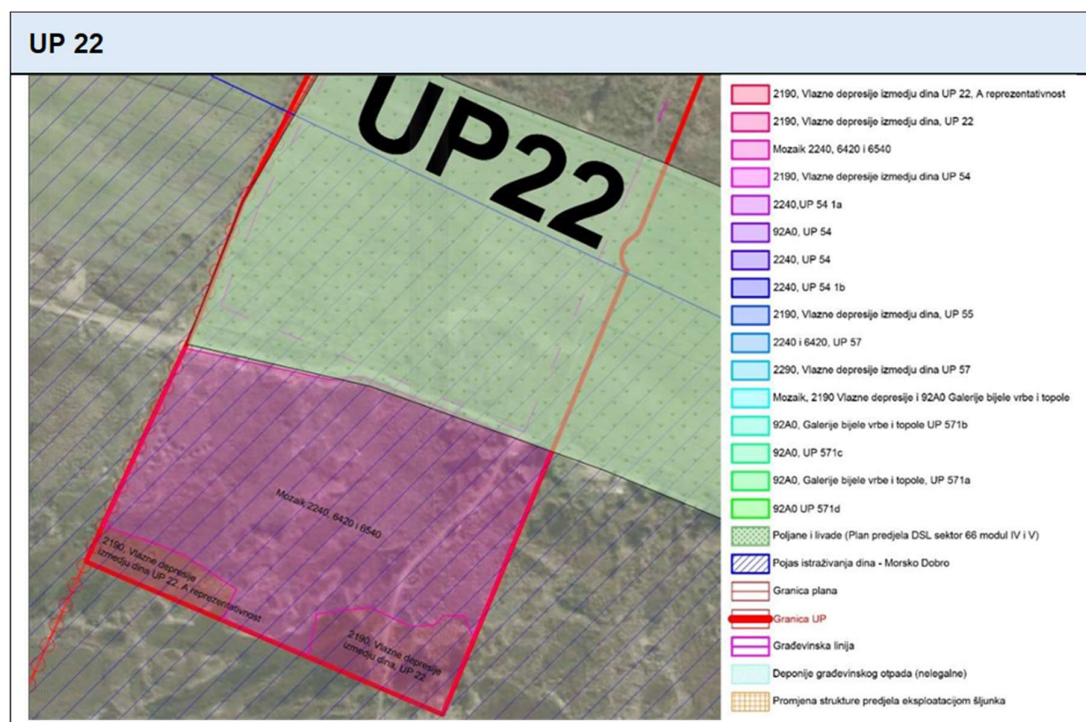
Tip 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima - ovaj predio higrofilnih šuma i šibljaka obuhvata poplavnu zonu ulcinjskog područja kao i priobalne djelove kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru. U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. Gustina i veličina šuma se povećavaju prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih površina, a na pojedinim djelovima su izgrađeni stambeni objekti. Na pojedinim potezima su podignuti zasadi alepskog bora iza pojasa dina radi stabilizacije pjeskovitog terena. Uske površine šuma vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica.

Ključne karakteristike:

- aluvijalni teren
- higrofilne šume i šibljaci
- očuvani šumarci hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*)
- EMERALD područje.



Orijentaciona zona predjela dina, JPMD



Predjeli dina – mapirana staništa

U obuhvatu UP 22 zabilježeno je najviše tipova staništa, ali i najveći antropogeni uticaj.

Od NATURA 2000 staništa zabilježena su:

2190 Vlažne depresije između dina,

2240 Dinski pašnjaci sa jednogodišnjim vrstama,

6420 Mediteranske visoke hidrofilne livade (Molinio- Holoschoenion) i

6540 Submediteranski travnjaci.

Stanište 2190 je jasno diferencirano, dok se ostala staništa mozaično smjenjuju a njihovi elementi se miješaju. U parceli su prisutne dvije sastojine vegetacije - Vlažnih depresija između dina, koje se floristički značajno razlikuju. Dominantne vrste jedne sastojine su *Erianthus ravennae* i *Phragmites communis*, a zabilježeni su i *Juncus* sp., *Inula viscosa*, *Typha* sp. U maloj sastojini koja se nalazi u jugozapadnom dijelu parcele 22 apsolutnu dominaciju ima močvarna mlječika (*Euphorbia palustris*), uz koju se javljaju žuti iris *Iris pseudacorus*, *Cladium mariscus*, *Lythrum salicaria*, *Equisetum palustris*... Stanište 2240 definišu vrste: *Sanguisorba officinalis*, *Asphodelus microcarpus*, *Anchusa tinctoria*, *Trifolium campestre*, *T. nigricens*, *Rubus* sp., *Trigonella* sp. *Artemisia campestris*, *Phleum arenarium*, *Onobrychis caput-galli*, *Vulpia fasciculata*. Najbrojnije vrste 6540 Submediteranskih travnjaka *Molinio-Hordeion secalinii* su: *Ranunculus sardous*, *Trifolium resupinatum*, *Linum biennis*, *Serapias lingua*, *Alkana tinctoria*, *Hypericum perforatum*, *Petrorhagia saxifraga*. Najbrojniji elementi 6420

Mediterskih visokih hidrofilnih livada su: *Holoschoenus vulgaris*, *Carex panicea*, *Alopecurus nodosus*, *Orchis laxiflora*, *Inula viscosa*. U svim navedenim tipovima staništa javljaju se invazivne vrste roda *Oenothera* sp., ali nemaju brojne populacije.

Izuzev staništa 2190 (Vlažne depresije između dina sa vodenom mlječikom *Euphorbia palustris*) koje je reprezentativnosti A, sva ostala Natura staništa na parceli 22 su izmijenjena uslijed jakog antropogenog uticaja, reprezentativnosti C i javljaju se u fragmentima.

