



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma



Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020
Predlog Plana

Knjiga 3



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj
2020

Predlog Plana – PLANSKI dio

Podgorica, avgust 2016.

SADRŽAJ:

Knjiga 1

Opšta dokumentacija

- Ugovor o konzorcijumu
- Rješenje o registraciji preduzeća ARUP
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća ARUP
- Rješenje o registraciji preduzeća SAVILLS

Rješenje o registraciji preduzeća CAU Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.

Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća CAU Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.

Licence odgovornih planera za izradu planske dokumentacije

Odluka o izradi PUP-a Ulcinj

Programski zadatak za izradu PUP-a Ulcinj

Knjiga 2

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN - analitički dio

1.	UVOD-----
1.1.	UVODNE NAPOMENE-----
1.2.	PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PUP ULCINJ-----
1.3.	OPIS GRANICE I POVRŠINA OBUHVAĆENOG PROSTORA-----
2.	DOKUMENTACIONA OSNOVA I POLAZNA OPREDELJENJA-----
2.1.	DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI -----
2.1.1.	Izvod iz Prostornog plana Crne Gore do 2020.g. (2008)-----
2.1.2.	Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (2007) -----
2.1.3.	Izvod iz Generalnog koncepta „Velika plaža” (2007) -----
2.1.4.	Izvod iz državnih studija lokacija-----
2.2.	LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI -----
2.2.1.	Izvod iz Prostornog plana opštine Ulcinj (1999)-----
2.2.2.	Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Ulcinja (1985)-----
2.2.3.	Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Ulcinja (2009)-----
2.2.4.	Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Ulcinja (2011)-----
2.2.5.	Planska dokumentacija nižeg reda-----
2.2.6.	Analiza i ocjena realizacije planske dokumentacije -----
2.3.	OSTALA DOKUMENTACIJA -----
2.3.1.	Nacionalna strategija održivog razvoja-----
2.3.2.	Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020g.-----
2.3.3.	Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore -----
2.3.4.	Strategija upravljanja otpadom Crne Gore (2009g.) -----
2.3.5.	Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2030g.-----
2.3.6.	Strategija razvoja poljoprivrede i sela-----
2.3.7.	Plan pretvaranja neformalnih naselja u formalna i regularizacija objekata sa posebnim akcentom na seizmičke izazove (2008g.) -----
2.3.8.	Strategija razvoja i redukcija siromaštva u Crnoj Gori (2002) -----
2.3.9.	Strategija nautičkog turizma (2005) -----
2.3.10.	Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori -----

2.3.11.	Studija valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz obnovljivih solarnih izvora -----
2.3.12.	Nacionalna strategija integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore -----
2.4.	INICIJATIVE ZA PREKOGRANIČNU SARADNJU-----
2.5.	BAZNE STUDIJE -----
3.	POSTOJEĆE STANJE -----
3.1.	PRIRODA-----
3.1.1.	Prirodne karakteristike-----
3.1.1.1.	Topografija - reljef -----
3.1.1.2.	Hidrografija -----
3.1.1.3.	Tipologija predjela -----
3.1.1.4.	Pejzaž -----
3.1.1.5.	Geologija, geomorfologija, hidrogeologija -----
3.1.1.6.	Hidrogeologija -----
3.1.1.7.	Seizmičnost -----
3.1.1.8.	Mineralne sirovine -----
3.1.1.9.	Zemljište -----
3.1.1.10.	Klimatske karakteristike -----
3.1.2.	Biološke karakteristike-----
3.1.2.1.	Flora -----
3.1.2.2.	Fauna-----
3.1.3.	Karakteristike životne sredine -----
3.1.4.	Zaštićena prirodna dobra -----
3.2.	NASELJA -----
3.2.1.	Teritorijalna podjela i razmjestaj naselja -----
3.2.2.	Mreža i hijerarhija naselja -----
3.2.2.1.	Grad Ulcinj – opštinski centar i centar regionalnog značaja-----
3.2.2.2.	Vladimir – lokalni centar-----
3.2.2.3.	Ostala naselja i lokaliteti -----
3.3.	STANOVNIŠTVO-----
3.3.1.	Demografske karakteristike -----
3.3.2.	Promjene u broju i veličini domaćinstava -----
3.3.3.	Stambeni fond -----
3.4.	DRUŠTVENE DJELATNOSTI-----
3.4.1.	Obrazovanje -----
3.4.2.	Zdravstvo -----
3.4.3.	Socijalna i dječija zaštita -----
3.4.4.	Ostali sadržaji društvenog standarda -----
3.5.	PRIVREDA -----
3.5.1.	Opšti ekonomski profil -----
3.5.2.	Privredni razvoj opštine Ulcinj -----
3.5.3.	Turizam -----
3.5.4.	Poljoprivreda-----
3.5.5.	Prehrambena industrija -----
3.5.6.	Eksplotacija kamena, šljunka i pijeska-----
3.5.7.	Koncesiona područja -----

- 3.5.8. Energetski potencijal-----
- 3.5.9. Šumarstvo-----
- 3.5.10. Lovstvo-----
- 3.5.11. Zaposlenost-----
- 3.6. PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG KORIŠĆENJA PROSTORA -----
- 3.7. URBANA MORFOLOGIJA -----
 - 3.7.1. Razvoj naselja - istorijski kontekst-----
 - 3.7.2. Utvrđeni gradovi i utvrđenja-----
 - 3.7.3. AMBIJENTALNE CJELINE GRADA ULCINJA -----
 - 3.7.4. AMBIJENTALNE CJELINE RURALNOG ZALEĐA-----
- 3.8. KULTURNA BAŠTINA-----
 - 3.8.1. Nepokretna kulturna dobra-----
 - 3.8.2. Potencijalni arheološki lokaliteti-----
 - 3.8.3. Prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima-----
 - 3.8.4. Objekti za koje se osnovano pretpostavlja da imaju kulturne vrijednosti-----
 - 3.8.5. Evidentirani objekti (Objekti iz evidencije UZKD)-----
- 3.9. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNI SISTEMI -----
 - 3.9.1. Drumski saobraćaj-----
 - 3.9.2. Željeznički saobraćaj-----
 - 3.9.3. Vazdušni saobraćaj-----
 - 3.9.4. Vodni saobraćaj-----
 - 3.9.5. Pješački, biciklistički i ostali saobraćaj-----
- 3.10. TEHNIČKA INFRASTRUKTURA -----
 - 3.10.1. Elektroenergetska infrastruktura-----
 - 3.10.2. Vodni resursi i otpadne vode-----
 - 3.10.3. Klimatske promjene i zaštita od poplava-----
 - 3.10.4. Upravljanje otpadom-----
 - 3.10.5. Telekomunikaciona infrastruktura-----
 - 3.10.6. Komunalna infrastruktura-----
- 3.11. SINETEZNA OCJENA STANJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA -----
- 4. VIZIJA I SCENARIJI PROSTORNOG RAZVOJA -----
 - 4.1. VIZIJA – ODRŽIV EKONOMSKI RAST-----
 - 4.2. SCENARIJI PROSTORNOG RAZVOJA-----
 - 4.2.1. Osnovna strategija razvoja-----
 - 4.2.2. Ciljevi održivog razvoja-----
 - 4.2.3. Scenario masovnog turizma-----
 - 4.2.4. Scenario održivog privrednog rasta-----
 - 4.2.5. Ekološki scenario-----
 - 4.2.6. Vrijednovanje scenarija i izbor-----

Knjiga 3

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN – PLANSKI DIO.....	7
5.1. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE, NAMJENA I UREĐENJE PROSTORA.....	7
5.1.1. Strateške smjernice.....	7
5.1.2. Pravci razvoja u odnosu na okruženja.....	7
5.1.3. Koncept prostornog razvoja	9
5.1.3.1. Planske zone.....	9
5.1.3.2. Lokacije za razvoj pojedinih djelatnosti	12
5.1.4. Projekcija demografskog razvoja.....	13
5.1.4.1. Projekcija stanovništva.....	13
5.1.4.2. Projekcija domaćinstava.....	16
5.1.4.3. Projekcija stanova	18
5.1.5. Projekcija razvoja društvenih djelatnosti	19
5.1.5.1. Obrazovanje	19
5.1.5.2. Kulturne djelatnosti	21
5.1.5.3. Zdravstvene djelatnosti.....	21
5.1.5.4. Socijalna zaštita.....	22
5.1.5.5. Sport i rekreacija.....	22
5.1.6. Razvoj privrednih delatnosti.....	23
5.1.6.1. Razvoj ruralnih područja.....	23
5.1.6.2. Turizam	24
5.1.6.3. Poljoprivreda.....	28
5.1.6.4. Trgovina.....	30
5.1.6.5. Transport.....	31
5.1.6.6. Industrija.....	31
5.1.6.7. Biznis zone	33
5.1.6.8. Klasteri.....	33
5.1.7. Koncept uređenja prostora.....	34
5.1.7.1. Struktura površina.....	34
5.1.7.2. Policentrični razvoj mreže centara i naselja.....	38
5.1.7.3. Centri, sadržaji i urbane funkcije.....	39
5.1.8. Plan uređenja predjela.....	42
5.2. SAOBRAĆAJ.....	48
5.2.1. Drumski saobraćaj.....	48
5.2.2. Željeznički saobraćaj.....	50
5.2.3. Vazdušni saobraćaj.....	50
5.2.4. Pješačke /biciklističke staze.....	50
5.2.5. Parkirališta.....	51
5.2.6. Vodni saobraćaj.....	52
5.3. TEHNIČKA INFRASTRUKTURA.....	53
5.3.1. Elektroenergetika.....	53
5.3.1.1. Koncept razvoja energetike na teritoriji opštine Ulcinj	53
5.3.1.2. Korišćenje obnovljivih izvora energije i energetska efiksanost.....	59
5.3.2. Elektronska komunikaciona infrastruktura	60
5.3.3. Vodoprivreda	60
5.3.3.1. Vodosnadbijevanje.....	60
5.3.3.2. Odvođenje otpadnih voda	67
5.3.4. Deponija za inertni otpad	77

5.4.	MJERE ZAŠTITE	76
5.4.1.	Mjere zaštite životne sredine	76
5.4.2.	Mjere zaštite kulturnog nasljeđa	82
5.4.3.	Mjere zaštite prirodne baštine.....	88
5.4.4.	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko tehnoloških nesreća	92
5.4.5.	Mjere zaštite degradirane životne sredine	97
5.4.6.	Mjere zaštite od ratnih razaranja.....	97
6.	EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA.....	98
6.1.	Ekonomске i tržišne projekcije	98
6.2.	Uticaj planiranih investicija	108
7.	SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA	109
7.1.	Faze i dinamika realizacije	109
7.2.	Zemljišna politika.....	109
7.3.	Uslovi za realizaciju Plana	110
7.4.	Strateški planski prioriteti	110
7.5.	Smjernice za izradu lokalne planske dokumentacije	111
7.6.	Smjernice prostornog uređenja	115
7.7.	Smjernice za izgradnju na područjima za koja se predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda.....	121
7.8.	Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda	134
7.9.	Smjernice za izgradnju turističkih kapaciteta kroz direktnu implementaciju PUP-a.....	142
7.10.	Smjernice za legalizaciju bespravno podignutih objekata	146
8.	GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE CENTRA ULCINJA.....	147
8.1.	Ocjena stanja, organizacije i uređenja prostora	147
8.2.	Urbanističke odlike područja	148
8.3.	Koncept prostornog razvoja	148
8.4.	Bilans površina	150
8.5.	Pejzažno uređenje	
	Error! Bookmark not defined.	54
8.6.	Saobraćajna infrastruktura	155

8.7.	Mjere zaštite kulturnog dobra Stari grad Ulcinj.....	162
8.8	Smjernice za izradu planske dokumentacije	165

Knjiga 4

Odgovori na primjedbe sa Javne rasprave na Nacrt plana

5. PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN – PLANSKI DIO

5.1. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE, NAMJENA I UREĐENJE PROSTORA

Kroz prezentovanu strategiju prostornog razvoja opštine Ulcinj, definisane su smjernice za razvoj i zaštitu jedinstvenog prostornog sistema i kulturno-istorijskog identiteta pojedinih naselja.

5.1.1. Strateške smjernice

Osnovna struktura i strategija koncepta prostornog razvoja opštine Ulcinj zasnovani su na smjernicama Prostornog plana Crne Gore do 2020g.

Smjernicama PPCG do 2020g. kao prioriteti razvoja opštine navedeni su izgradnja turističkih kapaciteta na području Velike plaže sa zaleđem, Valdanosa i Ade Bojane, izgradnja marine u Port Mileni, intenzivna poljoprivreda, morsko ribarstvo, proizvodnja i prerada soli. U dijelu objekata infrastrukture kao prioritet razvoja navedena je izgradnja aerodroma.

Prostorno-urbanističkim planom su za područje opštine Ulcinj, u okviru policentrične mreže naselja definisane površine za izgradnju kapaciteta stambenih, društvenih, turističkih i drugih privrednih djelatnosti. Razvoj i izgradnja su planirani na prostorima u okviru granica postojećih naselja, na novim lokacijama određenim za turističku namjenu, na brownfield lokacijama i površinama pod koncesijama. Izgradnja objekata nije dozvoljena na prostorima evidentiranim kao kvalitetno poljoprivredno ili hortikulturno zemljište, na prostorima sa kvalitetnim predionim i pejzažnim karakteristikama, prostorima nepogodnim za izgradnju sa stanovišta stabilnosti i seizmičkih karakteristika tla, kao i na prirodnim habitatima i zaštićenim područjima prirode.

Na prostorima za dalji razvoj će se obezbijediti socijalna, saobraćajna i tehnička infrastruktura koja neće proizvoditi negativan uticaj na životnu sredinu, a izgradnja objekata će se izvoditi uz uvažavanje arhitektonsko-urbanističkog i kulturnog konteksta okruženja. Dalji razvoj ovog područja treba da obezbijedi planirani obim privrednog rasta, uređenu i zdravu životnu sredinu.

Planom je, u skladu sa potrebama stanovništva, predviđena promocija manjih razvojnih projekata na seoskim prostorima, kojima će se omogućiti stvaranje uslova za privređivanje i kvalitetniji uslovi života.

Sva buduća izgradnja odvijace se uz uvažavanje načela održivog razvoja, energetske efikasnosti, zaštite građevinskog i kulturnog nasljeđa, zaštitu predjela, pejzaža, topografije terena i vizura.

Policentričnim modelom mreže odvojenih naselja će se ublažiti teritorijalni dispariteti socio-ekonomskog razvoja i smanjiti migracioni tokovi. Naselja će biti povezana sa gradom Ulcinjem sistemom javnih saobraćajnica i puteva.

Subregionalni i opštinski centar- grad Ulcinj, će ostati turistički centar opštine, a u njemu su planirane i značajne funkcije javnih i privrednih djelatnosti.

5.1.2. Pravci razvoja u odnosu na okruženje

Pravci razvoja u odnosu na okruženje sagledavaju se kroz implementaciju projekata u okviru **razvojnih koridora** definisanih u PPCG do 2020g., kao i kroz prekograničnu saradnju sa Republikom Albanijom.

Razvojni koridori koji će neposredno uticati na razvoj i integraciju prostora opštine Ulcinj su:

Bar – Podgorica – Mateševo – Andrijevića - Berane – Boljari

Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska

Razvoj u odnosu na okruženje će se ostvariti kroz:

poboljšanje saobraćajne infrastrukture

putna mreža

kroz izgradnju transferalnog pravca - autoput Bar – Podgorica – Mateševo – Andrijevića – Berane – Boljari ostvariće se povezivanje sa ostalim regionima Crne Gore, a time stvoriti mogućnost za ekonomski razvoj, posebno u dijelu turističke ponude

kroz izgradnju južnog longitudinalnog pravca duž primorja - magistrale za brzi motorni saobraćaj Herceg Novi - prelaz preko Boke Kotorske – Tivat – Budva – Bar – Ulcinj sa međunarodnim priključcima na Debelom Brijegu, prema Hrvatskoj, i u području Sukobina, prema Albaniji, povezaće se lokalni saobraćajni tokovi, i omogućiti savremen, kontinuiran i ekonomičan putni saobraćaj primorske regije. Izgradnjom saobraćajnice će se servisirati potrebe turističke ponude primorja, izmjestiti postojeći tranzitni tokovi iz primorskih gradova i proizvesti značajni pozitivni efekti u zaštiti okoline.

kroz izgradnju Jadransko- jonskog autoputa rejon Nudola – Grahovo – Čevo – Podgorica – širi rejon Božaja, sa priključkom prema Albaniji ostvariće se međunarodni tranzitni saobraćaji povećati dostupnost turističke ponude

planiranom rekonstrukcijom i proširnjem magistralnog putnog pravca M – 2.4 Petrovac – Sutomore – Sukobin obezbjediće se adekvatan saobraćajni pristup ka naseljima u ruralnom zaleđu opštine i graničnom prelazu prema Albaniji

vazdušni saobraćaj

na teritoriji opštine Bar planirana je izgradnja regionalnog aerodroma za putnički prevoz, a na Velikoj plaži u Ulcinju izgradnja aerodroma kategorije 3C, za specijalne namjene kao što su rekreativno i sportsko letenje, sezonski regionalni saobraćaj za manje avione.

vodni saobraćaj

uspostavljanjem plovnog puta rijekom Bojanom obnoviće se ranija veza Skadrarsko jezero – Jadransko more. To podrazumijeva i iznalaženje zajedničkog interesa sa Albanijom oko regulacije putnog pravca, sa obilježavanjem objektima plovne sigurnosti i uspostavljanja odgovarajućih službi. Rječni turizam i izletničke plovidbe razvijaće se u skladu sa ekološkim uslovima.

Izgradnja novih marina i privezišta sa pratećom infrastrukturom u Valdanosu, na Limanu, Port Mileni i Adi Bojani omogućiće razvoj priobalnog morskog saobraćaja

poboljšanje privrednog razvoja

Kao glavni dalji nosoci privrednog razvoja opštine Ulcinj prepoznati su turizam, poljoprivreda i trgovina.

U luci Bar je planirano dalje unapređenje kapaciteta i operativnog menadžmenta kako bi se ispunili međunarodni uslovi za teret, trajekte i krstarenja, a planirano je i formiranje transportnog logističkog terminala i slobodne carinske zone.

U okviru daljeg razvoja turizma, usljed prirodnih bogatstava, prednosti obale mora i jezera, i položaja crnogorske obale, planiran je razvoj nautičkog turizma, za koji je evidentirana konstantno rastuća potražnja, a ekonomski efekti koji se postižu realizacijom ovakvog vida turizma su značajni. U odnosu na Ulcinjsko područje, najvažnije je opremanje i proširivanje postojeće marine unutar Luke Bar, koja će imati ulogu i servisne marine sa dovoljno velikim kapacitetima da nautičarima obezbijedi sve neophodne sadržaje.

zaštita životne sredine

U cilju daljeg jačanja zaštite centara biodiverziteta ustanovljena su zaštićena područja prirode. Formiranjem zaštićenih područja prirode neće se ugroziti razvojne mogućnosti područja, ali će se ustanoviti odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.

predlog za formiranje novog regionalnog parka prirode planine Rumija, čiji južni obronci djelom pripadaju opštini Ulcinj i čine njenu sjevernu granicu prema opštini Bar.

pripadnost velikom biokoridoru Jugoistočnih Dinarskih planina („Dinarski luk“), koji se proteže od Alpa do Prokletija i Sarp - Pindor masiva. U području Prokletija, ovaj biokoridor je takođe povezan sa velikim regionalnim biokoridorom zvanim „Zeleni pojas“. Na teritoriji Crne Gore, ovaj pojas pokriva cijelu granicu sa Albanijom, i obuhvata Adu Bojanu, tok rijeke Bojane, Solanu, Šasko jezero i Skadarsko jezero.

na regionalnom nivou, za opštinu Ulcinj je važan i koridor obalskih planina Orjen – Lovćen – Rumija koji je povezan sa biokoridorom zvanim „Zeleni pojas“.

dogradnja infrastrukturnih sistema

elektro energetska infrastruktura

Predviđena je izgradnja dva nova dalekovoda, kao bi se obezbjedila sigurnost u napajanju električnom energijom područja Ulcinja:

dalekovod Bar – Ulcinj 2 i Ulcinj – Albanija

dalekovod Virpazar – Ulcinj

Ugovorom o Koncesiji, na brdu Možura, između opštine Bar i Ulcinj, predviđena je izgradnja vjetroelektrane ukupne snage od 46 MW. Tačka priključka ove vjetroelektrane će biti dalekovod Bar – Ulcinj.

vodosnabdijevanje

Za snabdijevanje vodom priobalnog dijela Crne Gore, izgrađen je regionalni vodovod. Na ovaj vodovod je planirano priključenje i opštine Ulcinj.

upravljanje otpadom

Za potrebe odlaganja komunalnog otpada sa prostora opština Bar i Ulcinj, izgrađena je međuopštinska deponija sa reciklažnim centrom u na teritoriji opštine Bar, lokalitet Možura. Odlaganje medicinskog otpada je planirano u opštinama Kotor i Podgorica.

Program prekogranične saradnje između Republike Albanije i Crne Gore pružiće strateške smjernice za implementaciju podrške u okviru Komponente II – „Prekogranična saradnja“ u okviru Instrumenta predpristupne pomoći (IPA).

Izrađen je u skladu sa principima definisanim pravilnikom za implementaciju IPA i odredbama koje proizlaze iz IPA regulativa.

Opšti ciljevi ovog programa su unaprjeđenje saradnje među ljudima, zajednicama i institucijama u pograničnim područjima, koje za cilj imaju uspostavljanje dobrosusjedskih odnosa, održivi razvoj, stabilnost i prosperitet uz zajednički interes obje zemlje.

Inicijativa ima za cilj da unaprijedi postojeća partnerstva i saradnju, u isto vrijeme stimulirajući lokalne institucije i stanovništvo. Ostvarivanje ovih ciljeva je predviđeno za period 2007-2013.god. u obje zemlje.

Prioriteti razvoja prekogranične zone Basena Skadarskog jezera su:

saobraćajna integracija, prvenstveno izgradnjom dijela Jadransko-jonskog autoputa i brze saobraćajnice u primorskom regionu, kao i plovni puteva na Skadarskom jezeru; privredna saradnja u području industrije, energetike, turizma, poljoprivrede i trgovine i zaštite životne sredine (Skadarsko jezero i ekološki koridori: primorskih planina i zeleni pojas), i zaštita Nacionalnog parka Skadarsko jezero

5.1.3. Koncept prostornog razvoja

Prostor opštine Ulcinj čine dvije prostorne cjeline: obalni pojas i ruralno zaleđe.

5.1.3.1. Planske zone

U odnosu na prostorne ambijentalne karakteristike prostora i predloženu mrežu naselja, područje opštine je podijeljeno na **9 planskih zona**, u okviru kojih su definisana uža, međusobno povezana, područja na kojima je planiran dalji razvoj. Uža područja za razvoj određena su u skladu sa specifičnim kvalitetima, potencijalima i ograničenjima prirodne sredine, kao i sa potrebama za izgradnjom određenih sadržaja u okviru programa razvoja.

Obalni pojas obuhvata 5 planskih zona, dok 4 planske zone pripadaju ruralnom zaleđu.

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

Ukupan prostor centralnog gradskog područja planska zona čini zajedno sa prostorom Port Milene i zapadnim dijelom Velike plaže, u kome je planirana izgradnja novog, sekundarnog poslovno-administrativnog i trgovačkog centra grada, regulacija kanala i izgradnja novog privezišta sa 100 vezova.

Glavni potencijal ove planske zone je bogato kulturno nasljeđe i specifični karakter gradskog ambijenta, formirane funkcije, servisi i infrastruktura. U preraspodjeli funkcija i servisa, postojeće gradsko područje ostaje istorijski i kulturni centar grada, sa turističkim kapacitetima i kapacitetima trgovine, ličnih servisa i zabave. Izgradnja nove gradske marine Liman, uslovljena je rekonstrukcijom i dogradnjom saobraćajne mreže, i izgradnjom saobraćajnog tunela ispod Starog grada.

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

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

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

U zoni grada Ulcinja potrebno je uspostaviti striktnu kontrolu namjene i korišćenja prostora, uz zaštitu graditeljskog nasljeđa i zelenih površina, a kroz dogradnju infrastrukture stvoriti uslove za proširenje turističke ponude grada.

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

Planska zona 2 – Istočno priobalje, površine **2710ha**, obuhvata naselje Donji Štoj i podzone Velika plaža i Ada Bojana. Ova planska zona je sa centralnim gradskim područjem saobraćajno povezana mostom preko kanala Port Milena, i čini nadopunu turističkih kapaciteta i sadržaja grada Ulcinja.

Glavni potencijal zone je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja i borove šume u dijelu Velike plaže, i prostora sa močvarom, šikarom i mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica u dijelu delte rijeke Bojane.

Prioritet razvoja je izgradnja turističkog kompleksa Velika plaža, u okviru koga je predviđena izgradnja hotela i turističkog naselja na Adi Bojani, kao i sanacija zone privremenih nelegalno izgrađenih objekata i splavova na obali i ušću rijeke Bojane u Jadransko more. U naselju Donji Štoj prioritet razvoja je sanacija i regularizacija postojećih struktura, dogradnja funkcija društvenih djelatnosti i komercijalnih sadržaja, izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Zahtjevi okruženja se odnose na kompleksnu zaštitu prirodne sredine, posebno ekosistema Ade Bojane, kao i zaštitu ukupnog prostora od intervencija koje bi ugrozile pejzaž i slikoviti ambijent.

Preduslov razvoja područja je kontrola namjene i korišćenja prostora kroz izradu i implementaciju urbanističke i projektne dokumentacije.

Prijetnje koje se javljaju su porast nivoa mora i salinacija zemljišta, pitanja vlasništva i pristupa zonama za gradnju, obezbjeđivanje investicija na račun prirodnih dobara i ljepota, pretjerano oslanjanje na turizam kao ekonomsku bazu, vrijeme koje je potrebno da se izgrade novi objekti i infrastruktura, kao i preveliko očekivanje od turizma visoke kategorije.

Planska zona 3 – Solana i donji tok rijeke Bojane, površine **3743ha**, obuhvata naselja Gornji Štoj, Reč, Sutjel, Čurke i Sveti Đorđe i kompleks Solane.

Najveći dio područja planske zone čini Solana, fabrika za preradu soli, polja soli i okolni ambijent sa staništem ptica, koji ispunjava kriterijume Ramsarske liste močvara od međunarodnog značaja.

Prioritet razvoja područja Solane je sanacija i modernizacija fabrike za proizvodnju soli, razvoj sadržaja zdravstva vezanih za korišćenje ljekovitog blata, naučnog i edukativnog turizma iz oblasti oritologije, organizovanje aktivnosti šetnje, sporta i rekreacije.

Razvoj naselja u okviru planske zone će se ostvariti kroz sanaciju i dogradnju postojećih struktura, saobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i kroz razvoj poljoprivrede koji će se ostvariti nakon realizacije projekta regulacije toka rijeke Bojane.