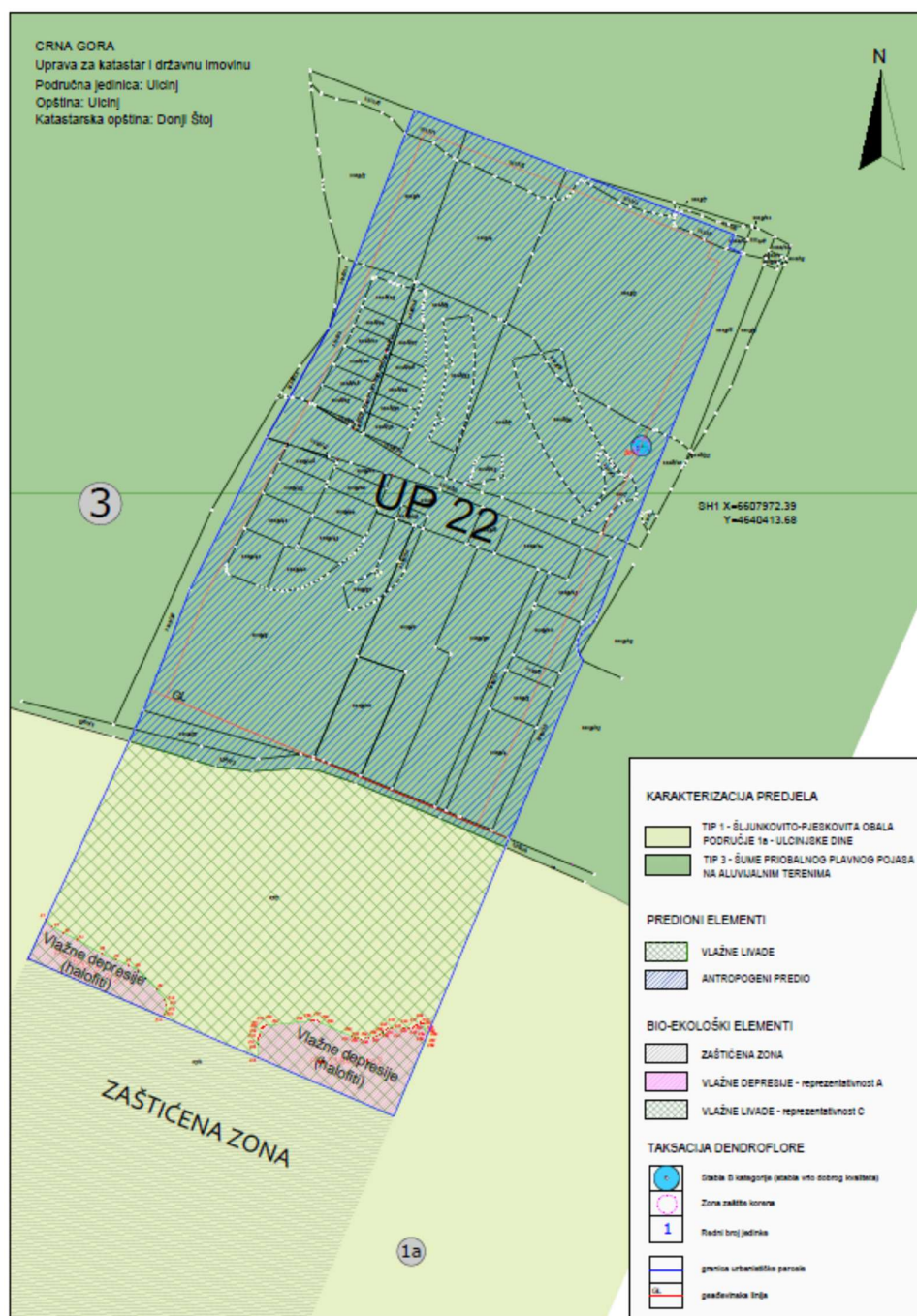
Antropogeni uticaj je veliki. Na parceli su konstatovani ostaci nekadašnjeg sportskog terena kao i poljoprivredni zasadi na sjevernom dijelu parcele unutar planiranog građevinskog područja. Plaži i parcelama se pristupa preko neformalnih puteva u privatnom vlasništvu.

Na UP 22 na sjevernoj strani u okviru agrikulturnog predjela, konstatovano je stablo hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*), Zakonom zaštićena biljna vrsta (Rješenja o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta Sl. list RCG, br. 76/2006)

4. Karakterizacija predjela - UP 22

Uzimajući u obzir predhodnu analizu lokaliteta u daljem tekstu su opisani predioni elementi koji su identifikovani u okviru mapiranih tipova predjela (Tipologija predjela PUP Ulcinj), koji imaju najveći uticaj na pejzažne vrijednosti područja.

Paralelno sa predionim elementima preklapljeni su i bio-ekološki elementi koji u konačnom ishodu analize daju smjernice i uslove za zaštitu i uređenje.



Karakterizacija predjela - UP 22

Urbanistička parcela UP22, površine cca 12,57 ha, nalazi se u okviru Modul IV, Zona B – namjena turizam – T2. Urbanistička parcela je lokalnim putem podeljena skoro pravolinijski na dva prediona pojasa. Sjeveroistočni dio parcele je pod jakim antropogenim uticajem pretrpio značajne izmjene. Ovaj dio je u kontaktu sa šumskim pojasom, čiji je dio vjerovatno bio.

Jugozapadno od lokalnog puta preovladava pojas vlažnih livada. Ovaj pojas je u izvjesnoj mjeri izgubio izvornost, a promjene su najčešće usljed gaženja. I pored navedenog u pojasu su zastupljena Natura stanista dina.

U okviru navedene urbanističke parcele jasno su se izdvojila dva prediona elementa:

- Antropogeni predio
- Vlažne livade

Antropogeni predio – izgubio je svoju prirodnost usljed jakog antropogenog uticaja, krčenjem vegetacije (probalnih šuma) u korist poljoprivrednih zasada i usljed građevinskih radova, većeg i manjeg inteziteta. Vremenom su ove površine usljed zapuštanja dobile izgled poljana sa livadskom vegetacijom.

Na UP 22 na sjevernoj strani u okviru antropogenog predjela, konstatovano je stablo hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*).



ANTROPOGENI PREDIO



Antropogeni predio

Vlažne livade – se nalaze između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju. Ove livade se obično razvijaju u zoni kontakta slane i slatke vode: podzemne slane vode dolaze do površine i miješaju se sa slatkim vodama, tako da se formiraju brakični uslovi. Vegetacija je zeljastog tipa. U poređenju sa ostalim staništima ovaj pojas se odlikuje znantno većim florističkim bogatstvom i većom pokrovnošću.

Predio vlažnih livada je pored predione različitosti, izdvojen i zbog zbog ekosistemske raznolikosti, rijekih i specifičnih vrsta biljaka – Natura staništa 2190 (Vlažne depresije između dina sa vodenom mlječikom *Euphorbia palustris*)

reprezentativnosti A¹. Ovaj tip staništa predstavlja veoma složen kompleks vodenih, vlažnih i močvarnih zajednica na dinama.

Ostala Natura staništa dina su izmijenjena uslijed antropogenog uticaja - reprezentativnosti C i javljaju se u fragmentima.



VLAŽNE LIVADE

¹ Detaljna studija predjela dina, za Državnu studiju lokacije Sektor 66, Modul IV i V, za UP22, UP54, UP55, UP57 (Planplus d.o.o., Podgorica, 2019.) sastavni je dio ovog dokumenta.