Preduslov zaštite ovog jedinstvenog prirodnog okruženja je proglašenje parka prirode Solana, kojim će se definisati zabrana radnji i aktivnosti kojima se ugrožavaju obilježja i vrijednosti prostora.

Ukoliko ne dodje do regulisanja toka rijeke Bojane, javiće se opasnost od daljih poplava i uništavanja potencijala za poljoprivrednu proizvodnju.

Planska zona 4 – Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem, površine **3720ha**, obuhvata poljoprivredno područje i naselja Bratica, Kolonza, Pistula, Zoganje i Darza, kao i naselja Možura i Salč bez stalnih stanovnika.

Područje ove planske zone karakterišu kvalitetne poljoprivredne površine, sa maslinjacima i plantažama agruma, koje su u Nacionalnoj strategiji razvoja označena kao područje rezervisano za intenzivno bavljenje poljoprivredom.

Prioritet razvoja je poljoprivreda sa seoskim domaćinstvima, povećanje prinosa u poljoprivrednoj proizvodnji, organizovanje otkupne stanice poljoprivrednih proizvoda u zoni Zoganja, izgradnja kapaciteta seoskog turizma, izgradnja komunalne i tehničke infrastrukture. Kroz izgradnju sistema za odvod vode, navodnjavanje i amelioraciju dijela močvarnog zemljišta moguće je obezbijediti dodatni kvalitetni poljoprivredni potencijal.

Preduslov razvoja područja je kontrola namjene i korišćenja prostora, kroz sprečavanje dalje izgradnje na poljoprivrednim površinama.

Ukoliko se ne uvede strategija razvoja poljoprivrede zasnovana na ograničenom broju ključnih djelatnosti, proizvodnja će nastaviti da opada. Ukoliko se od strane države ili od EU, putem privatnog finansiranja ili zajedničkog (joint venture) ulaganja sa domaćim ili stranim investitorima ne obezbijedi kapital, potencijali se neće moći realizovati.

Planska zona 5 – Zapadno priobalje, površine **2233ha**, obuhvata uvalu Vladanos, brda Mendra i Mavrijan, i naselja Kruče i Kruta.

Najveći dio neizgrađenog zemljišta na području planske zone je prekriven makijom, a velike površine su pod šumom, plantažama agruma i maslinjacima. Međutim, dosta prirodne vegetacije je oštećeno i uništeno, a na pojedinim lokalitetima se donji sloj zemljišta pretvorio u klizišta.

Glavni potencijal planske zone je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent uvale Valdanos, sa brdima i maslinjacima u zaleđu.

Prioritet razvoja je izgradnja zone turizma i privezišta sa 50 na Vladanosu.

Nova zona turizma planirana je na Mavrijanu, a doprinos turističkoj valorizaciji predstavlja i sanacija i uključivanje lokaliteta Stari Ulcinj u turističku ponudu.

Za naselja Kruta i Kruče planirana je urbana rekonstrukcija sa dogradnjom komercijalnih sadržaja, saobraćajne, komunalne i tehničke infrastrukture. Zahtjevi okruženja u zoni Kruča se odnose se na saniranje prostora devastiranog klizištima, ograničavanje dalje izgradnje, zaštitu prirodnog pejzaža obale mora, maslinjaka i ostalih zelenih površina.

Prijetnje se javljaju od visokog seizmičkog hazarda, klizišta, količine i sporadične prirode nelegalne izgradnje, izgradnje koja uništava prirodne i ambijentalne kvalitete prostora, vremena i sredstava koji su potrebni da se izgradi nova infrastruktura i saniraju posljedice nekvalitetne i nelegalne gradnje.

Planska zona 6 – Briska gora i Šasko područje, površine **3807ha**, obuhvata vrhove Briske gore, Šasko jezero i naselja Šas, Donja i Gornja Klezna, kao i naselja Briska gora, Ambula i Fraskanjel, sa malim brojem stanovnika.

Područje je pokriveno šumom, šikarom i, na manjim površinama, makijom. Vrhovi Briske gore čine karakterističan pejzaž, i granicu između mediteranskog pejzaža južno, i planinskog područja sjeverno, u kome dominiraju površine obradivog zemljišta. Slatkovodno jezero Šas i okolno močvarno područje čine jedinstveni prirodni ambijent koji ispunjava kritrijume Ramsarske liste močvara od međunarodnog značaja.

Prioritet razvoja ovog područja je izgradnja novog kompleksa sporta i rekreacije Briska gora, sa turističkim sadržajima i kapacitetima, organizovanje turističkih tura šetnje i razgledanja prirode, naučnog i edukativnog turizma iz oblasti orintologije u zoni Šaskog jezera. Predviđena je izgradnja kapaciteta seoskog eco turizma na području Šasa, kao i sanacija lokaliteta starog grada Svač i njegovo uključivanje u turističku ponudu. Razvoj ostalih naselja će se ostvariti kroz sanaciju i dogradnju postojećih kapaciteta, saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Javlja se prijetnja od velike izgradnje koja uništava prirodne i ambijentalne kvalitete prostora, nedostatka sredstava za ulaganja u izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i nedostatka kreditnog finansiranja za izgradnju velikih investicija, naročito hotela i objekata turističkog stanovanja

Planska zona 7 – Vladimir, površine **2520ha**, osim naselja Vladimir obuhvata Anamalsko polje i naselja Krute, Štodra, Lisna Bore, Sukobin i Draginje sa malim brojem stanovnika

Područje čini brdovito obradivo zemljište sa tipičnim manjim i većim njivama, ispresijecano krečnjačkim kamenom i šumom. Obradivo zemljište je visokog kvaliteta i koristi se za gajenje mješovitih usjeva manjih razmjera i proizvodnju stočne hrane, a na nižim padinama ima maslinjaka i plantaža agruma.

Prioritet razvoja je formiranje sekundarnog opštinskog centra Vladimir, kroz sanaciju i dogradnju postojećih struktura, dogradnju funkcija društvenih djelatnosti i komercijalnih sadržaja, izgradnju saobraćajne, tehničke i komunalne infrastrukture. Razvoj poljoprivrede i povećanje poljoprivredne proizvodnje postići će se uz mjere melioracije i modernizaciju proizvodnje, kao i uz promociju manjih razvojnih projekata iz oblasti poljoprivrede kojima bi se stvorili uslovi za privređivanje lokalnog stanovništva. Tu se, prije svega, misli na podršku kroz mjere kreditne politike za aktiviranje manjih prerađivačkih pogona u kojima bi se proizvodili proizvodi pakovani u ambalaže za potrebe hotela i turističkih kompleksa, kao i proizvodi namijenjeni tržištu (džem, maslac, sir, maslinovo ulje, čajevi i dr.).

Prijetnja se javlja od dalje demografske erozije područja, koja će se javiti u slučaju nedostatka ulaganja u izgradnju objekata društvenog standarda, saobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i nedostatka kreditnog finansiranja poljoprivredne proizvodnje.

Planska zona 8 – Sjeverno pobrđe, površine **2980ha**, obuhvata poljoprivredno područje i naselja Brajša, Kravari i Rastiš.

Iako postoje male površine obradivog zemljišta, maslinjaka i djelovi pod voćnjacima, najveći dio je pokriven makijom ili otvorenim degradiranim krečnjakom, koji služe kao pašnjaci za ovce i koze. Brajša, Rastiš i Kravari su izgrađena, međutim urbanistički neuređena naselja sa velikim brojem objekata za stalno i povremeno stanovanje, čiji stanovnici u dijelu zadovoljenja potreba društvenog standarda gravitiraju Vladimiru.

Prioritet razvoja predstavljaju sanacija i dogradnja postojećih naseljskih struktura, izgradnja saobraćajne, tehničke i komunalne infrastrukture, razvoj seoskog turizma i promocija manjih razvojnih projekata iz oblasti poljoprivrede kojima bi se stvorili uslovi za privređivanje lokalnog stanovništva.

Ukoliko se ne uvede strategija razvoja poljoprivrede zasnovana na ograničenom broju ključnih djelatnosti, i kreditno finansiranje proizvođača, proizvodnja na ovom prostoru se neće razviti do potrebnog nivoa.

Planska zona 9 – Planinsko područje, površine **3328ha**, obuhvata sjeverozapadni, planinski dio teritorije opštine i naselja Mide, Kosići i Bojke, kao i naselja Međureč, Leskovac i Kaliman, sa malim brojem stanovnika.

Ovo područje čine strma krečnjačka brda na nadmorskoj visini od 500m do 850m duž sjeverne granice sa opštinom Bar. Južne padine su uglavnom bez vegetacije i ozbiljno su erodirale, mada na nekim mjestima ima makije i žbunja sa šumarcima.

Glavni potencijal ove zone je ekosistem Rumije koji ispunjava kriterijume od posebnog međunarodnog značaja za zaštitu prirode.

Prioritet razvoja je sanacija i dogradnja postojećih naseljskih struktura, izgradnja saobraćajne, tehničke i komunalne infrastrukture, kao i proglašenje parka prirode Rumija.

5.1.3.2. Lokacije za razvoj pojedinih djelatnosti

Razvoj turizma

Planirano je formiranje mreže turističkih centara i lokaliteta.

Na atraktivnim lokalitetima na obali mora - **Velika plaža, Ada Bojana, Valdanos i Mavrijan**, predviđena je izgradnja turističkih kompleksa visoke kategorije, sa pratećim sadržajima.

Turistički centar u zeledu, Briska Gora, planiran je kao kompleks sporta i rekreacije, sa hotelskim i drugim sadržajima. Ovaj lokalitet je moguće relizovati i kao golf kompleks.

Razvoj turizma u gradu **Ulcinj**u i drugim postojećim centrima i naseljima **Kruče, Donji Štoj, Vladimir, Krute** mora biti komplementaran razvoju stanovanja, funkcija, servisa i infrastrukture. U okviru turističkih kapaciteta planirana je ponuda u hotelima, pansionima, turističkim apartmanima i privatnom smještaju.

Razvoj seoskog turizma planiran je u kapacitetima domaće radinosti.

Poseban vid turističke ponude predstavljaju eco i etno naselja, planirana na atraktivnim lokalitetima, i ostali centri sporta i rekreacije.

Razvoj funkcija od regionalnog značaja

Površine za razvoj funkcija regionalnog značaja su određene u zoni urbanog i poluurbanog područja, i to su prvenstveno funkcije trgovine, transporta, sporta i rekreacije.

Na području Kodre, Ulcinjskog polja, Vladimira i Krute planirana je izgradnja servisno-skladišnih zona sa trgovinskim centrima i komunalnim zonama.

Izgradnja sadržaja sporta i rekreacije, sportske hale, aqua parka, sadržaja avanturističkih sportova i sportova na vodi, šetnje i rekreacije planirana je na prostoru Velike plaže i njenog zaleđa.

Uz obalu mora i rijeke Bojane je planirana izgradnja mreže biciklističko-pješačkih staza kao dio mreže transnacionalnih biciklističkih i pješačkih staza (evropska akcija EuroVelo, Mediteranska ruta broj 2.0)

Razvoj gradskog područja

Razvoj će se, najvećim dijelom, odvijati na gradskom području Ulcinja, koje je u velikoj mjeri degradirano nekontrolisanom, nelegalnom izgradnjom u najatraktivnijim zonama - Kodre, Pinješ, Đerane i Port Milena, i na području Vladimira i Vladimirskih Kruta.

Scenario razvoja **grada Ulcinja** predviđa organizaciju prostora uz postojeću longitudinalnu saobraćajnicu od Male plaže do Port Milene. U gradu je planirana urbana rekonstrukcija uže gradske zone i usmjeravanje razvoja prema novim centrima, prvenstveno u zonu novog administrativno poslovnog dijela grada – Port Milena. Predviđena je zaštita i revitalizacija Starog grada Ulcinja, Čaršije i Pristana u dijelu kulturno-istorijskog i ambijentalnog karaktera, kao i rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima.

Na prostoru grada je planirana izgradnja novih sadržaja uslužnih djelatnosti, objekata obrazovanja, sadržaja kulture i socijalne zaštite. Privredni razvoj grada najvećim dijelom će se odvijati u oblasti trgovine, turizma i pomorske privrede preko novih marina Liman i Port Milena, dok će se u njegovom neposrednom okruženju razvijati poljoprivreda i poljoprivredna proizvodnja, laka industrija i proizvodnja soli.

5.1.4. Projekcija demografskog razvoja

5.1.4.1. Projekcije stanovništva

Projekcije stanovništva opštine Ulcinj rađene su na bazi rezultata analiza kretanja stanovništva u periodu od 1948 – 2011.godine i rezultata projekcija objavljenih u studiji Demografski trendovi i projekcije u Crnoj Gori, koristeći varijantu srednjeg fertiliteta, očekivanog mortaliteta i očekivanih migracija za Južnu regiju. Tako urađene projekcije stanovništva usklađene su sa usvojenim scenarijom održivog razvoja Opštine, koji je u znatnoj mjeri redukovao kapacitete koji su planirani ili već usvojeni kroz važeću plansku i regulacionu dokumentaciju.

Medjutim, uvažavajući zahtjev Opštine Ulcinj da se u PUP-u Ulcinja implementira dio usvojenih planskih rješenja i kapaciteta iz Izmjena i dopuna GUP-a Ulcinj iz 2009g. i niza regulacionih planova, površine i kapaciteti za izgradnju prvenstveno stambenih površina su povećani, što je uslovalo izmjene demografskih projekcija.

S obzirom na analizu i projekciju demografskog razvoja, realizaciju svih kapaciteta nije moguće planirati u planskom periodu do 2020g., već se realizacija dijela planiranih kapaciteta predviđa za postplanski period do 2030g.

Prostorno urbanistički plan opštine Ulcinj – Predlog plana

Naselje	Broj stanovnika						Projekcija broja stanovnika			
Settlement	Population						stalno stanovništvo	sezonsko stanovništvo	stalno stanovništvo	sezonsko stanovništvo
	Po metodologiji ranijih popisa			Po metodologiji popisa 2003.						
	1981	1991	2003	1991	2003	2011	2020	2020	2030	2030
Ambula	168	56	195	55	31	34	37		46	
Bijela Gora	0	20	24	15	23	53	80		98	50
Bojke	205	248	246	230	199	161	177		216	
Brajshe	799	859	937	802	767	682	750		924	
Bratica	346	429	279	300	232	233	256		315	
Briska Gora	83	67	59	61	58	50	75		92	50
Vladimir	971	1019	1222	868	802	757	908	1500	1135	2500
Gornja Klezna	252	241	259	183	164	165	182		223	
Gornji Stoj	427	404	270	154	134	107	118	150	145	200
Darza	148	131	124	108	119	135	149		183	
Donja Klezna	294	260	261	184	151	126	139	100	170	200
Donji Stoj	995	845	965	610	881	1120	1344	5000	1653	7000
Draginje	199	203	260	168	163	72	79		108	
Zoganj	554	523	499	444	425	397	476		572	150
Kaliman	27	15	8	15	8	5	7		10	
Kodre	450	765	1137	664	883	997	1496	500	1841	650
Kolanza	430	372	294	287	249	228	251		308	
Kosići	312	277	320	209	259	306	337		414	
Kravari	777	799	769	710	617	547	602		752	
Kruta	268	274	225	236	205	196	216		265	
Krute	882	1080	991	749	606	525	630	700	775	800
Kruče	226	190	214	133	161	142	170	1000	210	1500
Leskovac	96	99	94	86	74	73	80		99	
Lisna Bore	264	258	327	202	179	171	188		231	
Međureč	101	41	9	34	9	2	5		8	
Mide	427	480	357	354	222	234	257		322	
Možura	6	0	0	0	0	0	0		0	
Pistula	145	463	543	322	370	384	422		520	
Rastiš	565	527	473	489	409	358	394		484	
Reč	297	368	205	87	71	61	67		84	
Salč	96	35	8	21	4		4		5	
Sveti Đorđe	309	348	459	86	86	69	76		93	
Sukobin	485	471	560	406	375	367	404		497	
Sutjel	80	87	75	42	18	20	22		27	
Curke	68	63	59	38	31	30	33		41	
Ulcinj	9140	11144	12827	10025	10828	10707	13919	3000	17399	5000
Fraskanjel	152	191	220	69	76	57	63		77	
Šas	329	355	414	270	268	238	274		356	200
Štodra	203	210	263	145	133	112	131		157	
Ukupno	21576	24217	26451	19861	20290	19921	24816	11950	30853	18300
Stalno + sezonsko								36766		49153

Indeksi kretanja broja stanovnika

Naselje	Indeksi kretanja broja stanovnika					Indeksi	Indeksi	Indeksi	Indeksi
Settlement	Population					kretanja projektovan og broja stanovnika	kretanja projektovan og broja stanovnika	kretanja projektovan og broja stanovnika	kretanja projekt. Sezonskog stanovnist va
	ranijih popisa		Po metodologiji popisa 2003.						
	1991/81	2003/91	2003/91	2011/2003	2011/1991	2020/2011	2030/2020	2030/2011	2030/2020
Ambula	33.33	348.21	56.36	109.68	61.82	110	123	135.3	
Bijela Gora		120.00	153.33	230.43	353.33	150	123	184.5	
Bojke	120.98	99.19	86.52	80.90	70.00	110	122	134.2	
Brajshe	107.51	109.08	95.64	88.92	85.04	110	123.18	135.5	
Bratica	123.99	65.03	77.33	100.43	77.67	110	123	135.3	
Briska Gora	80.72	88.06	95.08	86.21	81.97	150	123	184.5	
Vladimir	104.94	119.92	92.40	94.39	87.21	119.9	125	149.9	166.7
Gornja Klezna	95.63	107.47	89.62	100.61	90.16	110	123	135.3	
Gornji Stoj	94.61	66.83	87.01	79.85	69.48	110	123	135.3	133.3
Darza	88.51	94.66	110.19	113.45	125.00	110	123	135.3	
Donja Klezna	88.44	100.38	82.07	83.44	68.48	110	123	135.3	200.0
Donji Stoj	84.92	114.20	144.43	127.13	183.61	120	123	147.6	140.0
Draginje	102.01	128.08	97.02	44.17	42.86	110	136	149.6	
Zoganj	94.40	95.41	95.72	93.41	89.41	120	120	144.0	
Kaliman	55.56	53.33	53.33	62.50	33.33	130	150	195.0	
Kodre	170.00	148.63	132.98	112.91	150.15	150.09	123	184.6	130.0
Kolonza	86.51	79.03	86.76	91.57	79.44	110	123	135.3	
Kosići	88.78	115.52	123.92	118.15	146.41	110	123	135.3	
Kravari	102.83	96.25	86.90	88.65	77.04	110	125	137.5	
Kruta	102.24	82.12	86.86	95.61	83.05	110	123	135.3	
Krute	122.45	91.76	80.91	86.63	70.09	120	123	147.6	114.3
Kručē	84.07	112.63	121.05	88.20	106.77	120	123	147.6	150.0
Leskovac	103.13	94.95	86.05	98.65	84.88	110	123	135.3	
Lisna Bore	97.73	126.74	88.61	95.53	84.65	110	123	135.3	
Međureč	40.59	21.95	26.47	22.22	5.88	250	150	375.0	
Mide	112.41	74.38	62.71	105.41	66.10	110	125	137.5	
Možura	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	0.0	
Pistula	319.31	117.28	114.91	103.78	119.25	110	123	135.3	
Rastiš	93.27	89.75	83.64	87.53	73.21	110	123	135.3	
Reč	123.91	55.71	81.61	85.92	70.11	110	125	137.5	
Salč	36.46	22.86	19.05	0.00	0.00	0	123	0.0	
Sveti Đorđe	112.62	131.90	100.00	80.23	80.23	110	123	135.3	
Sukobin	97.11	118.90	92.36	97.87	90.39	110	123	135.3	
Sutjel	108.75	86.21	42.86	111.11	47.62	110	123	135.3	
Curke	92.65	93.65	81.58	96.77	78.95	110	123	135.3	
Ulcinj	121.93	115.10	108.01	98.88	106.80	130	125	162.5	166.7
Fraskanjel	125.66	115.18	110.14	75.00	82.61	110	123	135.3	
Sas	107.90	116.62	99.26	88.81	88.15	115	130	149.5	
Stodra	103.45	125.24	91.72	84.21	77.24	117	120	140.4	
Ukupno	112.24	109.22	102.16	98.18	100.30	124.57	124.33	154.9	153.1

5.1.4.2. Projekcije domaćinstava

Projekcije broja domaćinstava rađene su na bazi projektovanog broja stanovnika.

Naselje	Broj domaćinstava					Projekcija broja	Sezonska	Projekcija broja	Sezonska
Settlement						domaćinstava	domaćinstva	domaćinstava	domaćinstva
	Po metodologiji ranijih popisa			Po metodologiji popisa 2003.					
	1981	1991	2003	2003	2011	2020	2020	2030	2030
Ambula	36	15	48	9	8	9		11	
Bijela Gora	0	7	7	7	28	42		52	16
Bojke	40	68	60	52	37	41		50	
Brajshe	160	191	219	201	174	191		220	
Bratica	83	116	70	70	75	83		98	
Briska Gora	16	14	17	17	16	24		29	16
Vladimir	177	210	252	190	188	225	375	278	625
Gornja Klezna	53	47	46	34	37	41		48	
Gornji Štoj	116	108	76	41	24	26	37	33	49
Darza	25	26	33	32	35	39		48	
Donja Klezna	57	68	60	38	33	36	40	45	80
Donji Štoj	252	220	280	275	434	521	1852	646	2593
Draginje	48	47	52	36	23	25		34	
Zoganj	112	120	119	106	95	114		171	35
Kaliman	7	5	3	3	2	3		3	
Kodre	97	195	260	222	277	416	143	516	186
Kolanza	79	93	70	63	60	66		82	
Kosići	55	63	60	55	76	84		104	
Kravari	134	193	155	139	130	143		179	
Kruta	76	70	51	50	66	73		90	
Krute	203	223	191	138	136	163	200	202	229
Kruče	49	37	55	47	52	67	385	83	577
Leskovac	19	17	14	14	25	26		32	
Lisna Bore	54	58	81	45	41	45		56	
Međureč	14	9	4	4	1	3		3	
Mide	72	120	90	62	55	61		76	
Možura	2	0	0	0		0		0	
Pistula	33	100	99	86	103	113		136	
Rastiš	138	129	146	130	91	98		122	
Reč	56	70	30	14	23	25		32	
Salč	20	7	2	2		2		2	
Sveti Đorđe	42	96	82	17	14	15		19	
Sukobin	110	108	126	88	88	97		120	
Sutjel	15	27	16	4		9		11	
Čurke	13	20	12	9	13	14		18	
Ulcinj	2294	2892	3153	2916	3245	4219	898	5273	1497
Fraskanjel	32	50	37	18	12	13		16	
Šas	59	68	76	63	63	72		94	
Štodra	27	43	58	30	27	32		39	
Ukupno:	4875	5950	6210	5327	5807	7275	3930	9071	5902

Indeksi kretanja broja domaćinstava

Naselje	Indeksi kretanja broja domacinstava				Indeksi kretanja projektovanih domaćinstava			
Settlement								
	Po metodologiji			Po metodologiji				
	ranijih popisa			popisa 2003.				
	1991/81	2003/91	2003/81	2011/2003	2020/2011	2030/2020	2030/2011	2030/2020
Ambula	41.7	320.0	25.0	88.9	110.0	124.0	136.4	
Bijela Gora		100.0	100.0	400.0	150.0	124.0	186.0	
Bojke	170.0	88.2	130.0	71.2	110.0	124.0	136.4	
Brajshe	119.4	114.7	125.6	86.6	110.0	114.9	126.4	
Bratica	139.8	60.3	84.3	107.1	110.0	118.8	130.7	
Briska Gora	87.5	121.4	106.3	94.1	150.0	120.8	181.3	
Vladimir	118.6	120.0	107.3	98.9	119.9	123.3	147.9	166.7
Gornja Klezna	88.7	97.9	64.2	108.8	110.0	117.9	129.7	
Gornji Štoj	93.1	70.4	35.3	58.5	110.0	125.0	137.5	133.3
Darza	104.0	126.9	128.0	109.4	110.0	124.0	136.4	
Donja Klezna	119.3	88.2	66.7	86.8	110.0	124.0	136.4	200.0
Donji Štoj	87.3	127.3	109.1	157.8	120.0	124.0	148.8	140.0
Draginje	97.9	110.6	75.0	63.9	110.0	134.4	147.8	
Zoganj	107.1	99.2	94.6	89.6	120.0	150.0	180.0	
Kaliman	71.4	60.0	42.9	66.7	130.0	124.0	161.2	
Kodre	201.0	133.3	228.9	124.8	150.1	124.0	186.1	130.0
Kolonza	117.7	75.3	79.7	95.2	110.0	124.0	136.4	
Kosići	114.5	95.2	100.0	138.2	110.0	124.0	136.4	
Kravari	144.0	80.3	103.7	93.5	110.0	125.0	137.5	
Kruta	92.1	72.9	65.8	132.0	110.0	124.0	136.4	
Krute	109.9	85.7	68.0	98.6	120.0	124.0	148.8	114.3
Kruče	75.5	148.6	95.9	110.6	128.8	124.0	159.8	150.0
Leskovac	89.5	82.4	73.7	178.6	104.0	124.0	129.0	
Lisna Bore	107.4	139.7	83.3	91.1	110.0	124.0	136.4	
Međureč	64.3	44.4	28.6	25.0	250.0	120.0	300.0	
Mide	166.7	75.0	86.1	88.7	110.0	125.0	137.5	
Možura	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Pistula	303.0	99.0	260.6	119.8	110.0	120.0	132.0	
Rastiš	93.5	113.2	94.2	70.0	107.7	124.0	133.5	
Reč	125.0	42.9	25.0	164.3	110.0	125.0	137.5	
Salč	35.0	28.6	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Sveti Đorđe	228.6	85.4	40.5	82.4	110.0	124.0	136.4	
Sukobin	98.2	116.7	80.0	100.0	110.0	124.0	136.4	
Sutjel	180.0	59.3	26.7	0.0	0.0	0.0	0.0	
Čurke	153.8	60.0	69.2	144.4	110.0	124.0	136.4	
Ulcinj	126.1	109.0	127.1	111.3	130.0	125.0	162.5	166.7
Fraskanjel	156.3	74.0	56.3	66.7	110.0	124.0	136.4	
Šas	115.3	111.8	106.8	100.0	115.0	130.0	149.5	
Štodra	159.3	134.9	111.1	90.0	117.0	124.0	145.1	
Ukupno:	122.1	104.4	109.3	109.0	125.3	124.7	156.2	150.2

5.1.4.3. Projekcija stanova

Prema rezultatima popisa 2011. godine, opština Ulcinj raspolaže sa 15.763 stanova, od kojih se 5.279 (33.5%) stanova koristi za stalno stanovanje, 161 (1%) stan za stanovanje i obavljanje djelatnosti, 3.301 (20.9%) stan je povremeno nastanjen, 125 (0.8%) stanova je napušteno. Sezonski se koristi 6.151 (39.1%) stan. Samo za obavljanje djelatnosti koristi se 583 (3.7%) stana, aza 163 (1%) stambene jedinice nema podataka o načinu korišćenja.