5. Vrednovanje predjela

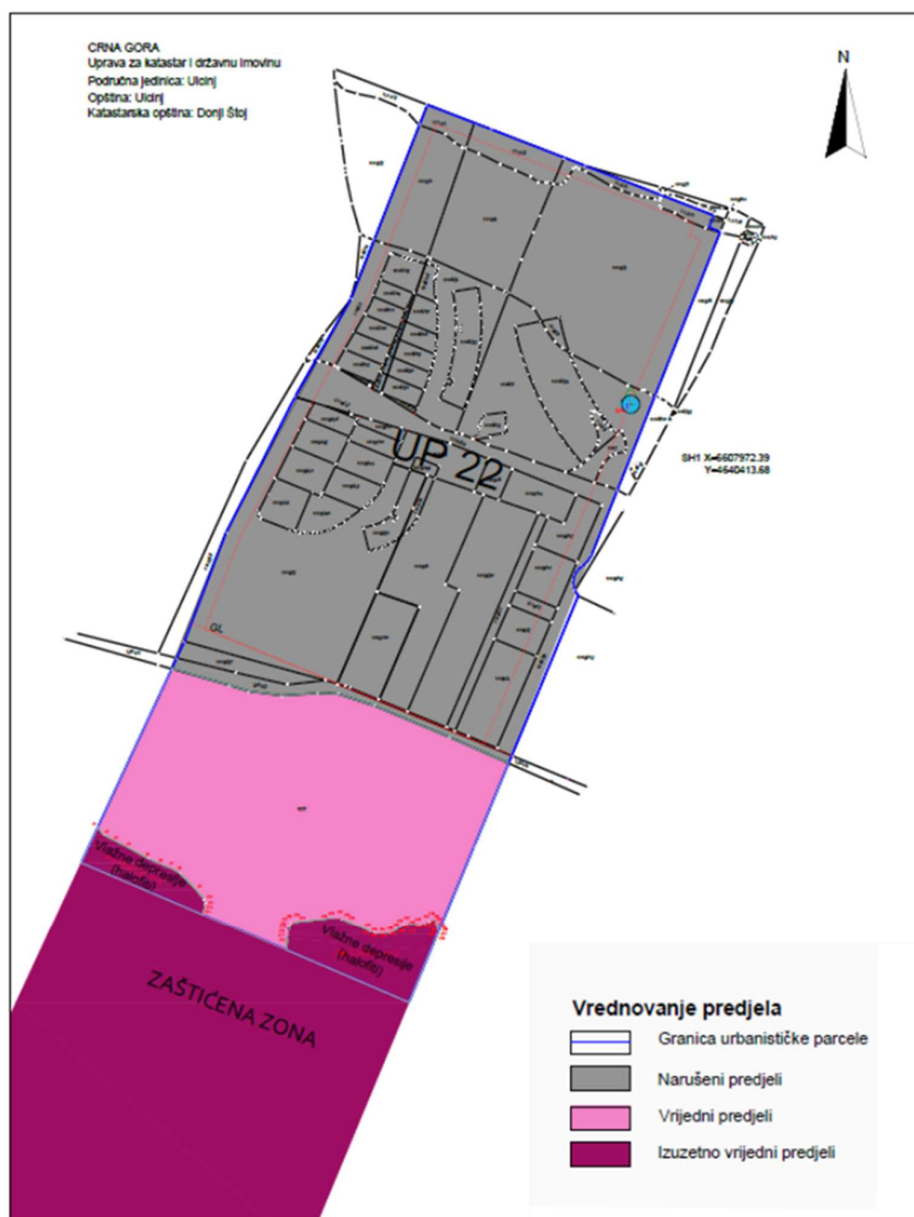
Prikaz indikatora "kvaliteta predjela" pripremljen je na osnovu vrednovanja predjela. Vrednovanje predionih područja znači odrediti vitalnost (prirodnu i ekonomsku), doživljajnu vrijednost (ljepotu) i stabilnost (zdravlje) predjela (Marušić, 1998.). Mjerila za vrednovanje su:

- prirodna očuvanost: vrjednija su područja s očuvanim prirodnim elementima, odnosno, gdje se prostor percipira kao izvorno prirodan;
- raznolikost: vrjednija su područja s većom raznolikošću elemenata, tamo gdje je veća različitost oblika pojavljivanja šuma, razvedenost reljefa, kombinacije šume, reljefa i vode, kombinacije uzoraka polja i naselja;
- prostorni red: vrjednija su područja s većim steoenom prostornog reda, odnosno prisutnošću elemenata prostornog reda kao što su ponavljanje, ritam, smjer, gradacija (s visokim stupnjem prostornog reda su npr. ocijenjeni terasasti predjeli s prepoznatljivim ponavljajućim uzorkom);
- harmoničnost, koja je označena kao najvažniji kriterijum kod vrednovanja doživljajne vrijednosti predionih područja i u suštini objedinjuje sve prethodne kriterijume, posebno raznolikost i prostorni red: vrjednija su područja gdje je predio rezultat dobre transformacije prirodnih uslova, tj. velikog stepena prilagođenosti postojećim prirodnim uslovima, te prepoznatljiva područja; simbolično značenje prirodnih i kulturnih elemenata predjela: vrjednija su područja prepoznata na nacionalnom i regionalnom nivou.
- Simbolično značenje može izlaziti iz prirodnih (npr. šumska područja, geomorfološki fenomeni, planinska područja) i kulturnih (npr. područje sa tradicionalnom graditeljskom baštinom) elemenata predjela.

Tabela 1 : Kriterijumi za ocjenu vrijednosti predjela

	Ocjena vrijednosti	Kriterijum
1	Veoma niska vrijednost (Narušeni i degradirani predjeli)	Izgrađene površine građevinskog područja naselja, industrijska i degradirana područja u kojim je izgubljena kulturnost/prirodnost.
2	Niska vrijednost (Predjeli bez posebnih karakteristika)	Područja bez osobitosti, područja naselja
3	Srednja vrijednost (Uobičajen, autohton predio)	Područja preklapanja mješovitog, prirodnog i kulturnog predjela, područja u kojim su prisutni kulturni elementi ali nisu neizraziti, prirodna područja bez velike bioraznolikosti, područja naselja, infrastrukture.
4	Visoka vrijednost (Vrijedni predjeli)	Područja s prepoznatljivim, izrazitim, očuvanim karakteristikama na regionalnom ili lokalnom nivou - prirodna područja i područja sa istaknutim kulturno i predionim

		karakterom, primjeri karakteristične kombinacije predionih elemenata, područja, koja odražavaju veliku preglednost prostora, zanimljive vizure, područja značajnijih vizura.
5	Veoma visoka vrijednost (Izuzetno vrijedni predjeli)	Izuzetna područja s posebnim, istaknutim karakteristikama i/ili značajem na nacionalnom nivou - prirodno ili kulturno očuvanim predionim karakterom, uključujući područja istorijskog predjela.



Vrednovanje predjela

6. Ranjivost predjela

Izabrani koncept je koncept opšte ranjivosti predjela po sistemu „što je vrednije to je i ranjivije“, pa se **ranjivost** u ovom slučaju može smatrati kao **poseban oblik vrednovanja prostora**.

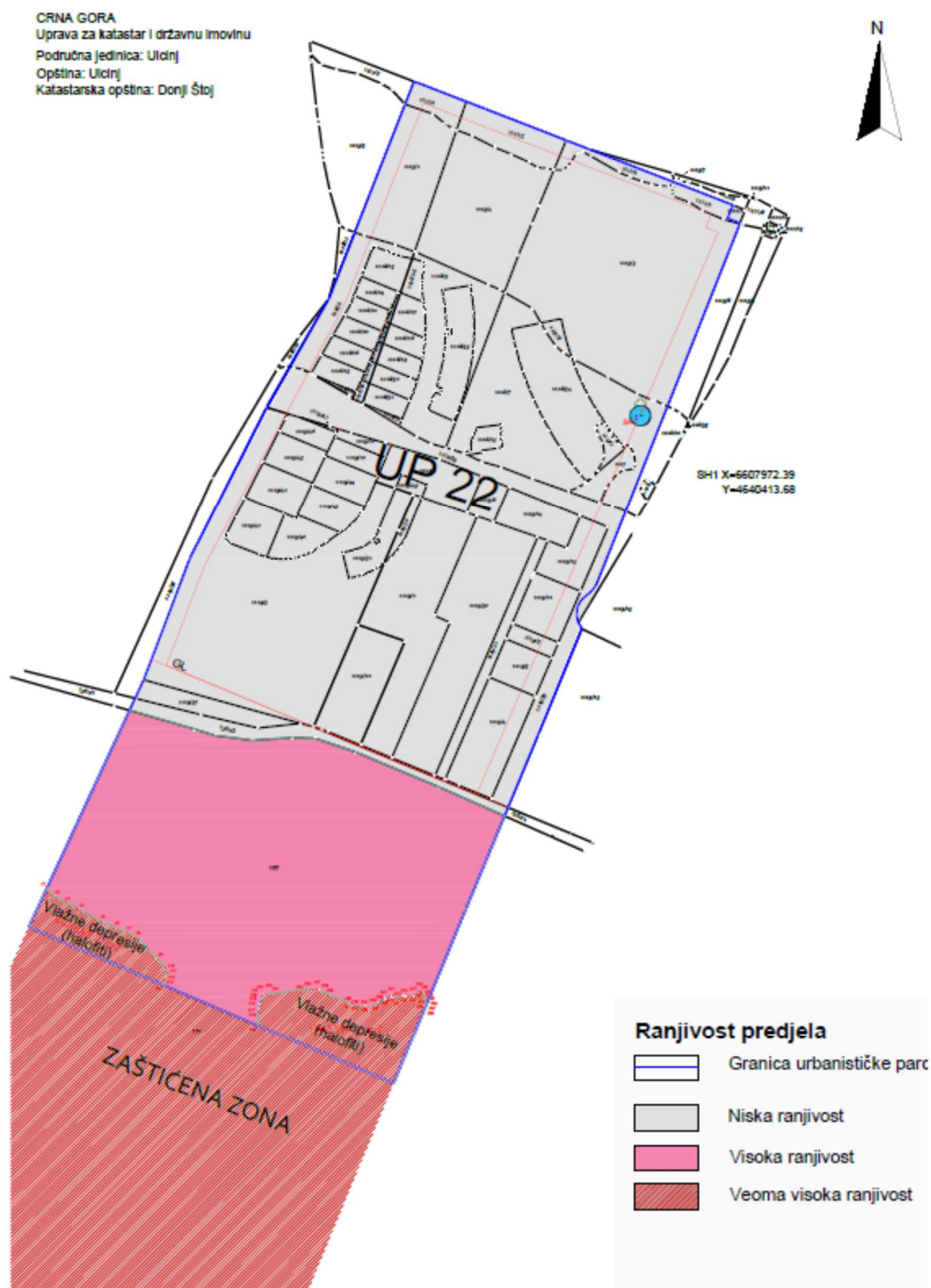
Opšti model ranjivosti uzima u obzir glavne karakteristike predjela koje mogu biti narušene u slučaju izgradnje u datom prostoru (turizam, industrija, infrastruktura i dr.) i prema njima daje procjenu osjetljivosti tj. ranjivosti predjela.

Posmatrane karakteristike predjela koje mogu biti potencijalno ugrožene su sledeće:

- Ekološke karakteristike - životna sredina (vode, zemljište, vazduh, biljni i životinjski svijet);
- Kulturne karakteristike - Kulturna baštinu (npr. na tradicionalne poljoprivredne površine tradicionalne objekte stanovanja, na raznolikost predjela i sl.);
- Pejzažne karakteristike - vizuelni kvalitet predjela.
- Procjena ranjivosti pomoću vrijednosne skale ocjena (1 - 5), gdje 1 predstavlja najmanju vrijednost a 5 najvišu.

Tabelarni prikaz ocjena ranjivosti za predio:

5	Veoma visoka ranjivost	Područja velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta, sa posebnim oblicima reljefa, vegetacije i tradicionalnim poljoprivrednim uzorkom, vidljivo izložena
4	Visoka ranjivost	Područja srednje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, vidno izloženi prirodni predjeli
3	Srednja ranjivost	Područja manje predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta,
2	Niska ranjivost	Urbanizovana područja sa zelenim površinama
1	Veoma niska ranjivost	Područja infrastrukturnih koridora, proizvodnih aktivnosti, degradirana područja



Ranjivost predjela

Na osnovu prethodne analize može se zaključiti da su na predmetnoj urbanističkoj parceli definisane dvije predione cjeline, antropogeni predio i vlažne livade, sa tri različite predione vrijednosti/ranjivosti. Sve ovo ukazuje na različite pristupe zaštite, uređenja i održavanja.

Antropogeni predio je izrazito narušen bez velike predione prepoznatljivosti i velikog predionog diverziteta.

Predio vlažne livade, velike je predione prepoznatljivosti, na kojem su prisutni diverziteti sa različitim, strukturalnim elementima, veoma velike do velike vrijednosti, proporcionalno tome i ranjivosti.

7. Pejzažna taksacija

Taksacija sadrži tabelarni i kartografski prikaz stabala u skladu sa pravilima pejzažne taksacije sa sljedećim podacima:

1. identifikacioni broj koji odgovara položaju stabala u prostoru
2. latinski naziv vrste
3. visina stabla
4. prečnik stabla na 1,30 m iznad nivoa zemlje
5. širina krošnje
6. visina krune
7. procjenu starosti drveća (ocjene od 1 do 5: mlado - 1, veterani/faza starenja - 5)
8. procjenu dužine života drveća (ocjene od 1 do 4: najkraći period - 1, najduži period-4)
9. zdravstveno stanje (skala od 1 do 5: loše - 1, odlično - 5)
10. estetski izgled (skala od 1 do 5: loše - 1, odlično - 5)
11. očekivano trajanje
12. kategorija (A do R).

Na UP 22 na sjevernoj strani u okviru antropogenog predjela, konstatovano je stablo hrasta lužnjaka (*Quercus robur ssp. scutariensis*).

Stablo je kategorije B vrlo dobrog kvaliteta - očuvanje uz mjere njege, pune fiziološke zrelosti – previše zrelo (ocjena 4), dobrog fiziološkog stanja (ocjena 4), dobrog estetskog izgleda (3), očekivanog trajanja (ocjena 3).