Polazeći od pretpostavke da privremeno nastanjene stanove koriste lica čije mjesto stalnog boravka nije opština Ulcinj i rezultata popisa 2011., prema kojima u opštini Ulcinj ima 5.804 domaćinstva, dolazi se do zaključka da je u 2011. godini nedostajalo 525 stanova za stalno stanovanje. Ako se tome doda projektovani broj domaćinstava do 2020. godine, proizlazi da za stalno stanovanje nedostaje **1.456** stanova.

Naselje	Popis 2011			Privremeno nastanjeni	Napusteni	Sezonski	Samo za obavljanje djel.	Bez podataka	Projekcija stanova		Sezonski	Ukupno 2030	Za stanovanje	Sezonski
	Ukupno	Za stanovanje	Za stanovanje i obavljanje djelatnosti						Ukupno 2020	Za stanovanje				
Ambula	12	8		4		0			13	9	4	16	11	5
Bijela Gora	55	20				35			80	42	38	91	52	39
Bojke	50	37		9	4	0			53	41	15	67	50	17
Brajshe	193	173		20		0			213	191	25	248	220	28
Bratica	113	74		1		38			123	83	45	147	98	49
Briska Gora	26	15		4		7			37	24	13	44	30	14
Vladimir	236	188		44		2		2	602	225	375	905	280	625
Gornja Klezna	46	37		9		0			53	41	12	64	50	14
Gornji Štoj	547	23	1	7	1	511	2	2	583	36	550	663	46	605
Darza	41	35		6		0			51	39	12	62	48	14
Donja Klezna	57	33		22	2				62	36	24	69	45	24
Donji Štoj	4670	346	29	708	19	3277	221	70	4725	651	4074	6315.992	755	4514
Draginje	36	23		13		0			43	25	15	49	34	15
Zoganj	138	94	1	40	1	0	1	1	164	114	50	226	171	55
Kaliman	3	2			1				5	3	2	6	3	3
Kodre	481	213	4	243	3	11	6	1	561	416	145	702	516	186
Kolonza	83	57		21		3	2		92	66	26	110	82	28
Kosići	91	76		15		0			101	84	17	122	104	18
Krvari	149	125		17		7			163	143	25	195	179	16
Kruta	90	63		2	1	23		1	103	73	30	122	90	32
Krute	208	137		70		0	1		404	204	200	431	202	229
Kručje	1084	53		95	13	854		69	1107	67	1040	1460	83	1200
Leskovac	25	25				0			23	26	2	34	32	2
Lisna Bore	45	42		3		0			50	45	5	62	56	6
Međureč	4	1		3		0			5	3	2	6	4	2
Mide	71	55		16		0			81	61	20	97	76	21
Možura	2	0				2			2			0	0	0
Pistula	130	93	1	33		3			150	113	37	173	136	37
Rastiš	129	90	1	38		0			133	98	40	162	122	40
Reč	24	17		1		5	1		35	25	10	43	32	11
Salč	2			2		0			2	2		2	2	
Sveti Đorđe	24	14		4		6			25	15	10	30	19	11
Sukobin	97	88		8		1			103	97	11	135	120	15
Sutjel	8	4				4			14	9	5	16	11	5
Čurke	18	10		3		5			22	14	8	27	18	9
Ulcinj	6650	2906	124	1817	80	1357	349	17	8543	4219	4330	12240	5273	4580
Fraskanjel	18	12		6		0			19	13	6	23	16	7
Šas	74	63		11		0			92	72	20	116	94	22
Štodra	33	27		6		0			33	32	6	46	39	7
Ukupno:	15763	5279	161	3301	125	6151	583	163	18705	7457	11249	25327	9199	12505

Pregled broja stanovnika, domaćinstava, stanova i zaposlenih po planskim zonama, u planskom periodu.

br. pl. zone	planska zona	broj stan. 2020 - stalni	broj stan. 2020 - povremeni	broj domac. 2020	broj domac. 2020 povremeni	broj stanova 2020	broj stalno zaposl.	sezonski
1	Grad Ulcinj	15494	3500	4676	1041	9190	6041	1988
2	Istočno priobalje	1344	5000	521	1852	4725	524	3615
3	Solana i donji tok rijeke Bojane	316	150	90	37	682	123	56
4	Zoganjско polje sa brdskim zaleđem	1558		416		587	607	60
5	Zapadno priobalje	386	1000	140	385	1210	151	640
6	Briska gora, Šasko područje	769	100	195	40	274	300	105
7	Vladimir	1858	2200	465	575	1092	724	42
8	Sjeverno pobjrđe	2229		555		670	869	1
9	Planinsko područje	863		216		276	336	0
		24816	11950	7275	3930	18706	9676	6507

5.1.5. Projekcija razvoja društvenih djelatnosti

Prostorni koncept razvoja društvenih djelatnosti definisan je u skladu sa planiranim demografskim rastom stanovništva i mrežom naselja.

5.1.5.1. Obrazovanje

Visoko i više obrazovanje

U Opštini Ulcinj ne postoje institucije naučno-istraživačkog rada niti ustanove za akademsko obrazovanje, već su visokoškolci upućeni na visokoškolske ustanove u: Baru, Budvi, Kotoru, Hercegu Novom, Podgorici, Cetinju i Nikšiću.

Srednjoškolsko obrazovanje

Prema popisu stanovništva brojnost srednjoškolske populacije (starosna dob od 15-18 godina) u 2011g. je 1.197, a prema podacima Ministarstva prosvjete 1.120.

Ukupna površina prostora za srednje škole u opštini Ulcinj iznosi 4.700m² zatvorenih površina i 14.150m² otvorenih površina. Imajući u vidu standard, da je za srednje škole minimalna zatvorena površina po učeniku 9m², proizilazi da su sadašnji kapaciteti u Opštini Ulcinj dovoljni za 522 učenika. Takođe, prema standardu za minimum otvorenih površina (25m²/po učeniku), može se zaključiti da otvorenih površina u sklopu srednjih škola Opštine Ulcinj ima dovoljno za svega 566 učenika.

Prema projekcijama stanovništva za 2020g. brojnost srednjoškolske populacije će biti 1.317, što je za 120 više nego u 2011g.

Zaključak: Manjak prostornih kapaciteta za srednje škole iznosi 7.153m² zatvorenih površina i 18.775m² otvorenih površina.

Imajući u vidu navedenu činjenicu, potrebno je u opštini Ulcinj izgraditi novu srednju školu – gimnaziju koja bi zadovoljila potrebe stanovništva. Izgradnja gimnazije neophodna je kako bi se rasteretili postojeći kapaciteti Srednje mješovite škole i stvorili bolji uslovi za razvoj srednje turističke škole. Nova srednja škola predviđa se na prostoru Ulcinjskog polja, na površini od cca 28.000m².

	Postojeće stanje	Plan	Razlika
Broj učenika	1197 (ili 1120) učenika	1317 učenika	+120 učenika
BGP školskih objekata	4700m ²	11853m ²	-7153m ²
Otvorene površine	14150m ²	32925m ²	-18775m ²

Osnovno obrazovanje

Prema popisu stanovništva 2011g., broj djece osnovnoškolske dobi (6 do 14 godina) u Opštini Ulcinj je 2.452. Ukupna površina prostora za osnovne škole u Opštini Ulcinj je 14.086m² zatvorenih površina i 122.475 otvorenih površina. Prema važećim standardima, zatvorenih površina nedostaje za 233 učenika (1.398m²), dok je evidentan značajan višak¹ otvorenih površina od 61.175m² (za 2.447 učenika).

Prema projekcijama stanovništva za 2020g. broj djece osnovnoškolske dobi će biti 2.693, što je za 241 više nego u 2011g. To znači da će, na nivou Opštine ukupno biti potrebno oko 16.158m² zatvorenih površina, što podrazumijeva izgradnju oko 2.072m² novih zatvorenih površina, a otvorenih površina će i dalje biti više nego što je potrebno, i to za oko 58.000m².

Bitno je konstatovati manjak kapaciteta osnovnih škola u gradskom području Opštine Ulcinj (na osnovu podataka iz popisa 2011g.) od 2.136m² zatvorene površine i 26.499m² otvorenih površina. To znači da zatvorenih površina nedostaje za 355, a otvorenih za 1.060 učenika.

Za planski period do 2020g. ukupan planirani kapacitet osnovnoškolskih ustanova u Planskim zonama 1 i 2, iznosi 11.650m² zatvorenih površina i 48.430m² otvorenih površina, što znači da je za pomenute planske zone u periodu do 2020g. potrebno obezbijediti dodatnih 3.215 m² zatvorene prostora i 30.904 m² otvorenih površina. Prostor u okviru osnovnih škola može poslužiti i za sportske aktivnosti omladine i odraslih.

Zaključak: Potrebno je izgraditi novu osnovnu školu sa odgovarajućim kapacitetama zatvorenih i otvorenih površina u Planskoj zoni 1, i povećati kapacitete otvorenih površina kod svih postojećih škola u Planskoj zoni 1.

Tabela nivo Opštine Ulcinj

	Postojeće stanje	Plan	Razlika
Broj učenika	2452 učenika	2693 učenika	+241 učenika
BGP školskih objekata	14086m ²	16158m ²	-2072m ²
Otvorene površine	122.475m ²	122.475m ²	±0m ²

Tabela Planske zone 1 i 2

	Postojeće stanje	Plan	Razlika
BGP školskih objekata	8435m ²	11650m ²	-3215m ²
Otvorene površine	17526m ²	48430m ²	-30904m ²

Predškolsko vaspitanje i obrazovanje

Ukupan broj djece uzrasta do 6 godina u Opštini Ulcinj, po podacima iz Popisa 2011g., bio je 1417.

Prema projekcijama stanovništva za 2020g. ukupan broj djece ovog uzrasta će biti 1.550, što je za 133 više nego u 2011g. Brojnost po starosnim grupama je sljedeća:

0-1 godine..... 261 djece

2-4 godine.....795 djece, i

4-6 godina.....494 djece,

što znači da je 261 dijete starosti do 1 godine, a 1.289 djece starosti 1-6 godina.

Uzimajući da je predškolski obuhvat djece starosti od 1 do 6 godina, i da je uključenost djece u predškolsko vaspitanje i obrazovanje 80%, proizlazi da bi predškolske ustanove morale imati kapacitet za 1.032 djece, što znači da je potrebno obezbijediti oko 7.740m² zatvorene površine i oko 25.800m² otvorenih površina.

Na osnovu podataka iz Popisa 2011g., manjak kapaciteta za predškolske ustanove je oko 1.035m² zatvorene površine i 4.100m² otvorenih površina, odnosno zatvorenih površina nedostaje za 138 djece a otvorenih za 164 djece.

Tako da ukupni manjak kapaciteta za predškolske ustanove po projekciji za 2020g. iznosi 8.775m² zatvorene površine i 29.900m² otvorenih površina, odnosno zatvorenih površina za 1.170 djece i otvorenih za 1.196 djece.

Prostorni razvoj predškolskog vaspitanja u Opštini Ulcinj, osim na postojećim lokacijama, treba omogućiti i na novim lokacijama u Ulcinju, Donjem Štoju, Vladimiru i Kodrama. Postojeće kapacitete otvorenih površina predškolskih ustanova u Ulcinju, Donjem Štoju i Vladimiru, potrebno je povećati, pa je neophodno rezervisati prostor za širenje.

Za planski period do 2020g. potrebno je izgraditi ukupno 8.755m² zatvorenih površina za predškolske ustanove, i obezbijediti dodatnih 29.900m² otvorenih površina. Nove predškolske ustanove su

¹Višak otvorenih površina uz osnovnoškolske objekte evidentan je u vangradskom području, odnosno u matičnim školama „Marko Nuculović“ u Donjem Štoju i „Bedri Elezaga“ u Vladimiru.

predviđene u naseljima Meraja i Port Milena u Ulcinju, u Vladimiru – nedaleko od postojeće osnovne škole ili na lokaciji stare urušene osnovne škole, u Donjem Štoju - kod osnovne škole, u selu Kodre, kao i u neposrednoj blizini objekata osnovnih škola ili u dijelu objekata osnovnih škola gdje to dozvoljavaju prostorni kapaciteti, po mjesnim i seoskim centrima, gdje se ukaže potreba.

	Zatvorene površine (m ²)	Otvorene površine (m ²)
Planska zona 1	5.250	17.600
Planska zona 2	700	2.250
Planska zona 3	-	-
Planska zona 4	780	2.500
Planska zona 5	220	700
Planska zona 6	330	1.100
Planska zona 7	740	2.550
Planska zona 8	840	2.800
Planska zona 9	440	1.450
Ukupno	9.300	31.000

Tabela Struktura ukupne okvirne izgrađene površine do 2020. po planskim zonama

Ostale ustanove

PUP-om je predviđeno otvaranje Centara za sticanje znanja iz oblasti ekologije ekosistema, predjela, Jadranskog mora, zaštite prirode, orintologije, I to:

- Opštinski institut za zaštitu prirode na Velikoj plaži,
- Centar za razvoj maslinarstva na Valdanosu
- Centar za zaštitu ptica na Solani.

5.1.5.2. Kulturne djelatnosti

Kulturne institucije su koncentrisane u užem gradskom području grada Ulcinja, naročito u Planskoj zoni 1. Domu kulture u Ulcinju je potrebno vratiti osnovnu funkciju.

U naselju Vladimir je, pored postojećih sadržaja, potrebno obezbijediti prostore za dom kulture, biblioteku i galeriju.

Prema standardima za domove kulture i projekciji stanovništava do 2020g., površina doma i/ili domova kulture bi trebalo da bude cca 6.000m², sa odgovarajućom parcelom koja omogućava 1PM/10 posjetilaca.

Opština Ulcinj bi takođe trebala da ima 2 biblioteke, ukupne okvirne površine cca 1.500m², muzejski prostor površine 1.000m² i izložbene - galerijske prostore iste površine.

5.1.5.3. Zdravstvena djelatnost

Centar regionalnog turističkog značaja, treba da ima manju opštu ili dnevnu bolnicu. Prema projekciji stanovništva i standardima potrebni kapaciteti su cca 900m² zatvorenog prostora, ali je činjenica da ove ustanove pokrivaju sredine preko 50.000 stanovnika.

Centar opštinskog značaja mora imati dom zdravlja i apoteke opremljene u skladu sa specifičnim uslovima. Svi značajni lokalni centri moraju imati dispanzere ili zdravstvene stanice, a prema standardima: 3 ljekara na 4.000 stanovnika, 0,4ha površine parcele po ljekaru i 40m² objekta na 1.000 stanovnika.

Sa razvojem naselja Vladimir i Donji Štoj potrebno je povećati kapacitete Doma zdravlja u Ulcinju i Zdravstvene stanice u Vladimiru, dok je na regionalnom nivou potrebno razvijati saradnju sa zdravstvenim ustanovama u Baru i Podgorici.

Dio bolničkih kapaciteta poželjno je obezbijediti u Ulcinju, proširenjem (dogradnjom i/ili nadgradnjom) postojećih objekata. Medicinske ustanove i druge sadržaje u funkciji turizma i zdravstvenog turizma treba razvijati na lokacijama Gornji i Donji Štoj ili na Velikoj plaži.

Zdravstvena ambulanta i stomatološka ordinacija moraju uključivati i prostore za savjetovanje, patronažnu službu i dr. Potrebno je obezbijediti 0,05-0,1ha zemljišta, i 0,02 – 0,05m² bruto građevinske površine po stanovniku. Osnovna zdravstvena ustanova mora biti locirana u središtu naselja u radijusu od 500 do 800m od stanovanja, i imati obezbijeđen nesmetan pristup vozilima hitne pomoći.

Dom zdravlja planira se 0,2–0,5ha površine zemljišta, ukupno 500 – 2000m² bruto građevinske površine objekta. Uključuje specijalističke ambulante (ginekološku, dječiji dispanzer, laboratoriju,

rentgen, prostorije za manje operacije, kratkotrajnu hospitalizaciju i dr.). Za apoteke je potrebno 150–200m² bruto građevinske površine. Na 1000 stanovnika potreban je jedan ljekar opšte prakse.

5.1.5.4. Socijalna zaštita

U Opštini Ulcinj potrebno je obezbijediti ustanove za socijalnu i dječiju zaštitu, stanove za starije i dnevne centre za lica sa posebnim potrebama i invalide bez mogućnosti rehabilitacije. Primjerene lokacije su u gradu Ulcinju i u naselju Vladimir.

Za socijalnog radnika potrebno je obezbijediti 20m² prostora na nivou naselja. Dnevni centri i Dom za starije moraju biti u mirnom, zelenom dijelu naselja, u blizini stanice javnog prevoza i pješačke staze. Za aktivne, mlađe penzionere potrebni su zajednički prostori i primjerene površine za rekreaciju (boćanje, staze za šetanje). Za starije od 75 godina moraju se urediti pješačke staze bez arhitektonskih prepreka (stepenice, ivičnjaci) i zelenilo, te obezbijediti mir, sigurnost i odgovarajuće zdravstvene usluge.

Prema važećim standardima i prema projekciji stanovništva do 2020g. za djecu sa posebnim potrebama potrebno je obezbijediti cca 1.000m² zatvorene površine i 1.500m² otvorene površine. Za invalide bez mogućnosti rehabilitacije potrebno je obezbijediti cca 1.000m² zatvorene površine i 2.000 m² otvorene površine.

Dnevni centri i Dom za starije predviđeni su u Planskim zonama 1, 2,4 i 7. Preporučuje se, da se domovi i stanovi za starije lociraju disperzno u stambenim zonama u blizini lokalnih centara i na površinama mješovite namjene.

5.1.5.5. Sport i rekreacija

Opština Ulcinj raspolaže sa 2.800m² zatvorenih i 9.000m² otvorenih sportskih površina (tereni hotelskih kompleksa u privatnom vlasništvu). Prema standardima i projektovanom broju stanovnika do 2020g., Opština Ulcinj bi morala imati 11.150m² zatvorenih i 67.000m² otvorenih sportskih površina, što ukazuje na činjenicu da je zatvorenih površina manje za cca 8.400m², a otvorenih za cca 58.000m².

U zoni zahvata DSL Velika plaža (Sektor 66) predviđena je lokacija za izgradnju sportske hale - pokrivenog javnog sportskog objekta, i pripadajućih sportskih terena na otvorenom (sproveden je konkurs za Idejni projekat sportskog kompleksa i, kao I-nagrađeni rad, izabrano idejno rješenje).

Osim na lokaciji definisanoj DSL „Velika Plaža“, nedostajuće zatvorene i otvorene površine za sport i rekreaciju, planirane su i u naseljima unutar Planskih zona 2 i 7, kao i u sklopu stambenih zona u zaleđu Velike Plaže i na Port Mileni.

Stambene zone moraju uključivati dječija i sporska igrališta za potrebe svakodnevne rekreacije stanovništva. Dječja igrališta moraju biti locirana neposredno uz zgrade u kojima djeca borave. Za potrebe šireg naselja mora postojati park za igru djece svih uzrasta koji može biti udaljen 300 – 500 metara kao i igrališta za igre sa loptom, za stariju djecu. Igrališta za djecu uzrasta do četiri godine moraju biti u blizini ulaza u stambeni objekat, na udaljenosti do 50 metara, i moraju imati mogućnost vizuelnog pregleda iz stana ili drugih prostora. Ta igrališta uključuju prostor za igru u pijesku, sprave za igranje, klupe za starije, kao i zelenu površinu. Igrališta za stariju predškolsku djecu kao i mlađe školarce moraju biti udaljena do 200 metara. Pored sprava za igranje, uključuju i prostore za igre sa loptom. Idealno je ako se u blizini nalaze i biciklističke staze.

Potrebne površine za najmlađu djecu su 4m² igrališta po djetetu, 7,5m² igrališta za školarce u okviru naselja i 5,5m² površine parka za igranje - od čega 3m² površina za igru i 2,5m² travnatih površina. Ukupno je potrebno približno 12m² površina za igru po djetetu. To važi za neto površine igrališta koje se uvećavaju za još 50 – 100% zbog zelenih površina i pješačkih staza koje se nalaze između. Sportsko-rekreativni centar naselja mora sadržati: dvoranu, nogometno igralište 70x105m, igralište za košarku i/ili odbojku 15x26m, igralište za rukomet ili tenis 20x40m, igralište za badminton 15,5x8m, igralište za kuglanje i manje igre 4x27m, igralište sa zidom za trening sa loptom 10x30m, prostor za bacanje kugle do 200m², prostor za skok do 500m², dva višenamjenska prostora za igranje do 600m². Potrebne sportske površine po stanovniku iznose 3m² odnosno 4,5m² bruto (zajedno satravnjakom i pristupima). Za druge oblike fizičke rekreacije služe posebne zelene površine, parkovi pješačke zone za šetanje, sjedenje, rekreativno trčanje. Nalaze se u neposrednoj blizini stambenih zona, na udaljenosti do 50m, i dimenzionišu se po normativu 10m² po stanu. Područje za šetnju u koje je

uključen cijeli zeleni prostor naselja zauzima 10-15m² po stanu, na maksimalnoj udaljenosti 500m od stana.

Pored toga, sve osnovne i srednje škole treba da raspolažu sportskim objektima, koji bi privukli omladinu da se bavi sportskim aktivnostima i poboljšali zdravstveno stanje djece i mladih.²

U okviru planske zone 5, planirana je izgradnja gradskog fudbalskog stadiona, kapaciteta 4000 gledalaca. Površina lokacije na kojoj je osim fudbalskog stadiona predviđena izgradnja pomoćnog fudbalskog terena, pratećih sadržaja i terena za druge sportove na otvorenom (košarka, odbojka, tenis i dr.) iznosi 280.000m².

5.1.6. Razvoj privrednih delatnosti

Ukupna privredna delatnost u Ulcinju biće podržana rastom u sektoru turizma koji će obezbijediti povećano zapošljavanje prije svega u sektorima usluga: ugostiteljstva, trgovine, transporta, kao i u sektoru poljoprivredne proizvodnje kao komplementarne turističkom rastu.

Prognozirana zaposlenost održivog privrednog rasta do 2020. godine:

- Turizam – 35,4%
- Trgovina – 15,8%
- Poljoprivreda -2,2%
- Pomorska privreda – 0,5%
- Građevinarstvo- 5,6%
- Transport – 4,8%
- Industrija– 5,1%
- Energetika, voda, otpad– 5,5%
- Finansije– 1,2%
- Obrazovanje– 5,6%
- Zdravstvo – 3,2%
- Državna uprava i socijalne usluge – 5,7%
- Administrativne i ostale uslužne djelatnosti - 5,1%
- Umjetničke, stručne i naučne djel. – 3%
- Informisanje i komunikacije – 1,3%

5.1.6.1. Razvoj ruralnih područja

Ruralni prostor obuhvata veći dio površine opštine Ulcinj. To je značajni ekonomski resurs koji je potrebno revitalizovati i stvarati uslove za život i povratak stanovništva. Uvezivanjem sektora turizma i poljoprivrede kroz vidove turizma kao što su agro turizam i sl. došlo bi do revitalizacije ruralnih područja. Samim tim, otvaranjem mogućnosti za veću zaradu, navelo bi stanovništvo da se vrati iz gradova u sela i da se počne baviti poljoprivrednom proizvodnjom, proizvodnjom organske hrane i eko turizmom. Pravci djelovanja su: ubrzanje razvoja karakteristične mediteranske poljoprivrede i agroturizma putem manjih i srednjih investicija, podsticaja iz nacionalnih i internacionalnih izvora, a posebno korišćenja pristupnih EU fondova.

Prije svega, ruralni prostor je potrebno infrastrukturno opremiti. Zatim je važno stimulisati stanovništvo da uvezuju poljoprivredu sa turizmom i na taj način pokrenu razvoj odgovarajućih vidova turizma. Edukacije, savjetodavne službe, povoljna finansijska sredstva i sl. su takođe potrebni.

Ako razmatramo poljoprivrednu komponentu ruralnog razvoja, strukturalna poboljšanja će, vjerovatno, biti glavni predloženi ciljevi budućeg razvoja EU poljoprivredne politike. U tom domenu, povećana pažnja će biti data: rastu konkurentnosti, inovacijama procesa i proizvoda, organizaciji i koncentraciji ponude. U tom cilju, zajedno sa očekivanim trendom EU politike, politika nacionalne poljoprivrede bi trebala da promoviše razvoj integrisanog lanca snabdijevanja i utvrđivanje proizvođačkih grupa kao ključnih alatki u rukama farmera u cilju veće konkurentnosti.

Koncentracija snabdijevanja, jačanje vertikalne koordinacije i integracije snabdijevanja, razvoj dodatnih tržišnih mogućnosti za ruralne zajednice su strateška pitanja koja se preporučuju sa ciljem prilaženja preprekama povezanim sa neadekvatnim šemama za formiranje cijena, gdje će promocija, marketing, podrška kvalitetnim brendovima predstavljati neke od strateških aktivnosti za povećanje vrijednosti crnogorskih rezultata.

²Svi pomenuti standardi preuzeti su iz studije "Standardi servisa za planiranje gradskih naselja", urađene za potrebe izrade Generalnog Plana Titograda, 1970. godine, autora Božidara Milić, dipl. inž. arhitekture

Razvoj zelenog preduzetništva može biti veoma značajan za opštinu Ulcinj zbog komparativnih prednosti koje ima, u nadi da će se time stvoriti uslovi za bolje korišćenje raspoloživih resursa i stimulisati zaposlenost. Ipak, do sada nije bilo konkretnih programa kojima se podržava razvoj zelenog preduzetništva, niti se ovaj koncept promovisao u dovoljnoj mjeri.

Šansa za proizvodnju zdrave hrane nalazi se u eko – organskoj poljoprivredi. Organska poljoprivreda predstavlja sistem održive poljoprivrede, u velikoj mjeri zasnovan na lokalnim resursima koji održava ekološku ravnotežu i minimizira negativan uticaj poljoprivrede na životnu sredinu. Takođe, podrazumijeva proizvodnju usklađenu sa zakonom i standardima definisanim uslovima uz kontrolu cijelog proizvodnog ciklusa od strane ovlaštene organizacije za sertifikaciju.

5.1.6.2. Turizam

Turizam će se zasnivati na održivom pristupu koji prije svega štiti prirodno bogatstvo Ulcinja.

Sunce, more i pijesak je još uvijek najznačajniji vid turizma u Ulcinju.

Stoga je glavni cilj razvoja turizma povećanje atraktivnosti i konkurentnosti, koje će se obezbijediti poboljšanjem strukture i kvaliteta smještaja, i uvođenjem tematskog i „Niche” turizma.