Stanje postojeće dendroflоре dato je u tabeli na osnovu koje se mogu sagledati svi parametri relevantni za valorizaciju posmatranog zelenila. Tabela pejzažne taksacije data je i u prilogu dokumenta.

Broj	Vrsta	Visina	Prsni prečnik	Širina krošnje	Visina krune	Starost	Fiziološko stanje	Estetski izgled	Očekivano trajanje	Zona zaštite korijena	Korijen poluprečnik	Kategorija	Napomene
		(m)	(mm)	(m)	(m)	god.			(god.)	(sqm/m ²)	(m)		
1	<i>Quercus robur ssp. Scutariensis</i>	11,50	409	8,50	7,50	4	4	3	3	75,68	4,91	B	Primjena mjera njege. Podizanje krošnje

Tabela taksacije



Quercus robur ssp. scutariensis

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti hrasta lužnjaka (*Quercus robur ssp. scutariensis*) uz primjene maksimalnih mjera njege i očuvanja, Zakonom zaštićena biljna vrsta (Rješenja o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta Sl. list RCG, br. 76/2006).

7.1 Zaštita stabala prilikom građevinskih radova

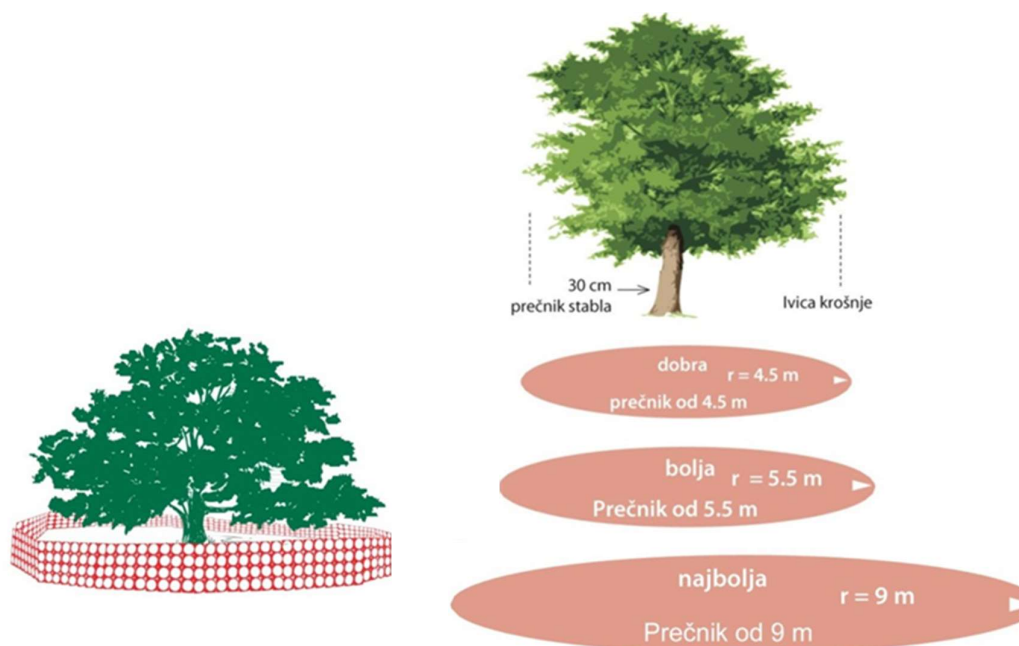
- Promovisanje prakse odgovornog građenja i određivanje zone zaštite stabla (ZZS). Plan zaštite stabala B i C kategorije treba da odredi lokaciju privremeno postavljenih ograda da bi se zaštitila stabla i njihova zona korijena za vrijeme građevinskih radova (ograđivanje na površini zaštite korijena). Preporuka je da zaštitne ograde budu visoke upadljive iz razloga što označavaju „isključene zone“ gdje je zabranjena gradnja i upotreba krupne mehanizacije.



Efektivna zona zaštite stabla ima radijus od 38 cm za svakih 2.5 cm prečnika debla. Zaštitna zona štiti korjenje, zemljište i drži grane dalje od građevinske opreme i materijala.

Tabela 5: Radijus zona zaštite odraslih stabala

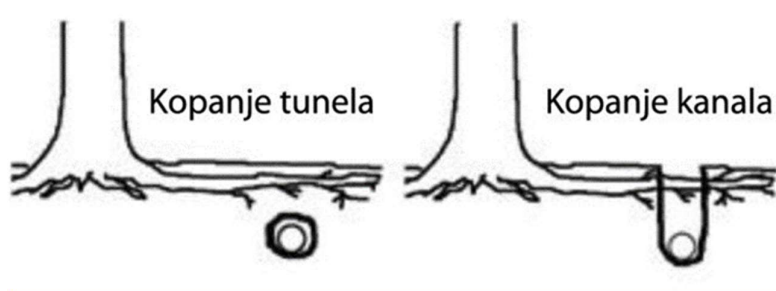
Prečnik	Radijus zona zaštite odraslih stabala		
	Dobra zaštita	Bolja zaštita	Najbolja zaštita
20 cm	3	3.6 m	6 m
30 cm	4.5 m	5.4 m	9 m
40 cm	6	7.2 m	12 m
50 cm	7.5 m	9 m	15 m



Zona zaštite stabala

- Locirati sve komunalne priključke što dalje od sadnih mjesta. Prije svega treba zaštititi strukturalno postolje korijena od kopanja kanala. Ovo postolje može da se pruža čak 3.5 m od debla. Voditi računa da mašine za kopanje kanala ne djeluju u kritičnoj zoni korjena. Ako je neophodna ugradnja instalacija ispod stabala koja su predviđena za čuvanje, preporuka je pravljenje tunela kopanjem svrdlom za zemlju. Kopanje tunela kroz kritičnu zonu korijena mora da bude na dubini od minimum 60 cm kako bi se izbjegao veći deo korijena. Povećati dubinu za 30 cm ako cijevi prolaze direktno ispod debla. Kopanje rova tako da korijenje ostane neoštećeno se može uraditi sa pneumatskim vazдушnim nožem (airknife) ili pažljivim ručnim kopanjem. Izbjegavati kopanje rovova tokom vrućih, sušnih i vjetrovitih dana. Zaštititi izloženo korijenje tako što će se odmah umotati vlažnom jutom kako se ne

bi osušilo. Ne ostavljati otkopan rov dugo vremena (najbolje bi bilo sat vremena), brzo zamijeniti zemljište i natopiti ga vodom kako bi se sleglo. Ako je došlo do ozbiljnog oštećenja na korijenu, rana brže zarasta ako se napravi oštar rez iznad oštećenog dijela.