Razvoj treba da se odvija na kontrolisan način, u odgovarajućim razmjerama i po standardu visokog kvaliteta.

Poboljšanje strukture i kvaliteta smještaja će se sprovoditi kroz kontinuirano povećanje učešća hotela u ukupnom smještaju, i podizanje kvaliteta u kućama i apartmanima u privatnom smještaju, uz opadanje njegovog učešća u ukupnom smještajnom kapacitetu.

Razvojem tematskog turizma savremeni turizam i putovanja dobijaju nova svojstva. Specifične teme postaju osnova za planiranje, organizaciju i razvoj savremenog turizma na osnovama demografske, kulturne, geografske i ekonomske specifičnosti prostora. Raznovrsnost ponude zasniva se na svojstvima prirodno turističkih resursa, kulturno istorijske baštine, klimatskih uslova, infrastrukture i turističkih sadržaja i usluga.

Glavni **turistički lokaliteti** planirani su na Velikoj Plaži, Adi Bojani, Valdanosu, Mavrijanu i Briskoj gori. Na ovim atraktivnim lokalitetima predviđena je izgradnja turističkih objekata i sadržaja visoke kategorije. Turistički centri u obalnom pojasu su locirani u blizini prirodnih ambijenata maslinajka, pješčanih plaža i dina, sa hotelskim objektima i sadržajima sporta i rekreacije, dok je turistički centar u zeledu, Briska Gora, planiran na padinama ispod Šaskog jezera.

Razvoj **turizma u naseljskim strukturama** planiran je u vidu hotelskih kapaciteta, vila, apartmanskog i privatnog smještaja, najvećim dijelom u gradu Ulcinju i naseljima Kruče, Štoj, Krute, Vladimir, Kravari i Šas.

Razvoj **seoskog turizma** planiran je u zoni Bratice, Kolonze, Pistule, Zoganja, Šasa i Brajše, u okviru postojećih domaćinstava ili u novim objektima.

Poseban vid turističkog smještaja predviđen je u **etno selima**, planiranim u ruralnom zaleđu opštine, na atraktivnim lokalitetima Sveti Djordje, Šas, Darza, Bratica, Pistula, Možura.

Smještaj u **kampovima** predviđen je na lokalitetima Velika plaža, kapaciteta 500 mjesta, i Šasko jezero, kapaciteta 100 mjesta. Kampovi će omogućiti savremene uslove boravka sa sanitarnim čvorovima, prodavnicom, kafeom i drugim pratećim sadržajima.

Osim turističke ponude u okviru smještajnih kapaciteta u postojećim i novim turističkim lokalitetima, Planom su predviđene i druge, temtske vrste turističke ponude:

- zbog prednosti koje daje prirodno okruženje i rastuće potražnje za ovim vidom aktivnosti, planiran je **razvoj nautičkog turizma**, kao jedne od najperspektivnijih grana turističke ponude.

Na Ulcinjskoj obali će se izgraditi 4 objekta nautičkog turizma, i to:

- marina u gradskom centru, na Limanu sa 300 vezova
- dva privezišta na turističkim lokalitetima Valdanos i Ada Bojana sa po 50 vezova, i
- privezište na Port Mileni sa 100 vezova

- **razvoj kulturnog turizma** kroz organizovanje tura kojima će se turistima prezentovati lokalni kulturno- istorijski, spomenički, vjerski, folklorni i prirodni resursi i djelatnosti. Turama će se obuhvatiti muzeji, galerije, značajne građevine i lokaliteti, stari gradovi Ulcinj i Svač, seoska naselja, objekti kulturnog pejzaža Ulcinjska solana, Ada Bojana, obale rijeke Bojane i dr..

- **razvoj sportskog turizma** kroz izgradnju sportsko-rekreativnih zona na Briskoj Gori, Velikoj plaži, Port Mileni, Valdanosu i Šaskom jezeru. Ova kategorija obuhvata sadržaje rekreativnog i avanturističkog turizma, a sa izgradnjom sportskih objekata stvoriće se uslovi i za organizovanje priprema za sportske timove. Značajni planirani gradski sportski sadržaji, koji će doprinijeti razvoju sportskog turizma, su sportska hala na Velikoj plaži i fudbalski stadion na Valdanosu. Na lokalitetima Velika plaža i Briska gora na površinama za sport i rekreaciju je moguće planirati i golf terene.

- **razvoj zdravstvenog turizma** kroz promociju korišćenja mineralnih izvora i ljekovitog blata na Ženskoj plaži na Pinješu, Velikoj plaži i Solani. Prateći objekti, lječilišta i oporavilišta će se graditi u okviru naseljskih struktura u blizini pojedinih lokaliteta. Posebnom studijom je potrebno ispitati mogućnost uvođenja medicinskih tretmana i oporavka rekonvalescenata u okviru planiranih objekata zdravstvenog turizma.

- u sadržajima **welness turizma** na Port Mileni, Valdanosu i Velikoj plaži posjetiocima će se pružiti sadržaji za poboljšanje fizičkog i mentalnog stanja, posebno kroz usluge pravilne ishrane, vježbi, spa centara i korišćenja sadržaja sportskog, rekreativnog i avanturističkog turizma.

- **razvoj naučnog i edukativnog turizma** kroz proučavanje jedinstvenog prirodnog okruženja toka i delte rijeke Bojane, Ulcinjske Solane, Šaskog jezera i okolnih močvara, sa posebnim akcentom na posmatranje i proučavanje ptica.

- **ekoturizam** se smatra tržištem koje poslednjih decenija bilježi veliku stopu rasta. Ekoturizam obuhvata putovanje kroz prirodu, koje čuvaju životnu sredinu i poboljšavaju dobrobit lokalnog stanovništva, kroz korišćenje smještaja u eko i etno selima, lokalnim kapacitetima, i korišćenje usluga lokalnog stanovništva.

Mjerama planiranja i zaštite prostora, uvođenjem standarda i regulative koja sprečava narušavanje osjetljivih ekosistema, kao i sprovođenjem monitoringa nad sprovođenjem mjera, Ulcinj se može izgraditi kao prepoznatljiva ekodestinacija.

- unapređenjem hotelskih kapaciteta stvoriće se uslovi za uspostavljanje **poslovnog, kongresnog turizma**. Inovacije kongresnog turizma treba ostvariti kroz korišćenje alternativnih objekata i lokaliteta (trgovi, parkovi, prirodni lokaliteti, muzeji, galerije i dr.).

Prioritetne aktivnosti u smislu turističke valorizacije obuhvataju i izgradnju turističke infrastrukture, koja obuhvata:

- uređenje plaža,
- izgradnju pješačkih staza,
- otvaranje centara za posjetioce,
- postavljanje turističke signalizacije,
- postavljanje info punktova,
- uspostavljanje mreže biciklističkih staza,
- izgradnju javnih parkirališta,
- izgradnju Park&Ride parkirališta
- izgradnju punktova za iznajmljivanje bicikala i motora

uspostavljanje lokalnog javnog transporta.

Za razvoj ovih aktivnosti važno je uspostavljanje novog i proaktivnog sistema upravljanja i marketinga u turizmu, koji će opsluživati nove smještajne kapacitete i temtske vrste turističke ponude.

Zaposleni u turističkom sektoru će u najvećem broju biti koncentrisani u gradu Ulcinju, Donjem i Gornjem Štoju i Kručama.

Pregled turističkih kapaciteta (turističkih ležaja) po planskim zonama i lokalitetima:

br. pl. zone	planska zona	P pl. zone (ha)	boj tur. ležaja	hotel, turističko naselje, etno selo (T1, T2)	hostel, pansion, odmaralište (T3)	kamp (T3)	privatni smještaj (sobe, apartm., vile)
1	Grad Ulcinj	868	19890	5490	3000		11400
				hotel Albatros (300)	Pristan		Pristan
				hotel Galeb (500)	Stari grad		Liman
				hotel Mediteran (480)	Pinješ		Meterizi
				hotel na Pristanu (70)	Đerane		Pinješ
				hotel Rt Ratislava (250)			Đerane
				hotel Liman 2 (100)			Kodre
				hotel Hologro (100)			
				hotel Pinješ_borova šuma (300)			
				4 hotela Djerane –Ul.polje (1500)			
				tur.naselje Pinjes (2000)			
				hotel Ul.polje(90)			
2	Istočno priobalje	2690	24440	20440	3000	500	500
				turistički kompleks Velika plaža T1 (18500)	Donji Štoj	Velika plaža (500)	
				vjerski turizam Gornji Štoj T2 (60)			
				tur.naselje Ada Bojana T2 (1600)			
				privremeni objekti -sojenice I ribarske kućice - difuzni hotel Ada Bojana (280)			
3	Solana i donji tok rijeke Bojane	3743	730	430			300
				zdravstveni turizam Barbana T2 (150)			Gornji Štoj
				etno selo Sveti Djordje T2 (80)			
				Ulcinjnska Solana T2 (200)			
4	Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem	3720	540	390			150
				etno selo Zoganje T2 (150)			Bratica
				etno selo Bratica T2 (80)			Kolonza
				etno selo Pistula T2 (80)			Pistula
				etno selo Darza T2 (80)			Zoganje
5	Zapadno priobalje	2233	5140	2840	500		1800
				tur.naselje Valdanos T2 (900)	Kručē		Kručē
				tur.naselje Rt Stari Ulcinj T2 (290)			Kruta

br. pl. zone	planska zona	P pl. zone (ha)	boj tur. ležaja	hotel, turističko naselje, etno selo (T1, T2)	hostel, pansion, odmaralište (T3)	kamp (T3)	privatni smještaj (sobe, apartm., vile)
				tur. Kompleks Mavrijan T1,T2 (1400)			
				tur.naselje Bašbuljuk T2 (250)			
6	Briska gora, Šasko područje	3807	970	720		100	150
				kompleks turizma, sporta i rekreacije Briska gora T1 (400)		Šasko jezero (100)	Šas
				hotel Šas T1 (60)			
				eko seosko turistički centar na lokalitetu Sas T2 (120)			
				etno selo Šas T2 (60)			
				etno selo Mozura T1 (80)			
7	Vladimir	2520	500	200	120		180
				Vladimir	Vladimir		Vladimir
							Krute
8	Sjeverno pobrđe	2980	90				90
							Brajsa
							Rastiš
							Kravari
9	Planinsko područje	3328					

Pregled ukupnih turističkih kapaciteta na nivou planskih zona:

P Z		hotel, turističko naselje	mali hotel, pansion	privatni smještaj	kamp	ukupno	zaposlenost u turizmu
1	Grad Ulcinj	5490	3000	11400		19890	2888
2	Istočno priobalje	20440	3000	500	500	24440	5535
3	Solana i donji tok rijeke Bojane	430		300		730	116
4	Zoganjско polje sa brdskim zaleđem	390		150		540	93
5	Zapadno priobalje	2840	500	1800		5140	990
6	Briska gora i Šasko jezero	720		150	100	970	205
7	Vladimir	200	120	180		500	92
8	Sjeverno pobrdje					90	9
9	Planinsko područje						
		30510	6620	14480	600	52300	9928

5.1.6.3. Poljoprivreda

Poljoprivreda ima važnu socijalnu i ekonomsku ulogu i predstavlja značajan privredni potencijal opštine Ulcinj. Od oko 6500ha potencijalnog poljoprivrednog zemljišta, trenutno se za poljoprivrednu proizvodnju koristi manje od 20%. Bez obzira na trenutnu situaciju, očekuje se da poljoprivredna

proizvodnja ima ključnu ulogu u privrednom razvoju, kako se bude povećavao broj turista a troškovi uvoznih poljoprivrednih proizvoda budu rasli.

Smatra se da poljoprivreda zapošljava oko 5% ukupno zaposlenih u Opštini. Očekuje se da u budućem periodu dođe do povećanja broja zaposlenih u ovoj komplementarnoj djelatnosti.

Strategija poljoprivrednog razvoja podrazumijeva:

1. Poljoprivredno zemljište najvišeg kvaliteta za maslinjake i zasade agruma koji se nalazi prvenstveno u priobalnoj zoni, i imaju regionalni i nacionalni značaj, treba zaštititi od građevinske aktivnosti.

2. Zemljište visokog kvaliteta koje se nalazi oko Donjeg i Gornjeg Štoja, sjeverno od Ulcinja, u poljima Ulcinjai Bratiškoj dolini nudi dobar potencijal za proizvodnju paradajza, paprika, lubenica, kupusa i dr povrća, zahvaljujući dobroj plodnosti i mediteranskoj klimi. Proizvodnja u zaštićenom prostoru je, prema podacima Popisa poljoprivrede (2010), organizovana na svega 47,5 ha. Najveće učešće u površinama pod plastenicima zauzima paprika (32,5%), paradajz (25,6%) i krastavac (15,8%). S druge strane, u MPRR se procjenjuje da se proizvodnja u zaštićenom prostoru obavlja na 60 ha, što je relevantniji podatak ako uzmemo u obzir u međuvremenu realizovane investicioni projekte.

Nedovoljna zastupljenost proizvodnje u zaštićenom prostoru duguje se visokim finansijskim ulaganjima potrebnim za konstrukciju objekta, ugradnju sistema za grijanje i sl. Trend širenja plasteničke proizvodnje usporen je i sve učestalijim havarijama usljed vremenskih nepogoda. Iako se sredstvima Agrobudžeta predviđa sufinansiranje troškova osiguranja i pomoći u slučaju štete zbog vremenskih uslova, poljoprivrednicima ovaj vid podrške nije uvijek pristupačan iz razloga što osiguravajuća društva ne osiguravaju usjeve ukoliko u plastenici nijesu napravljeni u skladu sa standardima.

Udio površina pod vinogradima na području Ulcinja (95ha) u ukupnim površinama u Crnoj Gori (4.325ha) u 2008 godini je bio oko 2% što znači znatno manje nego kod voćnjaka odnosno nedovoljan ako se imaju u vidu agroekološki uslovi ovog područja. Mada se vinova loza i masline smatraju i najstarijim kulturama ovog područja u strukturi korišćenja poljoprivrednog zemljišta vinogradi ni izdaleka nijesu zauzeli ono mjesto koje im pripada.

Uzroci stagnacije širenja vinograda su isti kao i kod voćnjaka. Ako se ima u vidu da su zahtjevi vinove loze za zemljišnim i klimatskim uslovima skoro isti kao i kod nekih voćarskih kultura (breskva, maslian, smokva) nema razloga da vinogradarstvo na ovom području ne dobije pravo mjesto u strukturi dugoročnih zasada.

Mogućnosti plasmana stonog grožđa u vrijeme turističke sezone na Crnogorskom primorju su daleko veće nego u ostalim vinogradarskim regionima naše zemlje. Uvođenje odgovarajućeg sortimenta i primjrnim savremenih agrotehničkih mjera moguće je obezbijediti znatno veće prinose, a samim tim i rentabilniju proizvodnju.

Napredno i razvijeno stočarstvo znači naprednu i razvijenu državu i obrnuto. Koja su to mjerila za ocenu naprednosti stočarstva? Prvo: koliko procenata dohotka donosi stočarstvo u poljoprivredi? Koje su tu granice?

Ako stočarstvo donosi manje od 50% - situacija u agraru te države je loša, ako je dohodak od stočarstva 50 - 70% - situacija je osrednja - dobra, ukoliko stočarstvo donosi preko 70% u agraru - situacija je vrlo dobra. Druga mera je: ukupan broj stoke po jednom hektaru?

Broj stoke se računa kao **uslovno grlo (UG)**. Jedno uslovno grlo (1 UG) je masa (težina) žive mjere od 500 kilograma. Zemlje Evropske unije važe kao prosečno napredne, ili čak veoma napredne. Kod njih je u proseku oko 0,9 UG/hektar. Istina, i kod njih ima velikih razlika - najmanje ima Grčka sa oko 0,4 UG/ha. U isto vreme Holandija je "pretrpana" stokom - ona ima čak oko 3,8 UG/ha! U Crnoj Gori je prosjek 0,4 UG/ha

Smatra se da bi neki maksimum trebalo da bude u proseku oko 2 UG/ha. Maksimum se postavlja iz razloga zaštita okoline i racionalnog iskorišćenja stajnjaka.

Stočarstvo predstavlja najintenzivniju granu poljoprivredne proizvodnje i ima višestruki značaj, kako za proizvođače tako i za potrošače. Ova proizvodnja predstavlja osnovu povećanja intenzivnosti poljoprivredne proizvodnje a njen razvoj daje osnovu za izgradnju široke palete prerađivačkih kapaciteta. Mada je osnov za razvoj stočarstva biljna proizvodnja, stočarska proizvodnja, kao viša faza proizvodnje je ujedno i pokretač razvoja biljne kao i ukupne poljoprivredne proizvodnje.

Sa druge strane, usitnjena gazdinstva i mali obim proizvodnje, nedostatak stručne radne snage, nizak nivo obrazovanja poljoprivrednika i nepovoljna starosna struktura, kao i loša mehanizacija i nizak nivo primjene moderne tehnologije i znanja i iskustva, utiču da produktivnost sektora bude i dalje niska. Relativno visoki troškovi inputa (uključujući i hranu za životinje koja se uglavnom uvozi), skup sistem prikupljanja (npr. sistem prikupljanja mlijeka) i nedostatak skladišnih kapaciteta (npr. za voće i povrće) utiču da je proizvodnja sezonskog karaktera, što ograničava opseg cijena za uglavnom nestandardizovane proizvode. Ovo takodje ima za posljedicu da je povezanost sa sektorom turizma slaba, s obzirom da taj sektor preferira stabilno snabdijevanje visokokvalitetnim proizvodima tokom cijele godine. Čak se i proizvodi dobrog i visokog kvaliteta slabo promovišu i ne plasiraju na tržište u dovoljnoj mjeri, jer proizvođači nijesu organizovani u grupe ili profesionalna udruženja i često se suočavaju sa slabom integracijom lanca vrijednosti. Identifikovani nedostaci zahtijevaju dodatna finansijska sredstva za investicije, što je prilično skupo za poljoprivredne proizvođače, obzirom da se umanjuje vrijednost njihovog zemljišta u slučaju kada se razmatra njegovo stavljanje pod hipoteku. Nedovoljno sprovođenje naučno istraživačkih aktivnosti ograničava inovaciju proizvoda i usluga, što je dokaz da su postojeći institucionalni kapaciteti još uvijek nedovoljno razvijeni.

3. Potrebna je dugoročna zaštita određenog poljoprivrednog zemljišta kako bi se opravdale buduće investicije u kapitalne projekte potrebne za poboljšanje poljoprivredne proizvodnje i povećanje prinosa (navodnjavanje, drenaža, terasiranje itd.)

4. Izgradnju infrastrukture treba locirati van poljoprivrednih površina najvišeg kvaliteta (prve bonitetne klase zemljišta), podesnog za dugoročnu poljoprivrednu proizvodnju. Prostiranje ovog zemljišta je vrlo ograničeno, a kako se poljoprivreda i hortikultura budu razvijali, biće potrebna maksimalna površina kvalitetnog zemljišta.

5. Treba obezbijediti mogućnosti i podsticaj lokalnim preduzetnicima da investiraju kako se bude povećavala potražnja za hranom.

Za budući dinamičniji razvoj poljoprivrede predlažu se sljedeće aktivnosti:

1. Identifikovati postojeće i potencijalne visoko kvalitetne poljoprivredne površine i primijeniti propise za zaštitu takvog zemljišta uključujući maslinjake/zasade agruma od građevinskog razvoja i drugih alternativnih namjena. Ovo obuhvata maslinjake u Valdanosu, kao i maslinjake koji se prostiru duž cijele priobalne zone. Treba jasno obilježiti zemljište koje je zaštićeno Zakonom o maslinarstvu.

2. Ograničiti gradnju u poljoprivrednoj oblasti u zoni 6.

3. Razmotriti mogućnost izgradnje male zelene pijace pored predloženog trgovinskog centra na Rtu Đerane, ukoliko je moguće dokazati da neće biti ugrožena poljoprivredna proizvodnja i kvalitet zemljišta.

4. Podržati i povećati poljoprivrednu proizvodnju obezbjeđivanjem sigurne zaštite zemljišta za trajnu poljoprivrednu namjenu. Ovo će omogućiti ponovno gajenje kultura na velikim površinama poljoprivrednog zemljišta u priobalnoj zoni koje su bile napuštene u posljednje vrijeme.

5. Obezbijediti dugoročno finansiranje novih zasada agruma na zaštićenom poljoprivrednom zemljištu i podstaći osnivanje kolektivnih marketinških grupacija kako bi se pomoglo postojećim proizvođačima da pronađu svoj put ka tržištu.

Tabela Postojeća proizvodnja prvog stepena i mogućnost za razvoj

Bratica	Plodna ravnica koja će nastaviti da se koristi za proizvodnju raznoraznih usjeva.
Ulcinjско polje (južno)	Mogućnost zemljišta se pokazuje dobrim kvalitetom citrusnog voća tamo gdje je upravljanje zemljom dobro. Ovo zemljište bi trebalo da se ponovo koristiti za proizvodnju i intenzivan uzgoj citrusa. Pojas čempresa predstavlja odličnu zaštitu za citruse i ostalo voće.
Ulcinjско polje (sjeverno)	Na većem dijelu ovog područja, uzgajaju se različiti usjevi; citrusi, povrće. Intenzivan uzgoj usjeva i krmnih usjeva je malog obima. Većina zemlje je ili napuštena ili je količina sredstava koja se u nju ulažu i način na koji se njom upravlja tako slab da usjevi jedva da daju prinos. Trebalo bi ponovo podstaći proizvodnju voća i povrća u ovom predjelu.
Donji Štoj (sjever)	U ovom području je prisutan izvjestan stepen proizvodnje, kao što je uzgajanje novih citrusa sa navodnjavanjem po sistemu kap po kap, uzgoj povrća (npr. paprike, paradajza, bundeve), povrća koje ne raste na stabljici (npr. lubenice) i napasanje stoke. Postoje uslovi za navodnjavanje pa se uzgoj ovih usjeva može čak i uvećati upotrebom staklenika, koji bi, putem intenzivnog uzgoja kultura, stvorili mogućnost za podmirivanje turističkih potreba za hranom.
Donji Štoj (jug)	Ranije, ovaj prostor je korišćen za uzgoj žitarica (kukuruza) ali sada, veća površina zemlje se ne koristi i obrasla je u šipražje i korov. Na ovom zemljištu je moguće baviti se intenzivnim uzgojem kultura.
Klezna, Vladimir, Sukobin, Brajša, Draginja, Anamal	Ova područja u ruralnom zaleđu sastoje se od mješovitih usjeva i krmnog bilja, ali im je neophodno pružiti sistemsku podršku kako bi se pokrenula proizvodnja, ponovo povratilo povjerenje i obezbijedila radna mjesta.

Izvor: Savills sektor za poljoprivredu

5.1.6.4. Trgovina

Razvoj sektora trgovine biće značajana podrška turističkoj privredi. Fokus treba da bude jačanje Ulcinja kao trgovinskog centra. Veleprodaja i maloprodaja zapošljavaju oko 15% radnoaktivnog stanovništva. U cilju poboljšanja zaposlenosti koja se zasniva na ovoj djelatnosti, grad Ulcinj treba da obezbijedi neophodne preduslove za razvoj ovog sektora.

Vjerovatno je da će kratkoročno i srednjeročno gledano, ovaj sektor podržavati djelatnosti kao što su turizam i poslovanje. Kako ovaj plan podrazumijeva obezbjeđenje razvoja turizma, Ulcinj treba da nastoji da obezbijedi da ovaj razvoj bude podržan kvalitetnim trgovinskim prostorom koji bi zadovoljio potrebe kako lokalnog stanovništva tako i turista.

U cilju razvoja što kvalitetnije trgovačke djelatnosti neophodno je:

1. Da maloprodaja bude organizovana i ravnomjerno raspoređena u okviru granica naselja i utvrđenih turističkih zona.
2. Definirati posebne zone za veleprodaju, van urbanih cjelina.
3. Obezbijediti male industrijske jedinice kao podršku trgovinskom sektoru.
4. Obezbijediti podršku poslovanju malih i srednjih preduzeća u sektorima trgovine.

5.1.6.5. Transport

Smatra se da transport, skladištenje i komunikacije zapošljavaju oko 6% zaposlenih u opštini. Prostorno posmatrano, potrebe za transportom su jasno definisane razmještajem stanovništva (koje prednost daje gradu Ulcinju kao primarnom naselju), turističkim mjestima (uključujući Donji Štoj, Gornji Štoj, Kruče i grad Ulcinj) i nastalim potrebama za transportom usljed privrednog razvoja.

Osim privrednog razvoja, koji djelimično odražava razmještaj stanovništva, treba uzeti u obzir i potrebe poljoprivrede. Ovaj plan identifikuje klaster za poljoprivredni razvoj i značaj njihovog odnosa sa transportnom infrastrukturom.

Sektor transporta treba podržati, posebno one oblike koji teže niskom nivou emisija ugljenika.

5.1.6.6. Industrija

Proizvodnja morske soli

Područje na kojem je izgrađena Solana nije slučajno izabrano. Naime, prostor opštine Ulcinj godišnje ima 2.742 sunčanih sati i 1.215 l/m² padavina; sniježne padavine su rijetkost, a najčešći vjetrovi suistočnjak, koji duvaujutro, i maestral, koji duvaposlje podne, jačine 29,00 po ruži vjetrova.

Pored proizvodnje soli na površini od 15 miliona kvadratnih metara, postoji mogućnost i za realizaciju paralelnih programa. Veoma su povoljni klimatski uslovi za razvoj zdravstvenog i ornitološkog turizma,

zbog specifičnih ptičijih staništa, a postoji mogućnost uzgoja ribe i gambora, korišćenja peloida, ljekovitog blata i brojnih drugih srodnih aktivnosti koje bi se odvijale paralelno sa proizvodnjom soli. Bez obzira na to koji će se potencijali ovog lokaliteta valorizovati, logično je da proizvodnja soli i dalje bude centralna djelatnost.

Modernizacija procesa proizvodnje i prerade morske soli podrazumijeva ulaganja u proces pakovanja, nabavku novog transportnog sistema za prevoz soli sa bazena u skladište, kao i ulaganja u širenje proizvodnog asortimana (cvijet soli, so za kozmetiku, začini na bazi soli itd.)

Eksploatacija kamena

Buduća eksploatacija kamena obuhvataće radove na građevinskom kamenu u zoni Darze, Bijele Gore i Vladimira. Istekle ili predstojeće koncesije su u zoni Kruta i solane "Bajo Sekulić".

Procjenjuje se da u sektorima rudarstva i eksploatacije kamena trenutno radi oko 4% od ukupnog broja zaposlenih u opštini. Ova zaposlenost je stabilna, ali može da se poveća usljed povećane građevinske aktivnosti, naročito u sektoru turizma.