8. Prijedlog mjera i smjernica

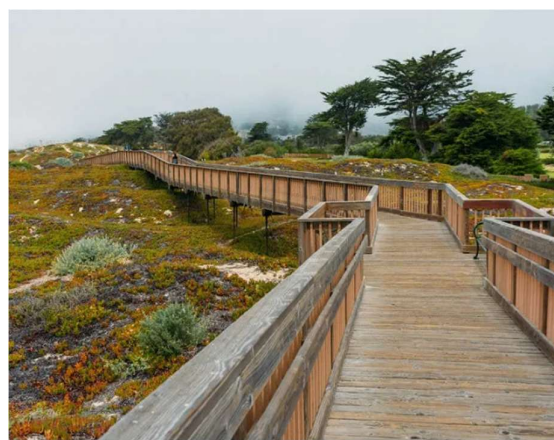
U cilju zaštite autentične slike predjela i njegovog identiteta, neophodno je da se prilikom svih intervencija u prostoru, kroz efikasne mjere planiranja i pozitivne mjere korišćenja zemljišta, zasnovanim na principima održivog razvoja, što više očuvaju prirodni ekosistemi, geomorfološki oblici i karakteristični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

Mjere i smjernica za izgradnju, očuvanje i revitalizaciju predionih elemenata:

- **Antropogeni predio** – samo u okviru ove predione cjeline moguća je gradnja objekata turizma - T2
- Površina antropogenog predjela na UP UP22 smatra se površinom na kojoj je potrebno rasporediti kapacitete, odnosno upodobiti urbanističke parametre definisane planskim dokumentom (DSL Dio Sektora 66, modul IV i V)
- Očuvati stablo hrasta lužnjaka, stablo "B" kategorije, Zakonom zaštićena biljna vrsta (Rješenja o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta Sl. list RCG, br. 76/2006)
- Zaštita stabala "B" kategorije prilikom izvođenja građevinskih radova (ograđivanje na površini zaštite korijena)
- Primjena adekvatnih mjera njege (umjereno i pravilno orezivanje stabala u smislu adekvatnog oblikovanja krošnje i spriječavanje ozlijeđivanja kore pri sječi grana u cilju smanjenja mogućnosti napada ksilofagnih insekata)
- Kompoziciono rješenje sprovesti u slobodnom pejzažnom stilu
- Otvorene prostore u okviru turističkog naselja riješavati u vidu trgova, skverova, pjaceta, manjih vrtova. Linearno ozelenjavanje sprovesti duž saobraćajnica i parkinga
- Ozelenjavanje otvorenih površina turističkih naselja usmjeriti ka povećanju kvaliteta zelenih prostora i povezivanju svih zelenih površina u sistem. Prilikom projektovanja ovih površina voditi računa o preglednosti terena
- Unutar turističkog naselja projektovati pješačke staze, biciklističke staze i staze za kretanje električnih eko vozila. Staze projektovati od prirodnih materijala
- Izbjegavati unošenje velike količine biljaka. Primjenjivati skladne boje koje su proizašle iz prethodne vizuelne analize. Takođe je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka
- Planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina kod ostvarivanja zadatih kapaciteta
- Za eventualne ravne krovne površine predvidjeti intezivne ili poluintezivne krovne vrtove. Za intezivni krovni vrt dubina substrata ne sme biti manja od 1m

- Za postizanje dovršenosti koristiti visokodekorativne sadnice, drveće ne manje od 2,5-3,0m, obima min. 14-16cm
 - Zbog sterilnih uslova sredine (klimatski i pedološki) izbjegavati konvencionalne travnjake
 - Zabranjeno je korišćenje invazivnih biljnih vrsta i izbjegavati korišćenje egzota
 - Infrastrukturne instalacije sprovoditi ispod čvrstih zastora
 - Omogućiti adekvatan sistem za zalivanje planiranih zelenih površina
 - I sve u skladu sa UTU za UP22, za uređenje terena i pejzažno oblikovanje.
-
- **Predio vlažnih livada** – na površinama vlažnih livada, Natura staništa dina (A i C reprezentativnosti) nije dozvoljna gradnja objekata, ali su satavni dio projekta uređenja terena za UP22
 - Na površinama vlažnih livada (reprezentativnost C) moguća je sadnja, mozaičnog tipa i postavljanje sadržajima koji ne uzrokuju narušavanje prirodnost staništa
 - Mozaične zasade formirati u vidu fragmenata drveća, trava uz maksimalno očuvanje površina staništa vlažnih livada
 - Na ovim površinama moguća je izgradnja: vodenih ogledala (jezera), terena za odbojku/tenis na prirodnom terenu (trava, pijesak), ugostiteljski objekti, paviljoni, sportski klubovi (npr. surf), teretane, dječija igrališta i vrtno-arhitektonski elementi (kolonade, platforme, pješačke staze), sve na uzdignutim platformama, od drveta, metal-corten i sl., kako bi se zaštitila prirodna vegetacija od gaženja.
 - Maksimalna pokrivena površina 10%. U obračun ne ulaze vodene površine, (jezera) i vrtno-arhitektonski elementi (kolonade, platforme, pješačke staze)
 - Kod uređenja terena nije dozvoljeno mjenjanje prirodne konfiguracije terena (nasipanje zemlje, betoniranje i sl.)
 - Zabranjena je upotreba hemijskih sredstava i upotreba vještačkih đubriva, pesticida i sl.
 - U zoni vlažnih livada (reprezentativnosti A) nisu dozvoljene nikakve intervencije
 - Nije dozvoljeno ograđivanje parcele u pojasu predjela vlažnih livada
 - Tokom izgradnje turističkih objekata, na antropogenom predjelu, zaštititi predio vlažnih livada (ograđivanje) radi sprečavanja lagerovanja građevinskog materijala i prolazak teške mehanizacije
 - Tokom intervencija u prostoru obavezno je očuvanje zelenog fonda u kontaktnim zonama.

9. Primjeri uređenja



*Primjeri uređenja i vrtno-
arhitektonskih elemenara
za predio vlažnih livada.*

10. Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

Koristiti autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije. Uvođenje vrsta iz drugih areala treba izbjegavati. Zabranjeno je korišćenje invazivnih biljnih vrsta.

- **Drvenaste vrste:** *Salix alba*, *S. fragilis*, *Populus alba*, *P. pinea*, *Pinus pinaster*, *P. halepensis*, *Juniperus spp*, *Alnus glutinosa*, *Ulmus canescens*, *Quercus robur subsp. scutariensis*, *Fraxinus angustifolia*, *Periploca graeca*, *Carpinus orientalis*.
- **Žbunaste vrste:** *Viburnum opulus*, *Vitex agnus castus*, *Tamarix africana*, *Althaea officinalis*,
- **Zeljasta vegetacija:** *Holoschoenus vulgaris*, *Brachypodium ramosum*, *Ammophila arenaria*, *Juncus sp.*, *Echinophora spinosa*, *Euphorbia paralias*, *Calystegia soldanella*, *Lysimachia nummularia*, *Lythrum salicaria*...