Strategija razvoja ove djelatnosti zasnivaće se na sljedećim osnovama:

1. Prirodni resursi i druga državna imovina biće identifikovani za korišćenje kroz koncesije, ukoliko se procijeni da je to korisno za razvoj privrede ili promociju boljih građevinskih standarda.
2. Dodatne potencijalne rezerve kamenih agregata i strukturnog kamena u opštini Ulcinj biće utvrđene u oblastima gornje krede i senonskog kreča.
3. Eksploatacija kamena može imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu. Prema Prostornom planu Crne Gore do 2020. godine kamenolom u Briskoj Gori je identifikovan kao ekološko žarište. Stoga će biti neophodno da se urade radovi na njegovoj sanaciji kako bi se ublažio negativan vizuelni uticaj na okolinu.

Najznačajnija ležišta u priobalnoj zoni iz kojih je moguće eksploatirati kamen su:

Darza - ležište kamenog agregata i strukturnog kamena; nalazi se u naselju Darza, na južnim padinama Briske Gore

Borik II - nalazi se na sjeveroistočnim padinama Bijele Gore, iznad regionalnog puta Bar-Ulcinj

Ristova punta - nalazi se na udaljenosti 4km od ulaza u kanjon Bratice, na njegovoj lijevoj obali, pored puta za Vladimir.

Solana "Bajo Sekulić"

Pomorska privreda

Najveća prednost Ulcinja jeste njegovo mjesto na Jadranu, položaj koji je obilježio njegov istorijski i kulturni razvoj. Ovo obezbjeđuje brojne prednosti, uključujući razvoj pomorske privrede. Obilje "bogatih" voda, koncentracija mineralnih soli, obim zooplanktona i fitoplanktona, povoljne temperature i salinitet, relativno plitka mora, vjetrovi i struje podesni su za gajenje školjki i riba, u kavezima i lagunama. Tekući podatak o zaposlenosti pokazuje da u ribarskoj industriji radi oko 0,5% od ukupnog broja zaposlenih. Nije isključeno da ova loša procjena (moguće zasnovana na korišćenoj metodologiji uzorkovanja u pravljenju podataka), umanjuje realni udio i značaj ribarstva i drugih pomorskih djelatnosti u ukupnoj privredi.

Strategija razvoja pomorske privrede zasniva se na:

1. Razvoju ribarske industrije
2. Poboljšanju pomorske veze sa drugim turističkim destinacijama duž jadranske obale.

Promjene u pomorskoj privredi Ulcinja, predviđene su na prostorima koji nisu zaštićeni, a podrazumijevaju sljedeće:

Izgradnja privezišta u Port Mileni

Izgradnja kapaciteta za profesionalno, rekreativno i turističko bavljenje vodenim sportovima u Valdanosu i Port Mileni

Razvoj kapaciteta za ribarenje za lokalne preduzetnike u Port Mileni i omogućavanje izvoza određenih vrsta

Razvoj kapaciteta za sportski ribolov u Valdanosu, Ulcinju i Port Mileni

Razvoj programa pomorskih kultura, u cilju obnavljanja prirodne vrste i zadovoljenja potreba kupaca

Razvoj priobalnog i lokalnog pomorskog saobraćaja

Energetika

Sektor električne energije, gasa i vode zapošljava oko 3% radnoaktivnog stanovništva. Prema scenariju održivog ekonomskog razvoja, smatra se da će biti oko 475 radnih mesta do 2020. godine. Na području opštine Ulcinj predviđena je koncesiona izgradnja **vjetroelektrana** instalisane snage do 46 megavati. Period zakupa je 20 godina, sa mogućnošću produženja za maksimalno deset godina.

Tekuće državne koncesije postoje za izgradnju ukupno 26 turbina na vjetar u opštini. Njih treba rasporediti između Kolonze, Kruča, Kruta i Salča, iako podjela među ovim naseljima nije definisana. Studijom valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz obnovljivih **solarnih izvora**, definisane su zone i lokacije za razvoj solarnih fotonaponskih projekata za svaku opštinu. U opštini Ulcinj identifikovano je 9 ruralnih i 2 urbane zone, odnosno 6 urbanih i 6 ruralnih lokacija. Potencijal ruralnih zona se procjenjuje na 144,17MW, a urbanih zona na 1,11MW, dok se potencijal ruralnih lokacija procjenjuje na 38,98MW, a urbanih lokacija na 0,23MW. Većina ruralnih zona (lokacija) nalazi se na Briskoj Gori, dok se urbane zone nalaze u gradskom centru (parcele objekata javnih službi).

Prema „Strategiji razvoja energetike Crne Gore“, u dijelu koji se bazira na geološkim procjenama, rezerve nafte u crnogorskom podmorju su procijenjene na sedam milijardi barela, dok se rezerve prirodnog gasa procjenjuju na čak 425 milijardi kubnih metara. Dobar dio tih rezervi je na području Ulcinjske opštine. Ukoliko se navedene procjene potvrde ispitivanjima, država bina godišnjem nivou, ubirala 70% profita od eksploatacije nafte i gasa, kroz unaprijed definisane naknade i poreze. Istraživanje i eksploatacija nafte i gasa obuhvata niz tehnoloških procesa, koji, izmaknu li kontroli, mogu da predstavljaju veliku opasnost po životnu sredinu. Zbog toga, prilikom objavljivanja tendera, odnosno sklapanja koncesionih ugovora za istraživanje i eksploataciju nafte i gasa u podmorju Ulcinja, problematika životne sredine treba da dobije adekvatno mjesto.

Telekomunikacije

Telekomunikacije i prateća infrastruktura su važni elementi za privlačenje investicija u opštinu Ulcinj. To obuhvata ne samo obezbjeđenje telefonske infrastrukture, već i pažljivo razmatranje njenog kvaliteta i kapaciteta. Naročito je važno da na lokacijama namijenjenim za poslovanje postoji kvalitetna, efikasna i pouzdana internet konekcija. Provajderi se sve više okreću obezbjeđivanju nove generacije kao što su vlaknasti optički kablovi i raspletjavanje lokalne petlje (local-loop unbundling). Pitanje obezbjeđenja neophodne telekomunikacione infrastrukture svim stanovnicima i preduzetnicima, ne odnosi se samo na gradsko područje, već i na sva druga naselja, pa i na čitav region. Međutim, posebno je važno u oblastima ili naseljima za koja se predviđa da će se u planskom periodu širiti i rasti (grad Ulcinj, Velika Plaža, Vladimir i Krute).

Građevinarstvo

Porast interesovanja za tržište nekretnina u Crnoj Gori, doveo je posljednjih godina do ekspanzije u građevinarstvu, posebno u sektoru stambene i turističke izgradnje. Investitori su imali priliku da ulažu u novo tržište, identifikujući dugoročne potencijale u sektoru nekretnina.

U opštini Ulcinj uočljiv je veliki porast u stambenoj izgradnji. Pored izgradnje stanova, inostrani investitori su zainteresovani i za turističku izgradnju, gdje se najčešće pored izgradnje hotela, planira i izgradnja određenog broja stambenih jedinica (apartmana). Najveći intenzitet ovakvog vida izgradnje u opštini Ulcinj očekuje se na Velikoj Plaži.

Predviđa se dalji rast u sektoru građevinarstva, koji trenutno zapošljava oko 6% radnoaktivnog stanovništva. Pored Velike Plaže, dinamična građevinska aktivnost očekuje se i na lokacijama: Donji Štoj, Gornji Štoj, Kruče, grad Ulcinj i Vladimir.

5.1.6.7. Biznis zone

Pod širim pojmom „biznis zona“ podrazumijeva se dio prostora definisanog za određene namjene, odnosno za obavljanje određene privredne djelatnosti. U ovom slučaju, zonom se smatra infrastrukturno uređen prostor za privredne i preduzetničke aktivnosti. Zone se prvenstveno smatraju infrastrukturnim projektom, ali ih sve više treba posmatrati kao razvojni projekt kroz aspekt zadovoljavanja potreba svih interesnih grupa lokalne zajednice. Postojeće biznis zone nisu u potpunosti funkcionalne. Pored pojedinih koje su popunjene i dobro funkcionišu u većini slučajeva u pitanju je zamisao jedinica lokalne samouprave koja u praksi nije zaživjela.

Vlada Crne Gore usvojila je dokument "Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori"³ kojim daje podršku jedinicama lokalne samouprave koje se odluče za pokretanje biznis zona na svojoj teritoriji. Biznis zone privlače strane investitore kroz poreske olakšice.

Iskustva drugih država pokazuju da slični projekti razvoja industrijskih zona i davanja povoljnosti i subvencija investitorima omogućavaju pozitivne efekte na ekonomiju, kako na rast društvenog

³ Izvor: Mapa resursa, Ministarstvo ekonomije, www.mek.gov.me

proizvoda tako i na zapošljavanje. Smatramo da je razvoj biznis zona i njihovu kvalitetnu regulaciju i organizaciju dobra osnova za podsticanje industrijskog razvoja Obalnog područja. Poslovne zone treba da obuhvate i biznis inkubatore i tehnološke parkove, čime bi se omogućilo povezivanje kompatibilnih djelatnosti i olakšalo poslovanje novoosnovanih mikro i malih preduzeća.

U planskom periodu na prostoru opštine Ulcinj je planirana izgradnja 6 biznis zona:

Kodre	Namjena zone: lokacija za laku industriju, skladišta i komunalne servise. Za ovaj prostor je predviđena izrada LSL. Zona je povezana regionalnim i lokalnim putevima.
Vladimirske Krute	Namjena zone: lokacija za laku industriju, skladišta i komunalne servise. Za ovaj prostor je predviđena izrada LSL. Zona je povezana regionalnim i lokalnim putevima.
Bjela Gora	Namjena zone: laka industrija i komunalni servisi. Ovaj prostor se nalazi u okviru važećeg DUP-a Nova Mahala i Bijela Gora.
Solana	Namjena zone: industrija. Na poručju zone se nalazi fabrika, bazeni i prateći objekti za proizvodnju soli. Za ovaj prostor je predviđena izrada LSL. Zona je povezana sa lokalnim putem.
Zoganje	Namjena zone: industrija, skladišta i servisi. Za ovaj prostor je predviđena izrada LSL. Zona je povezana sa lokalnim putem.
Servisna zona - Ulcinjsko polje	Namjena zone: skladišta i servisna zona. Zona je djelimično izgrađena privremenim objektima odgovarajuće namjene. Za ovaj prostor je predviđena izrada DUP-a. Zona je povezana sa lokalnim putem.

5.1.6.8. Klasteri

Zemlje u kojima je razvijen sistem umrežavanja i saradnje kroz klaster ostvaruju značajan ekonomski rast, ali i imaju pozitivne efekte na sve one koji su povezani sa klasterom. Povezivanje obrazovanja, nauke i proizvodnje neophodan je uslov privrednog razvoja i podsticanja inovativnih procesa. Uvezivanje poljoprivrednika, prerađivača poljoprivrednih proizvoda i ugostitelja u klaster omogućilo bi im lakši plasman svojih proizvoda na tržište a ujedno bi i smanjili troškove, što bi im omogućilo bolju konkurentnost. Pored toga, uvezivanje sektora poljoprivrede sa turizmom, omogućilo bi veći plasman domaćih proizvoda u crnogorskim hotelima i restoranima.

Poljoprivrednike i zaposlene u sektoru turizma bi trebalo edukovati o prednostima koje im donosi uvezivanje u klaster. Pored toga, potrebno je i iskoristiti sredstva koja EU fondovi odvajaju za klaster, i kroz programe dodjele beskamatnih kredita ili kredita sa niskim kamatnim stopama i dobrim grejs periodom stimulirati razvoj kastera.

Mikro, mala i srednja preduzeća (MSP) su ključna za razvoj konkurentnog privatnog sektora.

Klasteri su obećavajuća okruženja za razvoj veza koje povećavaju konkurentnost. Klasteri su geografske koncentracije srodnih preduzeća i pridruženih institucija. Firme u klasteru se nalaze u prostornoj blizini, proizvode slične ili srodne robe ili usluge i imaju pomoć od čitavog lanca institucija za podršku.

Predlog potencijalnih klastera na teritoriji opštine:

Opština	Proizvod	Broj firmi	Zaposleni	Promet
Ulcinj	Namještaj	10	150	2,230,000
Bar + Ulcinj	Metalna vrata i prozori	13	112	2,112,900
Bar, Ulcinj	Vinogradarstvo, vino	40		
Ulcinj, Bar	Masline	178	178	4,232,170
Ulcinj, Bar	Agrumi	136	136	838,560
Ulcinj	Turističke usluge	122	807	1,860,000

5.1.7. Koncept uređenja prostora

Osnovnu komponentu strukture uređenja prostora čini odnos vrijednosti koji se zasniva na sprezi funkcija grada Ulcinja, kao urbanog, razvojnog centra sa poluurbanim i ruralnim nasljeđem, i potencijalima prirodnih površina ostalog dijela opštine.

Model prostornog razvoja zasniva se na dogradnji postojećih funkcija i odnosa, u skladu sa potrebama, mogućnostima, demografskim projekcijama i gravitacionim područjima, uz uvažavanje zaštićenih prirodnih vrijednosti, infrastrukturnih i zaštitnih koridora.

Polazeći od utvrđenog modela prostornog razvoja, kao osnovni elementi uređenja prostora opštine definisani su:

- Neizgrađeni prostor – poljoprivredne površine, šume, vode rijeka, jezera i mora,
- Prostori centara i naselja – površine za stanovanje, djelatnosti, skladišne i komunalne zone,
- Prostori za razvoj turizma, sporta i rekreacije,
- Koridori saobraćajne i tehničke infrastrukture.

5.1.7.1. Struktura površina

GRAĐEVINSKO PODRUČJE ULCINJA

Definicije pojmova:

- **Građevinsko područje** je područje na kome je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.
- **Građevinsko područje naselja** predstavlja područje koje je planskim dokumentom predviđeno za izgradnju urbanih i ruralnih naselja (prije svega stambena funkcija).
- **Izdvojeni dio građevinskog područja naselja** je odvojeni dio postojećeg građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicionalnih, prostornih i funkcionalnih uticaja, određen prostornim planom.
- **Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja** je područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene, osim za stambenu.

Građevinsko područje je podijeljeno na 4 kategorije:

1. Građevinsko područje urbanih naselja
2. Građevinsko područje ruralnih naselja
3. Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja
4. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

Građevinsko područje urbanih naselja predstavlja gradsko urbano područje grada Ulcinja, koje je najvećim dijelom izgrađeno prema Generalnom urbanističkom planu iz 1985g., i detaljnim urbanističkim planovima radjenim na osnovu njega. Planskim rješenjem je predviđeno proširenje gradskog građevinskog područja grada, u cilju poboljšanja urbane strukture i potrebne infrastrukture. Ukupna površina građevinskog područja grada iznosi **833.76ha**.

Građevinsko područje ruralnih naselja predstavljaju područja sa dominantno ruralnim karakteristikama, u kojima su osnovne djelatnosti poljoprivrede, ruralni turizam i druge djelatnosti vezane za ruralna područja.

Ukupna površina građevinskog područja ruralnih naselja iznosi **1.125,10ha**.

Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja su odvojeni dijelovi postojećeg građevinskog područja grada Ulcinja, izgrađeni prema ranijim Planovima uređenja manjih naselja. Izdvojene dijelove građevinskog područja naselja predstavlja područje Kruča, Gornjeg Štoja i Vladimira. Ova naselja je potrebno dodatno urbano opremiti, prvenstveno u dijelu saobraćajne i tehničke infrastrukture, i dodatno opremiti sadržajima društvenih djelatnosti.

Ukupna površina izdvojenih djelova građevinskog područja naselja iznosi **584.01ha**.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja su prostorne cjeline izvan građevinskog područja naselja planirane za sve namjene osim stambene. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ima sledeće namjene: turizam, sport i rekreacija, golf kompleksi, servisne i skladišne zone, industrijske zone.

Ukupna površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja iznosi **743,0ha**.

PUP-om je predložena optimizacija planiranih građevinskih područja u odnosu na rešenja iz prethodne planske dokumentacije.

Izgrađenost površine opštine je sa 23.7%, koliko je bilo planirano Prostornim planom Opštine iz 1995g., smanjena na 12.6%, tj sa 6.145ha na 3.285,87ha. U ukupnom procentu izgrađenosti opštine, urbana naselja, izdvojeni djelovi naselja i GP izvan naselja zauzimaju 8.6%, dok ruralna naselja zauzimaju 4% građevinskog područja.

U odnosu na postojeću izgrađenost teritorije opštine od 5%, građevinsko područje je povećano za 7.6%, uključujući zone nelegalne izgradnje koje čine 1,2% teritorije Opštine.

Izgradnja objekata će se, u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom odvijati na površinama definisnim kao **građevinsko zemljište**. Građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti I javne površine koje služe redovnom korišćenju tih objekata, kao i zemljište koje je planskom dokumentacijom namijenjeno za izgradnju I korišćenje objekata.

Građevinsko zemljište se privodi namjeni izgradnjom objekata, odnosno izvođenjem drugih radova u skladu sa propisima o uređenju prostora. Prije privođenja namjeni građevinskog zemljišta formiraju se urbanističke parcele na osnovu plana parcelacije ili drugog akta u skladu sa propisima o uređenju zemljišta.

Izgrađenim građevinskim zemljištem se smatraju urbanističke parcele ili djelovi parcela na kojima su izgrađeni objekti u skladu sa planom. Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatraju se urbanističke parcele koje nisu privedene trajnoj namjeni predviđenoj urbanističkim planom. Građevinsko zemljište može biti uređeno ili neuređeno.

Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je komunalno opremljeno, čije je uređivanje predviđeno godišnjim programom uređivanja građevinskog zemljišta, kao i neizgrađeno građevinsko zemljište na kome je izvršena parcelacija, izgrađen pristupni put, mreža elektroinstalacija i hidrotehnike.

Neuređeno građevinsko zemljište je zemljište koje nije komunalno opremljeno, tj na kome nije izvršena urbanistička parcelacija, izgrađen pristupni put, mreža elektroinstalacija I hidrotehnike.

Iskorišćenost građevinskog zemljišta na teritoriji opštine Ulcinj je različita. Na prostoru centralnog područja grada Ulcinja, Donjeg Štoja i Kruča, koji obuhvata površinu od oko 697ha, tj 3% građevinskog područja opštine izgrađenost je velika, dok je na ostalim područjima iskorišćenost građevinskog zemljišta mala. Planom je predviđeno povećanje iskorišćenosti građevinskog zemljišta, kao I uređenje građevinskog zemljišta na cijeloj površini građevinskog područja, koje je samo u zoni Ulcinj grad na zadovoljavajućem nivou.

NAMJENA POVRŠINA

Namjena planiranih površina je prikazana na nivou opštih kategorija:

Površine naselja

Površine naselja obuhvataju građevinsko područje teritorije opštine - izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište i negrađevinsko zemljište, koje nije opredijeljeno za izgradnju, ali je u funkciji građevinskog područja.

Površine naselja su detaljno definisane kroz izdvajanje tipova građevinskih područja:

- Građevinsko područje urbanih naselja
- Građevinsko područje ruralnih naselja
- Izdvojeni djelovi građevinskih područja naselja
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

Poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine obuhvataju obradivo zemljište, drugo poljoprivredno zemljište, rasadnike i maslinjake. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem.

Intenzivne poljoprivredne površine (obradivo zemljište) najvećim dijelom se nalaze na Ulcinjskom, Zoganjskom i Anamalskom polju.

Ostale poljoprivredne površine (drugo poljoprivredno zemljište) su područja sa manjim potencijalom za razvoj poljoprivrede ili izvjesnim prirodnim ograničenjima.

Ribarstvo i marikultura predstavlja zahvat u moru gdje se obavlja vještački uzgoj školjki i riba. To zahtijeva plutajuće parkove, odnosno kaveze za uzgoj. Kao moguće lokacije za marikulturu predlažu se uvala Valdanos i okolina ušća rijeke Bojane.

Šumske površine

Šumske površine obuhvataju privredne šume, zaštitne šume i šume sa posebnom namjenom. Na ovim površinama dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma.

Vodne površine

Vodne površine čine površine mora i kopnenih voda.

Površine mora čine: površine unutrašnjih morskih voda, površine teritorijalnog mora, površine isključive ekonomske zone i površine epikontinentalnog pojasa. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji se koriste u svrhu istraživanja, iskorišćavanja i zaštite očuvanja, unaprijeđenja prirodnih morskih živih i neživih bogatstava, uključujući i bogatstva na morskom dnu i u morskom podmorju i radi obavljanja drugih privrednih djelatnosti u skladu sa posebnim zakonom.

U unutrašnje vode se ubrajaju luke, sidrišta, unutrašnje more, ušće rijeke, i one su pod jednakim suverenitetom kopneno područje.

Vodne površine na kopnu obuhvataju površine površinskih tokova (rijeke, potoci, jezera - prirodna i vještačka, kanali, bare i močvare, izvori, vrela, pišteline, estavele, bočatni izvori), podmorskih (vrulje), i podzemnih voda, zaslanjene vode ušća rijeka koje se ulivaju u more, mineralne, termo-mineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru, vode priobalnog mora, solila i solane.

Ostale prirodne površine

Ostale prirodne površine obuhvataju goleti, kamenjare, strme stjenovite padine, stjenovite obale, pješčane i šljunčane plaže i dr.

Morska obala i plaže se tretiraju kao nacionalno prirodno nasljeđe, pa se za bilo kakvu ljudsku intervenciju u priobalju zahtijeva da bude u skladu sa okolinom i prirodnim karakteristikama obale.

Površine tehničke infrastrukture

Površine tehničke infrastrukture obuhvataju površine i koridore saobraćajne i ostale infrastrukture, površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada.

- **površine i koridori saobraćajne infrastrukture** su namijenjene za objekte i koridore infrastrukture drumskog, vazdušnog i vodnog saobraćaja.

Na ovim površinama mogu se dalje planirati i graditi prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture, koji se odnose na: funkcionalne sadržaje saobraćaja, luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: stanice za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice), motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr. Planom su definisane površine za sledeće objekte saobraćajne infrastrukture:

Drumski saobraćaj: koridor Jadranske magistrale za brzi motorni saobraćaj, magistralni putevi, regionalni putevi, lokalni i drugi putevi, autobuske stanice, biciklističke staze, parkirališta i autokampovi

Vodni saobraćaj: marine, privezišta

Vazdušni saobraćaj: aerodrom za sportsko i rekreativno letenje

Površine ostale tehničke infrastrukture:

- **elektroenergetska infrastruktura** – objekti za proizvodnju električne energije, solarne energije i vjetroelektrane, trafostanice, dalekovodi i niskonaponska mreža i dr.
- **infrastruktura elektronskih komunikacija** - bazne stanice i antenski stubovi fiksne i mobilne telefonije, kablovski distributivni sistemi, repetitori RTV stanica, sistemi PTT veza i dr.
- **hidrotehnička infrastruktura** – crpne stanice, retenzije, kanali za navodnjavanje i odvodnjavanje, rezervoari, izvorišta i vodozahvati, atmosferska i fekalna kanalizacija, postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda i dr.
- **površine za obradu, sanaciju i skladištenje građevinskog otpada**
- **gasovod** – trasa Jadransko –Jonskog gasovoda, koji ulazi u Crnu Goru iz Albanije, i vodi do Hrvatske.

Površine specijalne namjene

Površine za specijalne namjene i posebne režime korišćenja obuhvataju:

- površine od interesa za odbranu

Lokacija za potrebe Vojske Crne Gore je lokacija Mavrijan. Na površini lokacije se mogu planirati objekti u funkciji odbrane, u skladu sa posebnim propisima. Vojne lokacije predložene za novu namjenu su Motel Šas, Vladimir ekonomija i Valdanos.

- ležišta mineralnih sirovina
- površine eksploatacionih polja
- naftonosno istražne bušotine
- duboke istražne bušotine
- koncesiona područja
- zaštićena prirodna dobra - spomenici prirode, rezervati prirode, posebni prirodni predjeli, regionalni park prirode, IBA, IPA i EMERALD područja
- zaštićena kulturna dobra – arheološki lokaliteti, industrijska arhitektura, tehnička i tradicionalna arhitektura, memorijalni objekti,

Tabela pregled opštih kategorija namjene površina

PZ		površine naselja (ha)	poljopr. površine (ha)	šumske površine (ha)	vodne površine (ha)	ostale prirodne površine (ha)	ukupno
1	Grad Ulcinj	1062.28					1062.28
2	Istočno priobalje	561.79	943.01	698.44	253.12	20.47	2476.83
3	Solana i donji tok rijeke Bojane	83.24	980.52	768.46	1922.39		3754.61
4	Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem	375.97	1468.42	1976.75	3.77		3824.91
5	Zapadno priobalje	225.36	342.70	1632.47	0.00	22.43	2222.96
6	Briska gora i Šasko jezero	259.32	785.98	2272.68	501.52	0.00	3819.50
7	Vladimir	233.88	907.40	871.23	35.10	29.36	2076.97
8	Sjeverno pobđe	292.09	1108.63	2016.02	5.69	2.25	3424.68
9	Planinsko područje	72.45	289.49	2856.10		110.72	3328.76
		3285.87	6588.68	12270.28	3375.96	368.21	

Posebno su prikazane površine u koridoru magistrale za brzi motorni saobraćaj i koncesiona područja.

Tabela pregled površina u koridoru brze saobraćajnice i koncesionom području

PZ		površie za koridore tehničke infrstr. (ha)	površine za pos.namjene i spec.režime korišćenja (ha)
1	Grad Ulcinj		
2	Istočno priobalje		
3	Solana i donji tok rijeke Bojane		1432.74
4	Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem		115.99
5	Zapadno priobalje		140.75
6	Briska gora i Šasko jezero	302.16	39.19
7	Vladimir	330.99	
8	Sjeverno pobđe		
9	Planinsko područje	2.65	
		635.80	1728.67

5.1.7.2. Policentrični razvoj mreže centara i naselja

Prostornim planom CG do 2020. godine Ulcinj je definisan kao subregionalni i opštinski centar, i kao grad sa potencijalom za razvoj međunarodnog turizma. U cilju stvaranja područja povezanih suburbanih centara i povezivanja njihovih pojedinačnih funkcija planirano je formiranje urbane aglomeracije na pravcu Bar – Ulcinj.

Funkcije centra od regionalnog značaja gradskog područja Ulcinja obuhvataju proizvodne aktivnosti, turističke programe, trgovinu i komercijalne aktivnosti, sadržaje kulture, sporta i rekreacije.

Strukturiranje mreže naselja utvrđeno je uz uvažavanje kriterijuma za obezbjeđenjem stambenih kapaciteta, komunalne i tehničke infrastrukture, funkcija društvenih djelatnosti, usluga i servisa, mogućnosti za zapošljavanje, prisustva objekata prirodne i kulturne baštine i zelenih površina.

Subregionalni i opštinski centar - grad Ulcinj, sa značajnim funkcijama javnih i privrednih djelatnosti, sa suburbanim područjima Kruče, Kruta, Bratica, Kolonza, Donji Štoj i Velika Plaža, planiran je kao jedinstveni urbani sistem, u kome će se obezbijediti koordinisana i održiva izgradnje socijalne, privredne, komunalne, saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Lokalni centar Vladimir, planiran je kao centar ruralnog i planinskog dijela opštine, sa značajnim funkcijama javnih i privrednih djelatnosti.

Centri lokalnog značaja - Kruče, Donji Štoj, Zoganje i Vladimirske Krute, planirani su sa novim kapacitetima javnih, turističkih i privrednih djelatnosti od značaja za šire gravitaciono područje.

Postojeća naselja - Šas, Bojke, Brajša, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš i Sukobin će kroz oslanjanje na centre razvoja obezbijediti osnovne potrebe

Naselja ruralnog karaktera i niske nastanjenosti, za koje je značajno uspostavljanje veza sa centrima gravitacije, i to:

Kruta, Bratica, Kolonza – Grad Ulcinj

Gornji Štoj – Donji Štoj

Darza, Sveti Djordje, Čurke, Sutjel, Reč, Briska gora – Zoganje

Međureč, Leskovac, Kaliman, Gornja i Donja Klezna – Krute

Draginje, Ambula, Štodra, Lisna Bori, Fraskanjel – Vladimir

Planirano je formiranje novih turističkih centara, kao i izgradnja novih manjih turističkih lokaliteta.

Glavni turistički centri - Velika plaža, Ada Bojana, Valdanos, Mavrijan i Briska gora - u njima je predviđena sanacija i rekonstrukcija dijela postojećih, i izgradnja novih smještajnih, sportsko – rekreacionih i pratećih kapaciteta.

Manji turistički centri - planirani su na lokalitetima **Baš Buljuk, Zoganje, Šas, Rt Stari Ulcinj**

5.1.7.3. Centri, sadržaji i urbane funkcije

U mreži naselja i funkcionalnih zona definsane su urbane zone grada Ulcinja i Vladimira, koje čine osovinu aktivnosti i turističkih tokova.

Grad Ulcinj

kao subregionalni i opštinski centar, obuhvatiće naselja Kodra i Bijela Gora, i zadovoljiće potrebe gradskog stanovništva, turista, kao i stanovništva šireg gravitacionog područja, posebno naselja Kruta, Bratica i Kolonza. Program reorganizacije i proširenja aktivnosti će se realizovati na angažovanim površinama centralnih djelatnosti, površinama za javne funkcije, turizam i industriju, i površinama mješovite namjene, u okviru postojećih, rekonstruisanih i novih kapaciteta.



Slika: Stari grad ulcinj

Programom je predviđeno ostvarivanje sledećih kapaciteta:

Tabela:

	Sadržaji	m ² / korisnik	Kapaciteti	BGP (m ²)
Stanovanje (stalno i sezonsko)		35m ² /stanovnik	18.994 stanovnika	664.790
Turizam (hotelski smještaj, privatni smještaj)		62m ² /turista	21. 000 turista	1.305.000
Društvene djelatnosti	uslužne djelatnosti	0.35m ² /stanovnik		5.250
	trgovina	0.72m ² /stanovnik		10.800
	ugostiteljstvo	0.5m ² /stanovnik		7.500
	zanati i lične usluge	0.04m ² /stanovnik		600
Školstvo i socijalna zaštita	2 srednje škole	9m ² /učenik	1317	11.853
	3 osnovne škole	7m ² /učenik	2693	18.851
	osnovna muzička škola	7m ² /učenik	240	1.680
	6 predškolskih ustanova	7.5m ² /dijete	1032	7.740
	dnevni centar za djecu sa posebnim potrebama			1.000
	dnevni centar za invalide			1.000
	dom za stare	25m ² /korisnik	80	2.000
Zdravstvo	dom zdravlja			2.000
	zdravstvene ambulante	0.05m ² /stanovnik		750
	stomatološka ordinacija	0.05m ² /stanovnik		750
	apoteka			200
	veterinarska stanica	0.1m ² /stanovnik		150
Kultura	muzej			1.000
	dom kulture			6.000
	2 biblioteke			1.500
	bioskop		300	2100
Administracija				
Javna uprava	sud			1.000
	banka			1.000
	pošta			300
Javna služba	javna bezbjednost			1.000
	vatrogasna služba			750
Sport i rekreacija	dječija igrališta	12m ² /dijete		42.299
	sportsko-rekreacioni tereni	3m ² /stanovnik		43.300
	površine za šetnju			44.000

Lokalni centar Vladimir

Zadovoljiće potrebe stanovništva i turista sjevernog, ruralnog dijela opštine Ulcinj. Sadržaji će se realizovati u okviru postojećih i novih kapaciteta.

Programom je predviđeno ostvarivanje sledećih kapaciteta:

Tabela:

	Sadržaji	m ² / korisnik	Kapaciteti	BGP (m ²)
Stanovanje (stalno i sezonsko)		35 m ² /stanovnik	4058	142.030
Turizam (hotelski smještaj, privatni smještaj)		62m ² /turista	150	5.700
Društvene djelatnosti	uslužne djelatnosti	0.35m ² /stanovnik		700
	trgovina	0.72m ² /stanovnik		1.440
	ugostiteljstvo	0.5m ² /stanovnik		1.000
	zanati i djelatnosti	0.04m ² /stanovnik		100
Školstvo i socijalna zaštita	osnovna škola	7m ² /učenik	469	3.200
	predškolska ustanova	7.5m ² /dijete	100	750
Zdravstvo	zdravstvena stanica			400
	stomatološka ordinacija			120
	apoteka			100
	veterinarska stanica	0.1m ² /stanovnik		250
Kultura	dom kulture			2.400
	biblioteka			1.000
	galerija			200
Administracija				
Javna uprava	banka			300
	pošta			100
Javna služba	javna bezbjednost			300
	vatrogasna služba			100
Sport i rekreacija	dječija igrališta	12m ² /dijete		3.000
	sportsko-rekreacioni tereni	3m ² /stanovnik		3.000
	površine za šetnju			4.000

Centri lokalnog značaja - Donji Štoj, Zoganje, Krute

U centrima lokalnog značaja programom su predviđeni sledeći sadržaji:

Tabela:

	Donji Štoj	Kruče	Zoganje	Krute
Stanovanje (stalno i sezonsko)	x	x	x	x
Turizam (hotelski smještaj, privatni smještaj)	x	x	x	x
Društvene djelatnosti				
uslužne djelatnosti	x	x		x
trgovina	x	x	x	x
ugostiteljstvo	x	x	x	x
zanati i djelatnosti	x	x		x
Školstvo i socijalna zaštita				
osnovna škola	x			
područno odelenje osnovne škole			x	x
predškolska ustanova	x			
Zdravstvo				
zdravstvena stanica	x			
stomatološka ordinacija	x			
apoteka	x	x	x	x
Administracija				
banka	x			
pošta	x	x	x	x
javna bezbjednost	x	x	x	x
vatrogasna služba	x	x		
Sport i rekreacija				
dječija igrališta	x	x		
sportsko-rekreacioni tereni	x	x	x	x
površine za šetnju	x	x	x	x

Postojeća naselja

U postojećim naseljima programom su predviđeni sljedeći sadržaji:

Tabela:

	Šas	Bojke	Brajsa	Kosić	Kravari	Mide	Pistula	Rastiš	Sukobin
Stanovanje (stalno i sezonsko)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Turizam (seoski turizam -privatni smještaj)	x		x		x		x	x	
Trgovina	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ugostiteljstvo	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Područno odjeljenje osnovne škole					x	x	x	x	x
Pošta			x						x
Javna bezbjednost			x						x

Carinski prelaz sa Republikom Albanijom će biti organizovan na lokalitetima Sukobin (postojeci) i Ada Bojana (novi).

5.1.7.4. Plan uređenja predjela

Mjere zaštite predjela i njihovog održivog razvoja/korištenja formulisane su na osnovu analize prikupljenih podataka o području kroz tipološku klasifikaciju predjela, procijenjene vrijednosti pojedinih tipova i područja karaktera predjela i njihove osjetljivosti, kao i na osnovu planiranog razvoja privrednih djelatnosti.

Zaštita i razvoj identifikovanih predjela zasnivaće se na sprovođenju:

- Evropske Konvencije o Predjelima (European Landscape Convention, Council of Europe, Florence 2000) koja se bavi prirodnim, ruralnim, urbanim i periurbanim područjima, uključujući kopno, kopnene vode i morska područja. Konvencija prepoznaje značaj predjela kao iskonskog nosioca kvaliteta života. Ratifikovanjem Konvencije (2008), država se obvezala da sprovodi očuvanje predjelakroz instrumente zanjihovu zaštitu, upravljanje i planiranje;
- Zakona o zaštiti prirode ("Sl. List Crne Gore", br. 51/08) po kom se zaštita predjela vrši "planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se spriječavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih, prirodi bliskih ili stvorenih predjela, radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti i omogućavanja trajnog korišćenja prirodnih dobara".

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

Smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela

Tip 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala

Opšte smjernice

- očuvanje postojećeg statusa zaštite plaža kao spomenika prirode
- očuvanje neizgrađenosti plaža
- očuvanje granulometrijskog sastava plaža
- očuvanje vodenih tokova koji prirodno prihranjuju plaže

- racionalno korišćenje prostora i zaštita površina pod autohtonom vegetacijom u funkcionalnom zaleđu plaža
- formiranje zaštitnog zelenog pojasa obodom plaža od autohtonih biljnih vrsta kao i odomaćenih alohtonih vrsta koje su dio kulturnog pejzaža.

Smjernice - 1a Ulcinjske dine

- zaštita istočnog dijela Velike ulcinjske plaže i obalnog dijela ostrva Ada Bojana
- očuvanje vegetacije dina
- koncentracija turističkog korišćenja na zapadnu oblast Velike plaže kroz module sa zelenim pojasevima koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture
- u zoni hotela realizovati odnosa zelenih površina i broja kreveta od 100 m² na jednog turistu odnosno jedan krevet
- zelene površine okohotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, 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 obrascasapredionim specifičnostima
- ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo delovanje objekata na sliku predjela
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- izgradnja uzdignutog drvenog puta duž plaže (boardwalk) koji omogućava nesmetan prelazak zone sa dinama i zaštitu vegetacije halofita od gaženja.

Smjernice - 1b Turistički kompleks Ada Bojana

- očuvanje neizgrađenosti plaže
- očuvanje vegetacije dina
- pažljiva obnova i dopuna postojećeg turističkog kompleksa
- za ozelenjavanje u zoni turističkog naselja koristiti prije svega autohtone biljne vrste.

Tip 2 - Primorski grebenii stjenovita obala

Opšte smjernice

- očuvati prirodnost stjenovite obale
- maksimalno očuvati prirodnu vegetaciju (zabranasječestabala, krčenja i bilo kakvog vida eksploatacije), postojeću morfologiju terena i karakteristične vizure
- zaštita reprezentativnih stabala crnike kao spomenika prirode
- rekultivacija makije sadnjom pionirskih vrsta koje odgovaraju prirodnoj potencijalnoj vegetaciji
- izgradnja podzida od prirodnog kamena u cilju zaštite zemlišta od erozije
- uređenje vidikovaca (klupe, informativne table i sl.)
- spriječiti unos alohtone vegetacije osim u naseljima i turističkim zonama gdje se, u ograničenoj mjeri, mogu koristiti alohtone vrste
- kod nove izgradnje zadržati nisku gustinu izgrađenosti, postojeću tradicionalnu strukturu i tipologiju gradnje, a za pejzažna uređenja koristiti rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana

Smjernice - 2a Ostrvo Stari Ulcinj

- očuvanje postojećeg statusa zaštite ostrva kao predjela posebnih odlika
- očuvanje arheološkog lokaliteta i fortifikacionih objekata
- očuvati strukturu i sastav postojeće vegetacije (makija, garig, kamenjar)
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste.

Smjernice - 2b Maslinjaci Valdanos

- zabrana izgradnje stambenih i drugih objekata
- zabrana sječe maslinovih stabala i njihovo oštećivanje
- revitalizacija postojećih zasada u skladu sa programom posebne zaštite maslina koji donosi nadležno Ministarstvo (rekonstrukcija zasada, rezidba na podmlađivanje, popunjavanje prostora novim sadnicama, đubrenje, obrada zemljišta, obezbijedenje adekvatnog sistema za navodnjavanje, podizanje suvomeđja, izgradnja prilaznih puteva) na osnovu Zakona o maslinarstvu ("Sl. list RCG" br. 55/2003).

Smjernice - 2c Uvala Valdanos

- kod planiranja i razmještanja hotelsko-turističkih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija, kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana (zasadi čempresa, pojedinačna stabla i mozaične skupine maslina)
- u zoni hotela 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
- gradnju maksimalno povući od mora
- šetalište pored plaže (lungo mare) planirati u zaleđu postojeće vegetacije.

Smjernice - 2d Grad Ulcinj

- racionalno korišćenje već zauzetog prostora
- što manje zauzimanje novih prostora
- očuvanje graditeljskog naslijeđa
- očuvanje autentičnosti Starog grada kao zaštićene kulturno-istorijske cjeline koja je na listi potencijalnih objekata Svjetske baštine
- očuvanje mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane
- povećanje stepena ozelenjenosti kroz dogradnju sistema javnih zelenih površina
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog predjela
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Tip 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima

Opšte smjernice

- maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šibljacka
- zaštita higrofilnih šuma u istočnoj zoni Velike plaže i na ostrvu Ada Bojana kao vrijednih i osjetljivih ekosistema
- očuvanje šumaraka hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*), a u slučaju gradnje svako oboreno stablo nadoknaditi sa tri nova
- očuvanje borovih sastojina

- koncentracija turističkog korišćenja na zapadnu oblast kroz module sa zelenim pojasevima koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture
- u zoni hotela obezbijediti 100m² zelenih površina na jednog turista odnosno na jedan krevet
- zelene površine okohotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude(bazeni, trgovci, 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 objekata (hotela) da bi se smanjilo delovanje objekata na sliku predjela
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- prilikom izgradnje sportsko-rekreativnih objekata voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija.

Smjernice - 3a Turistički kompleks na Velikoj plaži

- pažljiva obnova i dopuna postojećeg turističkog kompleksa
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti prije svega autohtone biljne vrste.

Smjernice - 3b Područje Donji – Gornji Štoj

- maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šibljacka
- očuvanje šumaraka hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*), a u slučaju gradnje svako oboreno stablo nadoknaditi sa tri nova
- kroz izgrađenu strukturu formirati zelene prodore (pojaseve) koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima.

Tip 4 - Brdovito zaleđe

Opšte smjernice

- održivo gazdovanje šumama i unaprijeđenje njihove strukture
- saniranje erozije primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta
- očuvanje prirodne morfologije terena i karakterističnih vizura
- uređenje vidikovaca
- spriječiti unos alohtone vegetacije osim u naseljima, turističkim i sportsko-rekreativnim zonama gdje se, u ograničenoj mjeri, mogu koristiti alohtone vrste
- pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih zona rješavati u skladu sa karakterom predjela kako ekološkim tako i ambijentalnim
- izgradnju puteva prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u predio
- smanjivanje negativnog uticaja trase Jadransko-Jonskog autoputa kroz očuvanje postojećih šuma, podizanje zaštitnih šumskih pojaseva od autohtonih vrsta, principijelno projektovanje, rekonstrukciju i pejzažno uređenje saobraćajnog koridora
- uz velike infrastrukturne objekte (vjetroelektrana; solarna energija) formirati zaštitne koridore, obezbijediti očuvanje staništa, vizura i dominantnih strukturnih elemenata predjela.

Smjernice - 4a Flišna brda Kruče, Kodra i Kolonza

- održivo gazdovanje šumama i unaprijeđenje njihove strukture
- očuvanje prirodne morfologije terena i karakterističnih vizura
- spriječiti unos alohtone flore
- kod nove izgradnje zadržati nisku gustinu izgrađenosti, postojeću tradicionalnu strukturu i tipologiju gradnje.

Smjernice - 4b Uvala Kruče

- maksimalno očuvati prirodnu vegetaciju i prirodnost obale
- očuvati antropogene elemente predjela (suvozide, stare urbane cjeline, spomeničko naslijeđe)
- tipologiju hotelskih objekata uskladiti sa karakterom i predionim vrijednostima prostora
- spriječiti unos alohtone vegetacije osim u naseljima i turističkim zonama gdje se može koristiti u ograničenoj mjeri
- za pejzažna uređenje koristiti rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana.

Smjernice - 4c Udoline Krute, Kodre i Pistula

- očuvanje postojeće drvenaste vegetacije povezane sa naseljima
- zaštita vodenih ekosistema (izvori, potoci)
- zadržavanje tradicionalnog načina poljoprivredne proizvodnje (maslinjaci, voćnjaci, povrtnjaci)
- očuvanje postojeće parcelacije i tradicionalne strukture naselja
- spriječiti unos alohtone flore
- pejzažno uređenje industrijske zone i formiranje pojasa zaštitnog zelenila.

Tip 5 - Aluvijalna polja

Opšte smjernice

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

Smjernice -5a Ulcinjska Solana

- očuvanje ekoloških karakteristika (EMERALD područje) i karaktera područja u cjelosti
- uspostavljanje Parka prirode "Ulcinjaska Solana"

- upravljanje prostorom u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode
- namjensko i racionalno korišćenje prostora uz uravnoteženo i koordinisano utvrđivanje odnosa između različitih funkcija (turizam, sport, rekreacija, naučno istraživački rad, zaštita prirode)
- zabrana korišćenja alohtonih i invazivnih biljnih vrsta.

Smjernice - 5b Knete Ispod Darze i Mala Knet

- očuvanje ekoloških karakteristika područja (EMERALD područje)
- očuvanje močvarnog karaktera područja
- zabrana korišćenja alohtonih i invazivnih biljnih vrsta.

Tip 6 - Udoline na flišnim sedimentima

Opšte smjernice

- očuvati cjelovitost i karakteristike poljoprivrednih površina i ograničiti njihovo pretvaranje u zone izgradnje
- valorizovati sve zapuštene poljoprivredne površine
- očuvanje postojeće drvenaste vegetacije povezane sa naseljima
- zaštita vodenih ekosistema (izvori, potoci, rijeke)
- očuvanje postojeće parcelacije i tradicionalne strukture naselja
- zaštita kulturno-istorijskih vrijednosti (arheološki lokaliteti, sakralna i fortifikaciona arhitektura) I prostornih cjelina sa specifičnim kulturnim naslijeđem (srednjevjekovni grad Šas)
- upotreba autohtonih biljnih vrsta
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sapredionim specifičnostima

Smjernice – 6a Šasko jezero

- očuvanje jezera sa barskim sedimentom
- očuvanje ekoloških karakteristika područja (EMERALD područje)

Smjernice – 6b Fraskanjelska Knet

- očuvanje ekoloških karakteristika područja (EMERALD područje)
- očuvanje močvarnog karaktera područja
- zabrana korišćenja alohtonih i invazivnih biljnih vrsta.

Tip 7 - Planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima

Opšte smjernice

- očuvanje ekoloških karakteristika (EMERALD područje) i karaktera područja u cjelosti
- očuvanje prirodne morfologije terena i karakterističnih vizura
- zabranasječestabala, krčenja i bilo kakvog vida eksploatacije
- zabrana korišćenja alohtonih i invazivnih biljnih vrsta
- uspostavljanje Regionalnog parka
- upravljanje prostorom u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode.

5.2. SAOBRAĆAJ

Prostorno-urbanističkim planom planiran je saobraćajni sistem koji treba da zadovolji sve zahtjeve koji se postavljaju u cilju obezbjeđenja saobraćajnih uslova za planirani razvoj Opštine Ulcinj.

U planskom periodu, u opštini Ulcinj, osnovni oblici transporta putnika i roba će biti drumski saobraćaj, pomorski saobraćaj, u manjem obimu i vazdušni saobraćaj, i oni će imati veliki značaj u promociji i unapređenju područja.

5.2.1. Drumski saobraćaj

Putna mreža predstavlja osnov privrednog i socijalnog života stanovništva. Ona je uslov za kvalitetno korišćenje prostora i resursa kojim se raspolaže.

Zbog toga je osnovni cilj plana da se formira takva putna mreža koja treba da omogući korišćenje svih potencijala teritorije.

Planiranu drumsku mrežu saobraćajnica možemo podijeliti u dvije kategorije: primarnu i sekundarnu. Primarnu mrežu čine saobraćajnice obuhvaćene Prostornim planom Crne Gore, a to su "brza" saobraćajnica, magistralni pravac M-2.4 (E752) I dva regionalna puta R16 I R17.

Prema PPCG najvažnija saobraćajnica na teritoriji opštine je "brza" saobraćajnica duž crnogorskog primorja. To je jedan od tri longitudinalna pravca tretirana Prostornim planom Crne Gore, koji prolaze kroz tri regiona CrneGore (primorski, središnji I sjeverni).

Na unutrašnjem planu „brza,, saobraćajnica povezuje pojedina središta opština, a na spoljašnjem planu povezuje Crnu Goru sa zemljama u okruženju.

Brza saobraćajnica, koja je planirana na višočijim kotama u odnosu na postojeću magistralu uz obalu omogućila bi moderan i ekonomičan saobraćaj, pomagala bi razvoju turizma, izmjestila bi dio saobraćajnih tokova iz gradskih djelova primorskih gradova obilazeći ih, što bi imalo značajne pozitivne efekte u zaštiti okoline. Izgradnjom brze saobraćajnice mnogo bolje bi se valorizovao ukupni potencijali crnogorskog primorja.

"Brza" saobraćajnica prolazi teritorijom Opštine Ulcinj u dužini od 11.94km (prema podacima za položaj saobraćajnice - Montepuť).

Magistralni pravac M-2.4 (E752), Petrovac – Bar – Ulcinj – Vladimir - Sukobin – granica sa Albanijom, do izgradnje brze saobraćajnice predstavljao, kao što i sada predstavlja, najvažniju vezu Ulcinja sa okruženjem. I prethodnim Prostornim planom opštine Ulcinj, a I ovim Prostorno urbanističkim planom, planirana je izgradnja obilaznice na dijelu Bratica – Kolonza - Pistula. Izgradnjom ove obilaznice, izmjestio bi se tranzitni saobraćaj iz gradskog područja. Novoizgrađena dionica bila bi magistralnog ranga a postojeći put, od početka obilaznice, pa kroz gradsko područje do kraja obilaznice, bio bi regionalnog ranga.

Nedavno je rekonstruisana dionica Krute - Vladimir – Sukobin a očekuje se i rekonstrukcija dionice Uclinj - Krute.

Izgradnjom obilaznice, dužina magistralnog pravca M-2.4, na teritoriji Opštine Ulcinj, iznosila bi 37.71km.

Dio primarne mreže su I regionalni putevi: R-16 Vladimir – Ostros – Virpazar (dionica kroz Opštinu Ulcinj) I R-17 Ulcinj-Ada.

Potrebno je poboljšati i tehničke elemente na regionalnom putu R-16, jer počev od širine kolovoza i radijusa horizontalnih krivina pa nadalje, ne zadovoljavaju uslove za kategoriju regionalnog puta.

Dužina regionalnih puteva iznosi 30.70km.

Sekundarnu putnu mrežu čine lokalni putevi I i II kategorije. Oni su bazirani na postojećim lokalnim i nekategorisanim putevima, kao i putevima do planiranih naselja, ili drugih sadržaja.

Lokalni putevi predstavljaju kapilarnu mrežu kojom treba obezbijediti dobru pristupačnost svim ruralnim naseljima, turističkim lokalitetima i poljoprivrednim kompleksima, koji u znatnoj mjeri doprinose privrednom i turističkom razvoju opštine Ulcinj.

Od lokalnih puteva po značaju se izdvaja put koji se većim dijelom nalazi na prostoru Opštine Bar, a to je veza od Ulcinjskih Kruta preko Belvedera, pored nove sanitarne deponije do veze sa planiranom brzom saobraćajnicom u Mrkojevićima, pored budućeg aerodroma.

Trenutno na tom potezu postoji lokalni put, slabih tehničkih elemenata, koji treba rekonstruisati a prilikom izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana Crne Gore predložiti da dobije regionalni rang, s obzirom da spaja "brzu" saobraćajnicu i magistralni put, kao i planirani aerodrom u Mrkojevićima.

Drugi značajan lokalni put je put koji se odvaja od magistrale u rejonu Pistule i pruža prema Svetom Djordju i granici sa Albanijom.

Do izgradnje "brze" saobraćajnice izuzetno je značajan i lokalni put od Vladimirskih Kruta prema Baru.

Od velikog značaja u budućnosti može biti i lokalni put od kraja obilaznice, u rejonu Pistula, pa preko Zoganje i Darze do Svetog Đorđa, odnosno do granice sa Albanijom. Očekivati je da i ovdje u budućnosti bude granični prelaz.

Dio putne mreže koju obrazuju lokalni i nekategorisani putevi u opštini, bez obzira na relativno slabo stanje, za mnoga sela i naselja u opštini predstavljaju, ipak, jedinu mogućnost povezivanja sa ostalim naseljima u opštini..

Sigurno je da kvalitet povezanosti postojećih naselja ima uticaja na proces njihovog postupnog prажnjenja, odnosno na opadanje ukupnog broja stanovnika na teritoriji opštine. Zbog toga je unapređenje ove kategorije putne mreže u opštini jedan od preduslova za poboljšanje opštih uslova za život stanovništva u okviru cijele teritorije opštine.

Izgradnju novih puteva potrebno je uraditi na koridorima postojećih puteva, uz obavezno poboljšanje geometrijskih i eksploatacionih karakteristika, čime se podiže kvalitet puteva a samim tim i nivo usluge a pri tom se štiti prostor od trasiranja novih koridora.

Unapređenje čitavog sistema lokalnih i nekategorisanih puteva nije lak zadatak, pogotovu sa stanovišta njegovog finansiranja. Medjutim, poboljšanje kvaliteta saobraćajne povezanosti ruralnih naselja sa centrom opštine i postojećim saobraćajnim sistemom u državi je jedan od neophodnih preduslova razvoja privrednih i društvenih aktivnosti.

Obzirom na veliki broj lokalnih i nekategorisanih puteva u opštini, kao i njihovo sadašnje stanje ne može se očekivati da programom njihovog unapređenja budu obuhvaćeni svi ovi putevi u istoj mjeri. Zbog toga je bilo potrebno izvršiti razvrstavanje pojedinih puteva prema njihovom sadašnjem, a naročito prema planiranom značaju. Polazeći od ovog stanovništva, svi lokalni i nekategorisani putevi u opštini grupisani su na sledeći način:

I kategorija - putevi koji mogu imati značaja za povezivanje teritorije opštine sa susjednom opštinom Bar ili neki drugi specifičan značaj (privredni, turistički), putevi čiji je značaj na nivou opštine i od uticaja su na realizaciju ciljeva dugoročnog programa razvoja pojedinih naselja odnosno planiranih privrednih aktivnosti;

II kategorija - putevi koji povezuju naselja sa izraženim procesom smanjenja stanovništva i drugi putevi manjeg značaja.