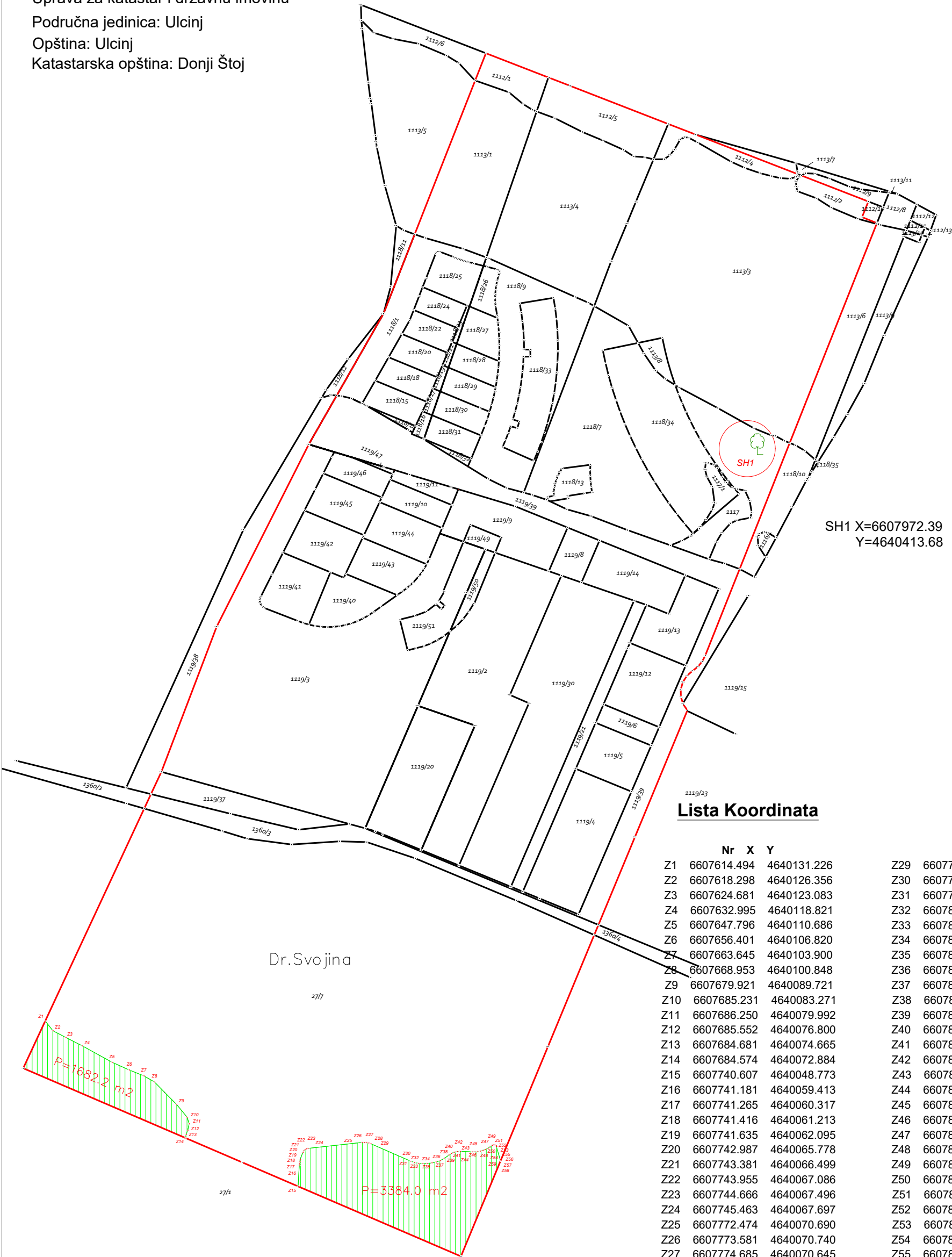
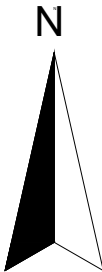
Literatura

- Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore (RZUP 2015)
- Tipologija predjela i Plan predjela za PPPN Obalnog područja Crne Gore - Plana Plus d.o.o. Podgorica (2014)
- Program upravljanja obalnim područjem za Crnu Goru (CAMP Crna Gora) (2014): Studija biodiverziteta i zaštite obalnog područja Crne Gore, Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore i Priority Actions Programme (UNEP MAP PAP RAC)
- Detaljna studija predjela dina, za Državnu studiju lokacije Sektor 66, Modul IV i V, za UP22, UP54, UP55, UP57 (Planplus d.o.o., Podgorica, 2019.) sastavni je dio ovog dokumenta
- Državna studiju lokacije "Dio Sektora 66 – moduli IV i V", Velika plaža
- Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore, jul 2018 (Sl. list CG, br. 56/18).

PRILOZI

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu
Područna jedinica: Ulcinj
Opština: Ulcinj
Katastarska opština: Donji Štoj

Zasticena zona
(halofiti)