Ovakvo razvrstavanje moguće je izvršiti samo na osnovu njihovog položaja i funkcije u sklopu teritorije opštine, a ne i na osnovu njihovih sadašnjih karakteristika. Očigledno je da razvrstavanje ovih puteva u kategorije znači istovremeno i njihovo rangiranje prema prioritetu u procesu neophodnog unapređenja koje će se sprovesti u bližoj i daljoj budućnosti.

Generalno se programski sadržaj ovog unapređenja može definisati po pojedinim kategorijama na sledeći način:

- puteve u I kategoriji potrebno je rekonstruisati u skladu sa tehničkim uslovima koji važe za regionalne putave na osnovu odgovarajuće projektne dokumentacije. Prema tome, ovi će putevi u principu imati odgovarajuće tehničko-eksploatacione karakteristike u skladu sa budućom njihovom namenom, kao i neki skromniji vid savremenog kolovoza,

- puteve II kategorije neophodno je dovesti u stanje stalne prohodnosti po trasi koju sada imaju, uz uklanjanje eventualnih postojećih eksploatacionih ograničenja (oštre krivine, dotrajali objekti, i deformacije planuma postojećeg puta).

Dio lokalne putne mreže nije obuvaćen prethodnom kategorizacijom i nijesu ni ucrtani na grafičkim priložima. To su putevi sa izuzetno malim saobraćajnim opterećenjem, kao na primjer šumski putevi, putevi do pojedinih zaseoka ili katuna,...

Ne treba ograničavati njihovu izgradnju ali je ekonomski racionalnije da se prilikom njihovog projektovanja i izgradnje primijene tehnički elementi prema standardima JUS U.C4. 301-310, umjesto važećeg Pravilnika za projektovanje vangradskih puteva. U pitanju su standardi za projektovanje puteva za povezivanje, prilaznih puteva i drugih puteva sa malim saobraćajem (ne kategorisani putevi). Prema standardima dozvoljena je primjena blažih elemenata, u odnosu na Pravilnik, što smanjuje cijenu izgradnje. Tako na primjer, zavisno od brzine, dozvoljeni su podužni nagibi i do 16% (na kratkim potezima dužine do 100m, dozvoljen je izuzetno i nagib od 18%), profil kolovoza širine 3m (sa mjestimičnim proširenjima za mimoilaženje vozila), radijus horizontalne krivine $R=15m$, radijus verikalne krivine $R_v=50m$,... Svi navedeni elementi su minimalni i poželjno je da se koriste veće vrijednosti ali u slučaju znatnih prostornih ograničenja mogu se koristiti i navedeni minimalni elementi.

5.2.2. Željeznički saobraćaj

Prostorno-urbanističkim planom ne predviđa se izgradnja željezničke pruge na teritoriji Opštine Ulcinj, što je saglasno i Prostornom planu Crne Gore.

Najbliža željeznička stanica je u Baru, na željezničkoj pruzi Beograd- Bar. Izgradnjom intermodalnog terminala u Baru (planiran prema PPCG) željeznički saobraćaj bi dodatno dobio na značaju.

5.2.3. Vazdušni saobraćaj

Dugoročnom strategijom razvoja Javnog preduzeća "Aerodromi CrneGore" planiran je razvoj aerodroma u cilju zadovoljenja prognozirane potražnje i pružanja visokog nivoa usluga. Pored toga definisana je uloga aerodroma u sistemu vazdušnog saobraćaja Crne Gore tako da je planirano da se aerodrom Podgorica razvija kao aerodrom glavnog grada, a da se aerodrom Tivat razvija kao regionalni aerodrom, koji bi pružao adekvatan nivo usluga za turistički i čarter saobraćaj

Osim dva postojeća aerodroma, Prostornim planom Republike Crne Gore 2000.godine, predviđena je izgradnja aerodroma, odnosno poletno – sletne staze i u Mrkojevićima. Lokacija aerodroma je u Opštini Bar, ali u neposrednoj blizini Opštine Ulcinj.

PUP-om je, u Gornjem Štoju, planirana lokacija za izgradnju sportsko-rekreacionog aerodroma. Letilište Ulcinj ima travnatu stazu dužine 760m i koristi se za sportske aktivnosti i poljoprivrednu aviaciju. Ograničenje lokacije aerodroma je blizina državne granice.

Takođe za potrebe turizma, za potrebe hitnih intervencija, obavljana transporta na nepristupačnim mestima i za obavljanje ostalih aktivnosti, pre svega za obavljanje turističkih putovanja u i iz opštine Ulcinj, moguće je razvijati i graditi heliodrome.

5.2.4. Pješačke /biciklističke staze

Treba težiti za formiranjem mreže biciklističkih i pješačkih staza za kretanje pješaka, biciklista i planinskih biciklista u funkciji prezentacije kulturnih i prirodnih vrijednosti i rekreacije.

Posebno atraktivna bi bila pješačka/biciklistička staza uz obalu između Bara i Ulcinja. To mora da se obavi u koordinaciji sa susednom opštinom Bar i uz odgovarajuću pažnju koju treba posvetiti potencijalnim tehničkim, ekološkim pitanjima i pitanjima obale vezanim za taj projekat;

Treba forsirati i izgradnju biciklističkih staza između Ulcinja i seoskih područja na sjeveru, koju mogu da koriste i turisti i lokalno stanovništvo.

Moraju se poboljšati pješačke i biciklističke strukture i površine u gradu Ulcinju. To će obuhvatiti povećanu povezanost, bezbjednosna poboljšanja (npr. unapređeni pješački prelazi), saobraćajne znake i oznake puteva (biciklisti) i parking za bicikle.

Poželjno je razdvajanje pješačkog i biciklističkog od motornog saobraćaja. Mnogo je bolje ako su ove staze nezavisne ali se mogu izgraditi i u profilu puta, ukoliko postoje prostorne mogućnosti a ako ne postoje mogućnosti na stabilizovanoj bankini.

Uz pješačke i biciklističke staze potrebno je predvidjeti izgradnju odmorišta i vidikovce za odmor posjetilaca.

Biciklističke trake ili staze važan su deo sveukupnog kompleta za upravljanje saobraćajem, jer one pomažu da se podigne svest o voženju bicikla u saobraćaju, i promovišu vožnju bicikla kao efikasno i važno alternativno prevozno sredstvo.

- Po pravilu, biciklističke trake nalaziće se izvan puteva, osim ako se na osnovu procena koje se odnose na tehničke uslove, troškove ili životnu sredinu ne zaključi da je to neizvodljivo
- Najmanja širina dvosmjerne biciklističke staze je 2,0m (nije uračunata zaštitna širina ako je uz kolovoz)
- Zajedničke pešačke/biciklističke staze dozvoljene su u seoskim područjima a minimalna preporučena širina je 3 m
- Mjere za povećanje širine razdvojenosti između biciklista i vozača ne smije da smanji biciklističku traku na širinu ispod 1.0 m kod jednosmjernih odnosno 2.0m kod dvosmjernih staza.
- Biciklističke trake bi trebalo da su lako pristupačne cijelom svojom dužinom
- Da bi se obezbedio bezbjednosni prostor između biciklista i motornog saobraćaja na putu, treba da se postavi bezbednosna traka širine najmanje 0.7 m. To je naročito važno tamo gde biciklisti na spoljnoj strani trake idu u susret saobraćajnim vozilima. Na putevima gde je ograničenje brzine više (60 km/h i više), savetuje se povećanje širine bezbednosne trake na 1 m ili više.

Pješački saobraćaj je potrebno podsticati jer se time smanjuju gužve na ulicama, manji je problem parkiranja, manje je zagađenje vazduha, i sl., ali mu treba omogućiti i nesmetan razvoj.

Potrebno je unapređenje uslova za kretanje pješaka oslobađanjem javnog prostora od parkiranih automobila i planskim razmještajem uličnih sadržaja (kioska, ljetnjih bašti, uličnih tezgi i dr.) a takođe je neophodno da se javne površine učine prije svega bezbjednim ali i pogodnim za osobe sa specifičnim potrebama i hendikepirana lica.

Pješačke staze je potrebno trasirati u centralnim gradskim i naseljskim zonama, tako da povezuju javne sadržaje kojima gravitira najveći broj građana. Postojeće staze se zadržavaju i po potrebi proširuju na mjestima gdje je to moguće. Takođe, pješačke koridore je potrebno formirati pored javnih sadržaja koji su veoma aktivni u turističkoj sezoni i uz morsku obalu.

Pješačke staze na pa putevima i ulicama poželjno je da budu široke 2.0 – 2,5 m. Ova širina može da se smanji na 1,5 m ili, izuzetno, manje na ulicama sa velikim prostornim ograničenjima.

5.2.5. Parkirališta

Veliki problem u turističkoj sezoni predstavlja nedostatak parking mjesta. Ovaj se problem može ublažiti primjenom različitih mjera, kao što su:

- Obezbeđenje razvoja i visokog nivoa usluge javnog gradskog i prigradskog prevoza;
- Primjena normativa tokom izrade planske dokumentacije nižeg reda i uređivanja postojećeg stanja, a što bi, između ostalog, značilo izgradnju van uličnih parkirališta i parking garaža, definisanje režima parkiranja, načina kontrole i kažnjavanja prekršaja.
- Izgradnja parkinga na obodu gradske zone, takozvani „Park and Ride,, („Parkiraj se i vozi"). U mnogim evropskim gradovima prisutan je ovaj sistem. On može da odigra veliku ulogu u rešavanju gužvi u saobraćaju posebno problema parkiranja. Mogu se predvidjeti takvi parkinzi u zoni Bratice odnosno na drugoj strani u Krutama i Vladimiru.

Za ovaj sistem neophodno je da su gradovi obezbijeđeni linijama javnog prevoza, u suprotnom sistem ne bi funkcionisao. Na parkiralištima koja funkcionišu u sistemu "Park and ride", cijena parkiranja bi trebala biti jeftinija u odnosu na gradske zone, kao i da je obezbijedjena povoljna cijena gradskog prevoza na relaciji parking-gradske zone.

Ovim bi se smanjile saobraćajne gužve u ljetnjem periodu.

Kod svih planiranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Prema popisu iz 2011.g. u Ulcinju živi 20.265 stanovnika a broj registrovanih vozila je 7216, što nači da je stepen motorizacije 356 vozila/1000 stanovnika. Saglasno Pravilniku, normativi za potrebama za parkiranjem u Ulcinju su:

namjena	optimalan broj parking mjesta
stanovanje (1000m ²)	11
proizvodnja (1000m ²)	15
poslovanje (1000m ²)	22
Trgovina (1000m ²)	44
Hoteli (1000m ²)	8
Restorani (1000m ²)	85
sportske dvorane, stadioni sl. (na 100 posjetilaca)	18

Veliki broj parking mjesta planiran je na Velikoj plaži, saglasno opredeljenju da je parkiranje putničkih vozila i autobusa potrebno organizovati na pristupima plažama, zaštićenim lokalitetima i pored zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.

U zonama industrijskih i skladišnih objekata treba obezbijediti parkinge za teška teretna vozila u drumskom saobraćaju.

5.2.6. Vodni saobraćaj

Vodni saobraćaj u Ulcinju nije dovoljno razvijen, posebno ako se ima u vidu kapaciteti koje posjeduje. Planom je predviđena veća izgradnja lučko operativne obale a njeni najvažniji objekti su luke i marine.

Izgradnja luke se ne predviđa planom a najbliža, ujedno i najveća luka u Crnoj Gori je u Baru.

Planirana je izgradnja marine na Limanu kod Starog grada, kao i privezista na Valdanosu, Port Mileni i Adi Bojani.

Prostornim planom područja posebne namjene Morsko dobro planirani su objekti lučke operativne obale u Valdanosu, Ulcinju i Port Mileni.

Planom se predviđa regulacija korita Bojane i obezbjeđenje plovnog puta kako bi bila ostvarena veza Skadarsko jezero – Jadransko more.

U Ulcinju, u zoni Limana, u blizini Starog grada, planirana je izgradnja marine kapaciteta 300 vezova, uz zadržavanje postojećeg pristaništa Pristan (postojeće izgrađeno betonsko pristanište, dubina uz pristanište 1.8m-4.9m, dubina na prilazu pristaništa 5.6m-2.1m, operativna obala namjenjena za pristajanje u dužini od 40m) i privezišta Kacema (postojeće izgrađeno betonsko privezište, dubina uz privezište 0.3m-1.6m, dubina na prilazu privezišta 0.5m-2.3m, operativna obala namjenjena za pristajanje u dužini od 28m i operativna obala namjenjena za privez plovila u dužini od 100m)

U Port Mileni planirana je izgradnja privezišta kapaciteta **100 vezova**.

U Valdanosu i Adi Bojani planirana su turistička privezišta , kapaciteta po 50 vezova u svakom Ostali djelovi lučke operativne obale nijesu tretirani, već treba da budu predmet planova nižeg reda.

5.3. TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.3.1. Elektroenergetika

5.3.1.1. Koncept razvoja energetike na području PUP-a Ulcinj

Alternativni izvori energije

Sigurno snabdijevanje energijom je preduslov progresa društva, razvoja privrede, komunalne infrastrukture, društvenih djelatnosti, što za rezultat ima rast životnog standarda stanovništva. Kretanja u energetici CG pokazala su veliki udio električne energije u ukupnoj potrošnji veliku zavisnost od uvoza.

U perspektivi, planira se smanjenje udjela do 40% u ukupnom energetsom bilansu. To će se postići supstitucijom električne energije tečnim, odnosno prirodnim gasom i većim korišćenjem obnovljivih izvora energije, za potrebe pripremanja hrane, tople vode, grijanja i klimatizacije prostorija.

Stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije je drugi važan cilj energetske politike razvoja. Evropska Unija je postavila obavezujući cilj svom članstvu, kome teži i CG: 20% udio obnovljivih izvora energije u ukupnom energetsom bilansu do 2020g. U Crnoj Gori bi mogla da bude značajan energetski izvor energija sunčevog zračenja, jer je njen prostor izložen direktnom sunčevom zračenju 1500-2550 časova godišnje. Ovaj resurs je karakterističan i još izdašniji za primorski dio i ljetne mjesec.

Solarna energija je veoma primjenljiva za termičke potrebe u turizmu i stanovanju, što će reći za potrebe većeg dijela konzuma.

Masovnijem korišćenju direktnog sunčevog zračenja za proizvodnju el.energije, za sada je prepreka visoka cijena fotonaponskih sistema i instalacija. U buduću se može očekivati podmirenje dijela potreba iz takvih izvora električne energije, imajući u vidu dinamičan razvoj tehnologija zasnovanih na solarnoj energiji.

U svakom slučaju, upotreba električne energije treba da bude racionalna i efikasna. Smanjenje gubitaka u elektro-energetskoj mreži je jedan od prioritarnih zadataka u sprovođenju mjera energetske efikasnosti. Cilj je svođenje gubitaka u distributivnom sistemu na 10%.

Elektroenergetske prilike na području Opštine Ulcinj slične su onim koje karakterišu područje CG; dominantno učešće električne energije u svim vidovima potrošnje. Deficitarnost i visoka cijena električne energije sa tendencijom stalnog rasta, učinili su da se sve više koriste drugi energenti: drvo i flaširani prirodni gas. U perspektivi se može očekivati nastavak sadašnjeg trenda, sa sve boljom i raznovrsnijom ponudom u korišćenju prirodnog gasa i masovnijem korišćenjem solarne energije.

Konzum stanovanja

Domaćinstva

Elektroenergetske potrebe domaćinstava se mijenjaju sa razvojem energetike na širem planu; električna energija će i dalje biti nezamjenljiv oblik energije za rasvjetu i pogon raznih aparata i uređaja koji olakšavaju rad u domaćinstvu. Korišćenje električne energije za termičke potrebe će se smanjivati u budućnosti supstitucijom sa drugim oblicima energije.

Procjena potrebne električne snage

Za model potpuno elektrificiranog domaćinstva uzima se domaćinstvo koje posjeduje aparate za kuvanje, pranje veša i posuđa, rashladne uređaje i uređaje za grijanje i klimatizaciju, zagrijavanje vode, rasvjetu, TV i razne sitne aparate.

Snaga aparata za domaćinstvo prikazana je u tabeli:

Red. br.	Električni aparat	Instalisana snaga(kW)
	Električni štednjak	7000
	Bojler za kupatilo	2000
	Mašina za pranje veša	2000
	Grijalica za kupatilo	1500
	Pegla	1500
	Frižider	300
	Zamrzivač	300
	Usisivač	1300
	Radio i TV	500
	Fen	1500

	Mikser	200
	Bojler u kuhinji	1500
	Mašina za suđe	2000
	Grijanje i klimatizacija	3000
	Rasvjeta	500
	Ostalo	700
UKUPNO:		26000

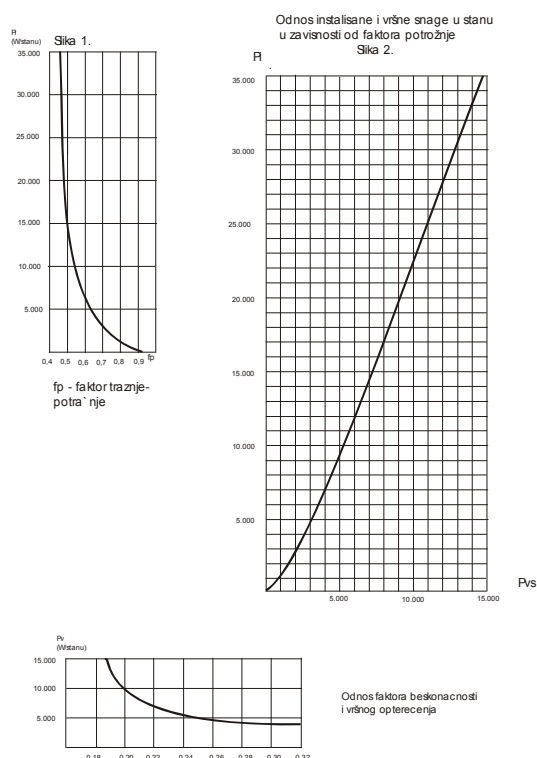
Prosječna instalisana snaga takve strukture potrošnje je cca 26 kw (Pi1). U domaćinstvu u kojem se koriste drugi energenti za potrebe kuvanja, zagrijavanja vode, grijanja prostorija, instalisana snaga se procjenjuje na 16kw (Pi2). U jednovremenom (vršnom) opterećenju stana svi aparati i uređaji ne učestvuju što se karakteriše faktorom potražnje (fp); kod veće grupe stanova mogućnost jednovremenog djelovanja aparata i uređaja je manja što se pokazuje faktorom istovremenog djelovanja (fi).

Obračun jednovremene snage objekta je urađen pod sljedećim pretpostavkama:

da će se vršna snaga pojaviti u ljetnjem periodu u toku turističke sezone u vremenu od 18,30h do 20,30h, zbog istovremenog startovanja električnih bojlera i klima uređaja.

da nije potrebno jednovremeno startovanje više potrošača.

Iz poznatog dijagrama odnosa snaga,



koji je korišćen pri proračunu za određivanje vršne snage glavnog razvodnog ormara i prezentovanih podataka o instalisanim snagama stambenih jedinica dobija se da je vršna snaga jedne stambene jedinice:

$$P_{V1} = f_p \times P_{i1} = 0,47 \times 26.000 = 12.220 \text{ W}$$

Utvrđivanjem standarda instalisane snage i vršnog opterećenja prosječnog domaćinstva omogućeno je izračunavanje učešća vršnog opterećenja od domaćinstava u vršnom opterećenju konzumnog područja (u konkretnom slučaju opterećenje napojne tačke 110/35 kV).

Zavisnost faktora jednovremenosti od broja domaćinstava data je izrazom:

$$fn = \left(f_{\infty} + \frac{1 - f_{\infty}}{\sqrt{n}} \right)$$

Vidi se da vrijednost f_n zavisi ne samo od broja domaćinstava nego i od vrijednosti faktora f_∞ tj. Faktora jednovremenosti za vrlo veliki broj domaćinstava.

Vrijednosti f_∞ poznate su iz literature. One variraju od 0,15 do 0,30 u zavisnosti od veličine vršnog opterećenja domaćinstava.

Za konkretan slučaj f_∞ je 0,19 izračunava se učešće jednog domaćinstva u vršnom opterećenju konzuma, za beskonačno veliki broj domaćinstava:

$$P_m = f_\infty \times P_{v1} = 0,19 \times 12.220 = 2.322 \text{ W/dom}$$

Dalje se ima (pri 9.279 domaćinstava u tretiranom području)

$$f_n = \left(0,19 + \frac{1 - 0,19}{\sqrt{9.279}} \right)$$

$$f_n = 0,199$$

Udio u vršnom opterećenju konzuma od jednog domaćinstva:

$$P_{m1} = f_n \times P_{v1} = 0,199 \times 12.220 = 2.432 \text{ W/dom}$$

Učešće u vršnom opterećenju konzuma (TS 110/35 kV „Kodre“) od svih domaćinstava konzuma:

$$P_{u\check{c}d} = n \times P_{m1} = 9.279 \times 2.432 = 22.566.528 \text{ W/dom}$$

$$P_{u\check{c}d} = 22,3 \text{ MW}$$

Za opterećenje nižeg naponskog nivoa 35/10 kV uzima se 15% više opterećenja nivoa 110/35 kV, odnosno opterećenje na nivou 110/35 kV treba pomnožiti iskustvenim faktorom 1,15. Tako će učešće u vršnom opterećenju konzuma na nivou 35/10 kV od svih domaćinstava iznositi 25,64 MW.

Opterećenje na nivou 10/0,4 kV dobija se tako što opterećenje na nivou 110/35 kV treba pomnožiti iskustvenim faktorom 1,30. Tako će učešće u vršnom opterećenju konzuma na nivou 10/0,4 kV od svih domaćinstava iznositi 29 MW.

Turizam

Sljedeće količine turističkih kreveta se predviđaju za kraj planskog perioda:

Hoteli – 29.560

Ostalo – 17.140

Predviđeno vršno opterećenje za navedene objekte je:

Hotelski smještaj – 2000 W/krevetu

Ostalo – 1000 W/krevetu

Za planski period, predviđeno vršno opterećenje za turističke objekte je:

Hotelski smještaj – 46,6 MVA (44,3 MW)

Ostalo – 18,1 MVA (17,2 MW)

Ukupno: 64,7 MVA (61,5 mW)

Ostalo

Potrebno je predvidjeti odstupanja za dodatnu potražnju od strane komunalnih potrošača koje obezbjeđuje usluge stanovništvu. U praksi se računa kao 30% od opterećenja za domaćinstva.

$$30\% \times 22,3 = 6,69 \text{ MVA}$$

Gubici

Procijenjeni gubici u okviru distributivne mreže su 10%

$$\text{Gubici} = 10\% \times (6,69 + 64,7 + 22,3) = 9,37 \text{ MVA}$$

Ukupno vršno opterećenje

Ukoliko se usvoji jednovremeni faktor raznovremenosti (f_i) od 0,8 za sve potrošače, predviđeno vršno opterećenje na primarnom izvoru energije (Kodra 110/35 kV trafostanica) će biti:

$$P_v = 0,70 \times (6,69 + 64,7 + 22,3 + 9,37) = 72 \text{ MVA}$$

Prikaz prenosne i distributivne mreže

Mreža 110 kV

Vod Bar-Ulcinj 110kV do TS 110/35 kV Kodre može je snabdjeti sa 75MVA. Na ovaj način se obezbjeđuje 100% procijenjenog opterećenja za ovaj planski period, što se može smatrati dovoljnim. Planirani su i drugi 110kV vodovi u okviru ovog perioda kako bi se povećala pouzdanost snabdijevanja.

TS 110/35 kV

Postojeći instalirani kapacitet TS 110/35 kV Kodre je 2 x 20 MVA, što je nedovoljno za planski period. Međutim, trafostanica ima kapacitet za smeštaj 3 x 31.5MVA transformatora koje treba instalirati prije kraja planskog perioda.

35 kV mreža

Postojeći instalirani kapaciteti (kao i prostor za veće trafoe naznačen u zgradama) u sadašnjim 35/10kV trafo stanicama su sljedeći:

35/10kV stanica	Instalirani kapacitet	Potencijalni kapacitet	Maksimalno zabeleženo opterećenje
Grad	2x8 MVA	2x8 MVA	15.74 MVA
Velika plaža I	2x4 MVA	2x8MVA	8 MVA
Velika plaža II	2x4 MVA	2x8MVA	
Vladimir	1x4 MVA	2x4MVA	2.8 MVA
Ukupno	36 MVA	56 MVA	

Ovdje treba napomenuti da u tabeli maksimalno zabilježeno opterećenje za TS 35/10 kV „Velika plaža 1“ obuhvata mjerenje opterećenja i za TS 35/10 kV „Velika plaža 2“, pa shodno tome opterećenje u odnosu cca pola-pola za svaku.

Procijenjeno je da jednovremena opterećenja po zonama idu kako slijedi:

Iz procjene opterećenja za planski period vidi se da je ukupan instalirani kapacitet postojećih 35/10 kV trafo stanica nedovoljan da zadovolji potrebe tokom planskog perioda.

Planirano opterećenje za planski period u naseljima Donji Štoj i Gornji Štoj je 42 MVA, što prevazilazi potencijalni kapacitet od 32 MVA planiran za trafo stanice „Velika plaža I“ i „Velika plaža II“. Biće potrebna treća 35/10 kV TS („Velika plaža III“) 2 x 8 MVA kako bi se obezbjedilo vršno opterećenje predviđeno za 2020g.

Planirano opterećenje za grad Ulcinj i naselja u okolini je 20 MVA što prevazilazi instalirani kapacitet od 16 MVA. Zbog toga se u prethodnim planskim dokumentima nalaze planovi za novu trafo stanicu 35/10 kV „Novi Ulcinj“ 2x4 MVA. Na taj način bi se preuzeo dio viška opterećenja koji trenutno podnosi TS „Grad“ i obezbijedili kapaciteti za planski period. Trebalo bi instalirati elektroenergetski prsten koji obuhvata TS „Novi Ulcinj“, TS „Grad“ i TS „Kodre“

Planirano opterećenje za Vladimir i zaleđe je 4.6 MVA što prevazilazi instalirani kapacitet od 1 x 4 MVA. Drugi trafo od 4 MVA treba instalirati u ovoj trafo stanici prije kraja planskog perioda.