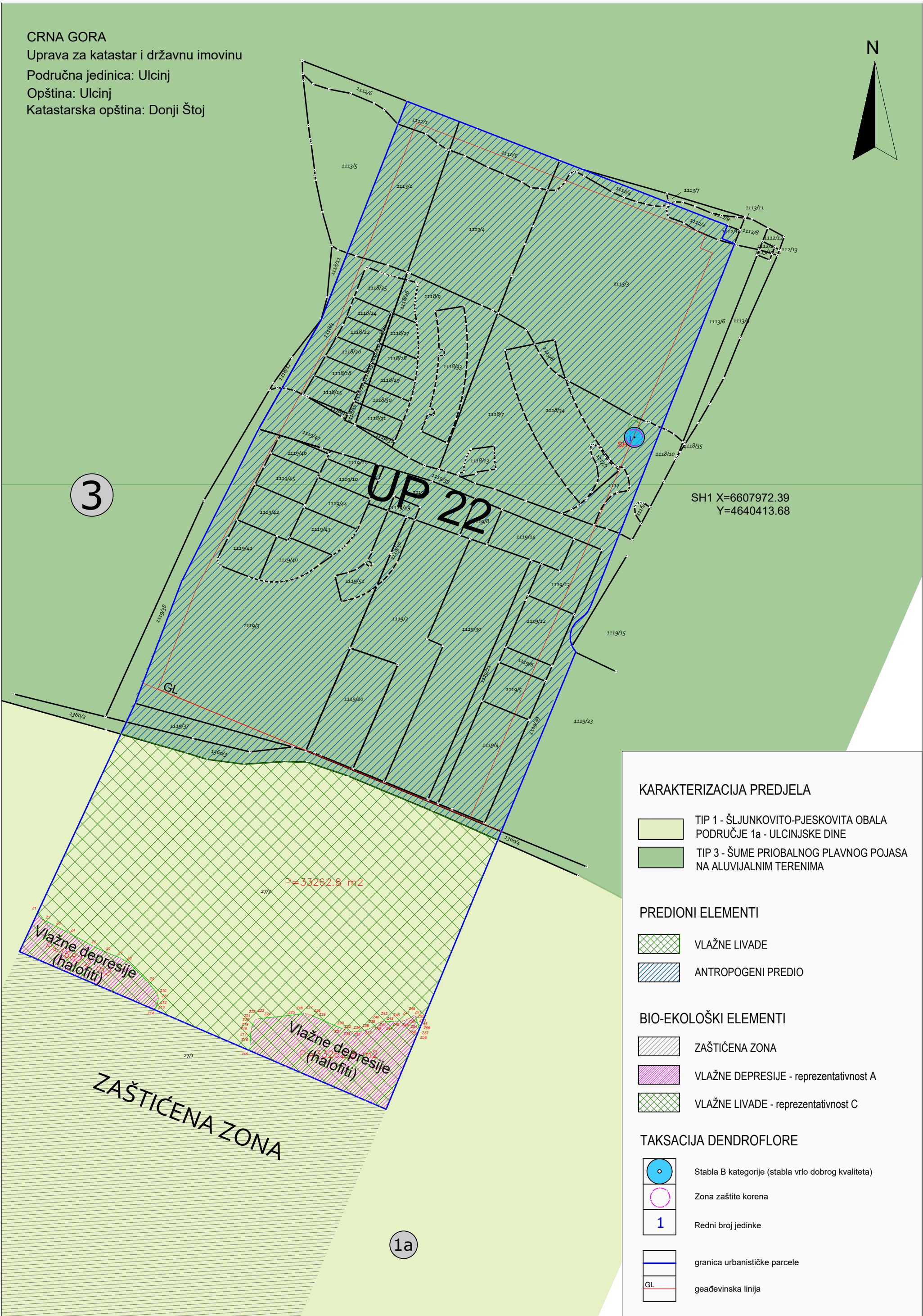
Lista Koordinata

Nr X Y				Nr X Y			
Z1	6607614.494	4640131.226		Z29	6607776.810	4640070.032	
Z2	6607618.298	4640126.356		Z30	6607796.642	4640061.379	
Z3	6607624.681	4640123.083		Z31	6607798.603	4640060.676	
Z4	6607632.995	4640118.821		Z32	6607800.640	4640060.243	
Z5	6607647.796	4640110.686		Z33	6607802.717	4640060.086	
Z6	6607656.401	4640106.820		Z34	6607804.796	4640060.209	
Z7	6607663.645	4640103.900		Z35	6607807.279	4640060.525	
Z8	6607668.953	4640100.848		Z36	6607809.345	4640060.932	
Z9	6607679.921	4640089.721		Z37	6607811.336	4640061.615	
Z10	6607685.231	4640083.271		Z38	6607813.217	4640062.561	
Z11	6607686.250	4640079.992		Z39	6607815.764	4640064.398	
Z12	6607685.552	4640076.800		Z40	6607817.017	4640065.222	
Z13	6607684.681	4640074.665		Z41	6607818.396	4640065.814	
Z14	6607684.574	4640072.884		Z42	6607819.858	4640066.153	
Z15	6607740.607	4640048.773		Z43	6607821.356	4640066.231	
Z16	6607741.181	4640059.413		Z44	6607827.438	4640066.007	
Z17	6607741.265	4640060.317		Z45	6607828.757	4640066.003	
Z18	6607741.416	4640061.213		Z46	6607830.071	4640066.116	
Z19	6607741.635	4640062.095		Z47	6607831.370	4640066.345	
Z20	6607742.987	4640065.778		Z48	6607832.644	4640066.688	
Z21	6607743.381	4640066.499		Z49	6607833.882	4640067.143	
Z22	6607743.955	4640067.086		Z50	6607835.075	4640067.705	
Z23	6607744.666	4640067.496		Z51	6607836.214	4640068.371	
Z24	6607745.463	4640067.697		Z52	6607837.289	4640069.135	
Z25	6607772.474	4640070.690		Z53	6607837.639	4640069.411	
Z26	6607773.581	4640070.740		Z54	6607838.063	4640069.548	
Z27	6607774.685	4640070.645		Z55	6607838.509	4640069.530	
Z28	6607775.767	4640070.408		Z56	6607838.920	4640069.359	
				Z57	6607839.247	4640069.055	
				Z58	6607839.448	4640068.657	
				Z59	6607841.520	4640061.475	

Skicu izradio:
ELIPSOID d.o.o. Ulcinj
Leonard Dobreci Bsc.geod.

ULCINJ 13.01.2025 G.

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu
Područna jedinica: Ulcinj
Opština: Ulcinj
Katastarska opština: Donji Štoj



KARAKTERIZACIJA PREDJELA

- TIP 1 - ŠLJUNKOVITO-PJESKOVITA OBALA
PODRUČJE 1a - ULCINJSKE DINE
- TIP 3 - ŠUME PRIOBALNOG PLAVNOG POJASA
NA ALUVIJALNIM TERENIMA

PREDIONI ELEMENTI

- VLAŽNE LIVADE
- ANTROPOGENI PREDIO

BIO-EKOLOŠKI ELEMENTI

- ZAŠTIĆENA ZONA
- VLAŽNE DEPRESIJE - reprezentativnost A
- VLAŽNE LIVADE - reprezentativnost C

TAKSACIJA DENDROFLORE

- Stabla B kategorije (stabla vrlo dobrog kvaliteta)
- Zona zaštite korena
- 1 Redni broj jedinice
- granica urbanističke parcele
- geađevinska linija

Broj	Vrsta	Visina	Prsni prečnik	Širina krošnje	Visina krune	Starost	Fiziološko stanje	Estetski izgled	Očekivano trajanje	Zona zaštite korijena	Korijen poluprečnik	Kategorija	Napomene
		(m)	(mm)	(m)	(m)	god.			(god.)	(sqm/m2)	(m)		
1	Quercus robur ssp. Scutariensis	11,50	409	8,50	7,50	4	4	3	3	75,68	4,91	B	Primjena mjera njege. Podizanje krošnje

Starost drveća:

- 1 - Mlado drveće
- 2 - Drveće srednje starosti
- 3 - Zrelo drveće
- 4 - Previše zrelo
- 5 - Veterani - faza starenja

Fiziološko stanje:

- 5 - Odlično, bez oštećenja
- 4 - Dobro - sa manjim intenzitetom oštećenih grana
- 3 - Prihvatljivo - sa mehaničkim oštećenjima i velikim brojem polomljenih grana
- 2 - Loše - oboljelo stablo uz mogućnost oporavka
- 1 - Neprihvatljivo - suvo ili oboljelo stablo bez mogućnosti oporavka

Estetski izgled (dekorativnost):

- 5 - Odličan, izuzetna dekorativnost
- 4 - Vrlo dobar - visoki stepen dekorativnosti
- 3 - Dobar - neophodne mjere sanacije manjeg obima
- 2 - Dovoljan - obavezne značajne mjere sanacije
- 1 - Neprihvatljivo - nemogućnost primjena mjera sanacije

Očekivano trajanje života :

- 1 - Do 10 godina
- 2 - 10-20 godina
- 3 - 20-40 godina
- 4 - Preko 40 godina