Predlozi

1. Planirani su sljedeći 110 kV vodovi do trafo stanice Kodre kako bi se povećala pouzdanost snabdijevanja:

- Vazdušni vod 110kV iz Bara
- Vazdušni vod 110 kV iz Virpazara

2. Postojeća TS 110/35 kV Kodra 2 x 20 MVA trafoa potrebno je zameniti sa 3 x 31.5 MVA kako bi se obezbijedio dovoljan kapacitet 35kV mreže

3. Postojeća TS 35/10 kV Velika Plaža I 2 x 4 MVA trafoa potrebno je zamijeniti sa 2 x 8MVA trafoa (prostor obezbijeđen)

4. Postojeća TS 35/10 kV Velika Plaža II 2 x 4 MVA trafoa potrebno je zamijeniti sa 2 x 8MVA trafoa (prostor obezbijeđen)

5. U postojećoj TS 35/10 kV Vladimir 1 x 4 MVA treba dodati trafo od 4 MVA (prostor obezbijeđen)

6. Nova (treća) TS 35/10 kV Velika Plaža (III) 2 x 8 MVA potrebna je zbog predviđenog deficita za zadovoljenje planirane potražnje.

7. Nova TS 35/10 kV Novi Ulcinj 2 x 8 MVA neophodna je kako bi se smanjio pritisak na postojeću trafostanicu Ulcinj Grad i obezbijedio veći kapacitet 10kV mreže.

8. Nova TS 35/10 kV Ulcinjsko polje 2 x 8 MVA u kontakt zoni Ulcinjsko polje, koja može u datom trenutku preuzeti snabdijevanje novourbanizovanih Ulcinjsko polje i Đerane.

9. Sljedeći podzemni 35kV vodovi su planirani za snabdijevanje trafostanice Novi Ulcinj u gradu Ulcinju i za snabdijevanje elektroenergetskog prstena kako bi se poboljšala pouzdanost snabdijevanja. Kablovi su tipa XHP 48 3x150 mm².

Od	Do	Broj	Minimum distance (m)
TS "Kodra"	TS "Novi Ulcinj"	2	2700
TS "Grad"	TS "Novi Ulcinj"	1	2200
TS "Kodra"	TS "Grad"	2	1200

Postojeće 2 x 35kV vazdušni vodovi od TS 110/35 kV Kodra do dvije 35/10 kV trafo stanice na Velikoj Plaži će biti neophodno zamijeniti kako bi se obezbijedio dovoljan kapacitet za dvije renovirane trafo stanice i novu trafo stanicu Velika Plaža III.

Kablovi od TS 110/35 kV Kodra do TS 35/10 kV Velika Plaža I su tipa XHP 48 3x240 mm² (3 kabla).

Od TS 35/10 kV Velika plaža I do TS 35/10 Velika Plaža III su tipa XHP 48 3x240 mm² (dva kabla).

Od TS 35/10 kV Velika plaža III do TS 35/10 Velika Plaža II su tipa XHP 48 3x150 mm² (dva kabla).

Od TS 110/35 kV Kodra do TS 35/10 Ulcinjsko polje su tipa XHP 48 3x150 mm² (dva kabla).

Od	Do	Broj	Minimum distance (m)
TS "Kodra"	TS "Velika Plaža I"	3	2600
TS "Velika Plaža I"	TS "Velika Plaža III"	2	2800
TS "Velika Plaža III"	TS "Velika Plaža II"	2	3150
TS "Kodra"	TS "Ulcinjnsko polje"	2	700

Pošto je razvoj 35 kV mreže vezane za dinamiku izrade saobraćajnica, trase 35 kV mreže mogu se definisati i saglasno predlogu Elektroprivrede Crne Gore.

10 kV mreža

Pošto je rješavanje 10 kV mreže predmet detaljnih urbanističkih planova kada se znaju svi elementi konzuma potrebnih za njeno rješavanje i oblikovanje, to će se na nivou PUP-a obraditi samo moguća principiska rješenja 10 kV mreže.

Literatura koja se bavi rješavanjem ovakvih problema poznaje veći broj koncepcija srednje naponske mreže, ali su među njima za područje Ulcinja najinteresantnija tri rješenja.

Koncepcija „otvorenih prstenova“ je jedan od načina rješavanja koji daje jednostavnu i preglednu mrežu s visokim stepenom sigurnosti. Ona se sastoji od dva voda koji povezuju određeni broj trafostanica po principu „ulaz-izlaz“. Prsten je otvoren na nekoj od trafostanica koja se odabere, tako da su obje grane poluprstena približno jednako opterećene.

Koncepcija „primjena“ je zasnovana, takođe, na principu „ulaz-izlaz“, s tim što se radni vodovi u normalnom pogonu opterećuju do pune snage dobijene potrebnim analizama; rezervni vodovi koji su

u normalnom pogonu neopterećeni, povezuju završetke dva ili više radnih vodova i služe kao rezerva svakom od njih.

Koncepcija „cvijeta“ se koristi kad je neko područje udaljeno od izvora napajanja i ako se pokaže opravdano.

Energija se do rasklopnog postrojenja dovodi sa dva ili više vodova većeg presjeka, odakle se dalje razvodi po koncepciji „prstenova“. Što se tiče mreže ulcinjskog konzuma, koja će se od pomenutih koncepcija koristiti u prvom redu zavisi od izgrađenosti 10 kV mreže na pomenutom području i od uslova za mogućnost izvođenja jedne od pomenutih metoda što treba analizirati pri svakom konkretnom slučaju.

Treba nastojati da se u gradskom području 10 kV mreža izvodi isključivo kablovski, a takođe vazdušni vodovi zamijene kablovskim.

Za seoska područja 10 kV mreža i u budućnosti izvodice se vazdušno što uslovljava konfiguracija terena i velika udaljenost od mjesta napajanja. Pri projektovanju ovih vodova treba tražiti najoptimalnije trase kako sa aspekta napajanja konzuma, tako i sa aspekta sigurnosti zbog raznih elementarnih nepogoda koje su uslovljene kako samim podnebljem tako i konfiguracijom terena.

5.3.1.2. Korišćenje obnovljivih izvora energije i energetska efiksanost

Strategija

EU je postavila određene uslove za učlanjenje, koji uključuju energetske sisteme i izgradnju uz primjenu efikasnijih obnovljivih energetske resursa. Stvaranje uslova za veću primjenu obnovljivih izvora energije je važan cilj politike energetskog razvoja koja obuhvata i cilj da obnovljivi izvori energije ostvare udio od 20% u ukupnom energetskom bilansu do 2020g.

Ova strategija obuhvata:

- Smanjenje potražnje za energijom
- Povećanje efikasnosti energetske sistema
- Uvođenje i poboljšanje primjene dostupnih obnovljivih izvora.

Predlozi

1 Sljedeće mjere biće primijenjene za izgradnju svih planiranih objekata, kao i na postojeće:

- Prvi prioritet – smanjiti energetska opterećenja maksimalnim smanjenjem toplotnih gubitaka tokom grejnih perioda (zima) i smanjenjem toplotnih gubitaka tokom perioda kada se prostor hladi (ljetno). Ovo se može postići poboljšanjem termalnih i izolacionih karakteristika građevinskih materijala, tj. fasade, zastakljenja, i zaštite od sunca (briseoleji, roletne, itd.).
- Drugi prioritet – primijeniti pasivne strategije prilikom projektovanja planiranih objekata, kao što su prirodna ventilacija, bolja upotreba prirodnog svjetla i termalne mase. Lokacija, orijentacija i oblik objekata su takođe značajni i moraju se obraditi.
- Treći prioritet – primijeniti aktivne strategije prilikom projektovanja planiranih objekata, kao što je projektovanje podnog grijanja/hlađenja, klimatizacija zračenjem i druga rješenja na nivou grupe objekata.
- Četvrti prioritet – ponovna upotreba energije u cilju povećanja efikasnosti građevinskih instalacija, kao što su sistemi za ventilaciju, hlađenje i proizvodnju tople sanitarne vode.
- Peti prioritet – proizvodnja energije iz obnovljivih resursa.

2 Podobnost i izvodljivost upotrebe obnovljivih energetske resursa će se obraditi za svaki planirani objekat. Ovim su obuhvaćeni:

- Solarna energija - Ulcinj je veoma prikladno područje za eksploataciju solarne energije, što bi u značajnoj mjeri doprinijelo zadovoljenju potreba za električnom energijom i grijanjem. Veća primjena fotovoltaičnih i solarnih modula može smanjiti opterećenje elektroenergetske mreže, naročito u ljetnim mjesecima kada se i očekuju najveća opterećenja. Treba razmotriti primjenu kako velikih solarnih sistema (npr. solarne farme) tako i upotrebu solarne energije na lokalnom nivou ili u pojedinačnim objektima u okviru planirane izgradnje u Opštini Ulcinj
- Geotermalna energija, naročito na području zaleđa

- Sistemi hlađenja morskom vodom, naročito za objekte na obali
- Energija vjetra, naročito na visokim, otvorenim prostorima

3 Novi projekti većeg obima:

- Farma vetrenjača Možura (Ugovor o koncesiji – 23 turbine – 46 MW)
- Solar PV –Izgradnja solarnih fotovoltaičnih farmi na 6 ruralnih lokacija, ukupne površine 33,15 ha, sa potencijalom solarne energije 8,29 MW, i na 6 urbanih lokacija, ukupne površine 0,94 ha, sa potencijalom solarne energije 0,23 MW.
- Moguće zone gradnje fotovoltaičnih farmi prikazane su na grafičkom prilogu br.15.

5.3.2. Elektronska komunikaciona infrastruktura

U skladu sa planskim dokumentima, u prvom redu Prostornim planom Crne Gore do 2020. i sa sektorskim studijima-analizama i ekspertizama stručnjaka, izdvajaju se sljedeći indikatori:

- Izgradnja kablovske kanalizacije odgovarajućeg kapaciteta za potrebe elektronskog komunikacionog saobraćaja u koridoru brze ceste.
- Izgradnja nove kablovske kanalizacije, uključujući i rekonstrukciju postojećih optičkih pravaca i smještanja magistralnih kablova u cijevi kablovske kanalizacije.
- Povećanje komutacionih kapaciteta i optičkih mreža svih nivoa, pri čemu se očekuje implementacija novih FTTH (Fiber To The Home) tehnologija, sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa namjerama Crnogorskog Telekomu, kao dominantnog telekomunikacionog operatera, i dugoročnim rješenjima sa optičkim pristupnim mrežama.
- Prema „Generalnom planu telekomunikacionih sistema EP CG“ očekuje se realizacija OPGW optičkih mreža po dalekovodima, što će dovesti do uvođenja značajnih prenosnih kapaciteta komparativnih Crnogorskom Telekomu. Ovo može značajno ubrzati i liberalizovati implementaciju telekomunikacionih servisa svih vrsta.
- Mobilni operateri će nastaviti sa ulaganjima na ostvarenju 100% pokrivenosti područja uvođenjem novih baznih stanica
- Uvođenje digitalne tehnologije u radio difuziji imaće dalekosežan uticaj na masovne komunikacije

Implementacija novih tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija doprinose bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa i njihovoj dostupnosti. U tom smislu je i osnovni cilj ovog planskog dokumenta planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija. Na taj način će se građanima ponuditi savremene i kvalitetne elektronske komunikacione usluge, omogućiti veća informisanost stanovništva a time i brži razvoj privrede i opštine u cjelini.

Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima. U fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore broj 83/09).

Predloženi plan elektronske komunikacione mreže treba da obezbijedi mogućnost lokalnoj samoupravi za realizaciju sopstvenih servisa kao što su informaciono povezivanje organa lokalne samouprave, video nadzor, telemetrijske tačke, povezivanje informaciono-turističkih punktova i slično.

5.3.3. Vodoprivreda

5.3.3.1. Vodosnabdijevanje

Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karsnih izvora, koji za grad Ulcinj i područje Velike plaže mogu da obezbijede dovoljne količine vode tokom većeg dijela godine. Vodosnabdijevanje grada se vrši sa aqvifera rijeke Bojane, sa izvorišta Salč, Gač, Mide, Kaliman i Klezna. U ljetnjem periodu, kada broj turista nadmaši broj stalno nastanjenog stanovništva, uključuje se i izvorište podzemne vode Lisna Bori, koje se nalazi na desnoj obali rijeke Bojane.

Izvorište	Izdašnost (l/s)
Gač	30
Mide	10
Salč	3
Kaliman	4
Kleзна	15
Lisna Bori	200
Brajša	5
Ukupno	267

Tabela. Izdašnost lokalnih izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje Ulcinja

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

Od ukupnog broja stanovnika opštine snabdijeva se vodom iz javnog vodovoda cca 82%. Iz pet bušenih bunara, svaki snabdijeven posebnim elektrocrpnim agregatom, voda se potiskuje do prekidne komore na brdu Fraškanjel, odakle se gravitacionim cjevovodom uključuje u vodovodnu mrežu. Ovaj sistem nije završen, jer je potrebno ovu podzemnu vodu zbog svog kvaliteta posebno prečišćavati. Sada ovaj sistem radi samo u sezoni da nadomjesti deficitarnost u vodi. Pored ovog vodovoda u opštini Ulcinj postoji još jedan vodovod za mesto Vladimir koje se nalazi u zaleđu i koje se snabdijeva vodom iz posebnih bunara u priobalju reke Bojane.

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

Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i opštine Ulcinj se zasniva na izgradnji regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distribucione mreže primorskih gradova. Regionalni vodovod za crnogorsko primorje je pušten u rad 2012. godine, te je opština Ulcinj prvi put koristila vodu iz Regionalnog vodovoda 2012. godine. Voda je u sistem uvedena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2, a ostavljen je još jedan priključak direktno na mrežu i visinske zone.

Deficitarne količine vode, koje je potrebno obezbijediti iz regionalnog vodovodnog sistema, predstavljaju razliku između minimalnih količina, koje ljeti obezbjeđuju lokalni izvori, i potreba lokalnog stanovništva, turista i ostalih potrošača.

Studija „Izbor izvorišta dugoročnog snabdijevanja vodom regiona Crnogorskog primorja“ daje projekciju deficitarne količine vode koju treba obezbijediti iz Regionalnog vodovoda.

Tabela. Deficit vode u periodu 2010-2033

KOLIČINA VODE	GODINA		
	2010	2020	2033
Potrebe	360	385	415
Raspoložive količine	255	255	255
Deficit	105	130	160

Zbog svega navedenog je izgrađen krak regionalnog vodovoda koji snabdijeva Ulcinj prečišćenom vodom sa izvorišta Bolje sestre iz Skadarskog jezera. Voda je u sistem uvedena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2 vezom iz PK Bratice na dovodni cjevovod iz Salča, a ostavljen je još jedan priključak direktno na mrežu I visinske zone u užoj gradskoj zoni, sa reducirom pritiska.

Mreža dovodnih cjevovoda u Ulcinju je izuzetno dugačka, jer su lokalna izvorišta vode daleko ne samo od sadašnjeg težišta potrošnje, već i od onog koji će se formirati proširenjem zone snabdijevanja na Veliku plažu, i zahtjeva značajnu rekonstrukciju. Distributivna mreža je podijeljena u

dvije visinske zone i potrebno je poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad na koti 54 mm u funkciji, potrošači viših djelova I zone se neće snabdijevati vodom. S druge strane, niži djelovi distributivne mreže II visinske zone su pod visokim pritiskom rezervoara Bijela gora, čiji je preliv na koti 149 mm. Jedna od najvećih mana postojećeg distribucionog sistema Ulcinja je nepostojanje rezervoara prve visinske zone. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špičeve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

Projekcija razvoja vodovodnog sistema

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

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Vodoprivrednom osnovom Crne Gore okvirno su definisane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. Te norme se tretiraju kao bruto veličine, koje prevashodno služe za sagledavanje kapaciteta izvorišta, i njihovu zaštitu. Za ovu plansku analizu su referentne sljedeće planirane norme potrošnje, izražene u l/korisnik na dan:

Tabela. Norme potrošnje

l/korisnik/dan

Gradski vodovodi	Domaćinstva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021.god.	230	100	80	110	520

U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi, Master planu i lokalnim planovima višeg reda usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

stalni stanovnici	200 l/dan/st.
hotel A kategorije	650 l/dan/kor.
hotel B kategorije	450 l/dan/kor.
Vile i apartmani	450 l/dan/kor.
hoteli nižih kategorija	350 l/dan/kor.
privatni smještaj	350 l/dan/kor.
odmarališta	300 l/dan/kor.
Kampovi	100 l/dan/kor.

Pri izračunavanju vršne potrošnje vode, primjenjivaće se sljedeći koeficijenti vršne potrošnje, zasnovani na mjerenju protoka i dobroj inženjerskoj praksi:

Koeficijent dnevne neravnomjernosti **fd 1.4** ($Q_{dmax} = fd \times Q_{dm}$)

Koeficijent časovne neravnomjernosti (vrhunac sezone, ljeto) **fh,s 2,6** ($Q_{hmax} = fh,s \times Q_{dm}$)

Tabela.. Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje i količine otpadnih voda

No	Planska zona	Broj potrošača	Spec. potrošnja l/dan/kor	Qdn. l/s	Qmax.dn. l/s	Qmax.čas. l/s	Q otp. Vode l/s
1	2	3	4	5	6	7	8
				(3)x(4)/ 86400	(5)x1,4	(6)x2,6	(7) x 0.8
1	GRAD ULCINJ			149.73	209.62	545.02	436.01
	STANOVNIŠTVO	12933	200	29.94	41.91	108.97	87.17
	TURISTI	21,000					
	- hoteli, turističko naselje	9000	650	67.71	94.79	246.45	197.16
	- mali hoteli, pansioni	3000	450	15.62	21.88	56.89	45.50
	- privatni smještaj	9000	350	36.46	51.04	132.70	106.16

	- kamp		100				
2	ISTOČNO PRIOBALJE			136.12	190.57	495.48	396.39
	STANOVNIŠTVO	1.232	200	2.85	3.99	10.37	8.30
	TURISTI	18,600					
	- hoteli, turističko naselje	16600	650	124.88	174.84	454.58	363.67
	- mali hoteli, pansioni	1500	450	7.81	10.94	28.44	22.75
	- kamp	500	100	0.58	0.81	2.10	1.68
3	SOLANA I DONJI TOK RIJEKE BOJANE			3.17	4.3	11.18	8.96
	STANOVNIŠTVO	316	200	0.73	1.02	2.66	2.13
	TURISTI	450					
	- hoteli, turističko naselje	150	650	1.23	1.58	4.11	3.29
	- privatni smještaj	300	350	1.21	1.7	4.42	3.54
4	ZOGANJSKO POLJE SA BRDSKIM ZALEĐEM			6.38	8.92	23.19	18.55
	STANOVNIŠTVO	1515	200	3.51	4.91	12.76	10.21
	TURISTI	450					
	- hoteli, turističko naselje	300	650	2.26	3.16	8.21	6.57
	- privatni smještaj	150	350	0.61	0.85	2.21	1.77
5	ZAPADNO PRIOBALJE			34.82	48.76	126.78	101.42
	STANOVNIŠTVO	372	200	0.86	1.20	3.13	2.51
	TURISTI	5500					
	- hoteli, turističko naselje	3200	650	24.07	33.7	87.63	70.10
	- mali hoteli, pansioni	500	450	2.6	3.65	9.48	7.58
	- privatni smještaj	1800	350	7.29	10.21	26.54	21.23
6	BRISKA GORA I ŠASKO JEZERO			18.12	25.37	65.97	52.78
	STANOVNIŠTVO	737	200	1.71	2.39	6.21	4.97
	TURISTI	2210					
	- hoteli, turističko naselje	2150	650	16.17	22.64	58.87	47.10
	- privatni smještaj	60	350	0.24	0.34	0.88	0.71
7	VLADIMIR			4.73	6.62	17.21	13.77
	STANOVNIŠTVO	1721	200	3.98	5.58	14.50	11.60
	TURISTI	150					
	- mali hoteli, pansioni	120	450	0.63	0.88	2.27	1.82
	- privatni smještaj	30	350	0.12	0.17	0.44	0.35
8	SJEVERNO POBRĐE			5.52	7.73	20.10	16.08
	STANOVNIŠTVO	2228	200	5.16	7.22	18.77	15.02
	TURISTI	90					
	- privatni smještaj	90	350	0.36	0.51	1.33	1.06
9	PLANINSKO PODRUČJE			2	2.79	7.26	5.81
	STANOVNIŠTVO	862	200	2	2.79	7.26	5.81
	UKUPNO OPŠTINA ULCINJ			360.59	504.82	1312.55	1050.04
	STANOVNIŠTVO	21916					
	TURISTI	48450					

Maksimalna dnevna potrošnja prikazana u tabeli Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje i količine otpadnih voda za opštinu Ulcinj, iznosi 504.8 l/s, a maksimalna satna potrošnja iznosi 1312.6 l/s.

Postojeća rezervoarska zapremina u opštini Ulcinj trenutno iznosi 1,600m³ tj. zapremina rezervoara Bijela Gora 2. Osnovni nedostatak postojećeg vodovodnog sistema u Ulcinju je nedostatak rezervoarske zapremine za donju zonu potrošnje. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špiceve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

Zapremina rezervoara se određuje kao zapremina potrebna za izravnjanje neravnomjernosti potrošnje u danu maksimalne potrošnje, plus zapremina potrebna za pokrivanje potreba za vodom u slučajevima trajanja popravke kvara ili u slučaju požara. Stoga, usvojeni su sljedeći faktori:

Koeficijent balansiranja neravnomjerne potrošnje $0.3 \times V_{\max} \cdot dn$

Zapremina za vodosnabdijevanje u toku popravki u trajanju od 3.5h, tj. $0.15 \times V_{\max} \cdot dn$

Za područja od 25000 do 50000 stanovnika računaju se 2 istovremena požara u trajanju od 3 sata sa potrebnom količinom za gašenje požara od 15 l/s u dva naselja što iznosi: $2 \times 3 \times 2 \times 15 \text{ l/s} \times 3.6 = 648 \text{ m}^3$

Ovi kriterijumi daju sljedeće potrebne zapremine za rezervoare:

Vgradskog područja = $0,45 \times 413,6 \times 86,4 + 648 \text{ m}^3 = 16,730 \text{ m}^3$ (planske cjeline 1,2,3 i 4)
Vruralno područje = $0,45 \times 14,4 \times 86,4 + 72 \text{ m}^3 = 632 \text{ m}^3$ (planske cjeline 7 i 8)

Zapremina rezervoara za područje Vladimira i Sjevernog pobrđa tj. planiranog rezervoara Brajša se usvaja 600m³. Rezervoar Brajša je planiran na lokaciji postojeće prekidne komore Brajša, na koti 70mnm.

Zapremina rezervoara Bijela Gora 2 je dovoljna za snabdijevanje gornje zone gradskog područja, te je neophodan rezervoarski prostor donje zone oko $16,730 \text{ m}^3 - 1,600 \text{ m}^3 = 15,130 \text{ m}^3$. Već u ranijim Studijama razmatrane su lokacije rezervoara Bijela gora 1 i Đerane. Rezervoari Bijela gora 1 i Đerane su predviđeni u neposrednoj lokaciji gradskog jezgra Ulcinja. Položaj rezervoara Bijela Gora 1 je dobar za prijem vode iz regionalnog vodovodnog sistema (RVSa) kao i za prijem vode iz pravca postojećih izvorišta, obzirom da bi bio neka vrsta kontra rezervoara potrošačima ulcinjske prve visinske zone. Rezervoar Đerane je pozicioniran za prijem vode iz postojećih izvorišta prevashodno Lisna Bori tokom ljeta i kao glavni rezervoar za snabdijevanje Velike Plaže i Štoja. Rezervoar Bijela gora 1 bi se koristio za podmirivanje potrošača u samom gradskom jezgru, dok bi se rezervoar Đerane koristio za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i gradskom jezgru. Predviđen je takođe i rezervoar u okviru budućeg postrojenja za prečišćavanje pitke vode na lokaciji Fraskanjel.

Zapremina rezervoara I zone, koji pokrivaju potrebe Ulcinja i Velike plaže su orijentaciono određena:

rezervoar Đerane 10.000 m³ i
rezervoar Bijela gora 1 – 4.000 m³
rezervoar uz PPV Lisna Bori – 1.000m³

Rezervoari su pozicionirani tako da se ne mjenja granica I visinske zone u Ulcinju, tj. da ona ostane na oko 54 mnm. Takva granica zahtjeva rezervoare sa kotama dna 70 mnm, tj. kotama preliva na 75 mnm.

Rezervoar Đerane je predviđen na parceli 7203 KO Ulcinj, Rezervoar Bijela Gora 1 na parceli 8353 KO Ulcinj, a rezervoar Brajša na parceli 565 KO Brajša.

Osnovni elementi razvoja sistema su:

Postojeća lokalna izvorišta (Mide, Kaliman, Salč, Brajša, Gač, Klezna)

Izvorište Lisna Bori

Postrojenje za prečišćavanje vode Fraskanjel sa novom PK Fraskanjel

Dovod vode sa Regionalnog vodovoda

Glavni cjevovod od Lisna Bori do rezervoara Đerane sa distributivnim cjevovodom na Velikoj plaži

Rezervoari Bijela gora 1 i Đerane sa pripadajućim cijevnim vezama

Rezervoar Brajša

Predviđeno je da sva izvorišta ostaju u maksimalnoj upotrebi sa svim svojim elementima, rekonstruisana i modernizovana, pri čemu se prvo misli na uvođenje SCADA sistema u cijelom sistemu snabdijevanja Ulcinja vodom.

Izvorište Lisna Bori i bunari na njemu nastavljaju da rade istim kapacitetom i karakteristikama kao i dosad: kapacitet izvorišta ostaje 250 l/s, a bunarske pumpe ostaju na 25 l/s svaka. Postrojenje za prečišćavanje vode se predviđa na lokaciji PK Fraskanjel koja više nije potrebna, jer se na lokaciji PPV predviđa izgradnja rezervoara zapremine 1000m³ sa prelivom na koti 89,4 mnm, jednakoj koti preliva postojeće prekidne komore. Iz rezervoara se voda gravitaciono odvodi ka gradu i ka ruralnoj vodovodnoj mreži (Vladimir, preko veze za Šas). Lokacija Fraskanjel je na vrhu brda iznad naselja Fraskanjel, a na kotama od 80 do 90mnm. Odvod prečišćene vode je gravitacionim postojećim cjevovodom ka Ulcinju i novim cjevovodom povratno ka sistemu Vladimir. Kapacitet predviđenog postrojenja za pitku vodu Fraskanjel je 250 l/s, koliki je i kapacitet bunara na izvorištu. Međutim, sve do završetka izgradnje ovog postrojenja na lokaciji Fraskanjel mora postojati slobodni površinski nivo vode. Takav objekat, pored prekida pritiska u cjevovodu od izvorišta do PK, treba da omogući upravljanje pumpama na izvorištu Lisna Bori po nivou vode u njemu, kako bi se izbjegli postojeći veliki gubici na prelivanje iz postojeće PK Fraskanjel. Postojeća prekidna komora od 12 m³ nije dovoljna za upravljanje radom pumpi na izvorištu Lisna Bori. Predviđa se proširenje komore na 100 m³, što je dovoljno za upravljanje radom pumpi.

Ne predviđa se proširenje kapaciteta Lisne Bori usljed činjenice da se Q_{max,dn} koje je potrebno opštini Ulcinj oko 500l/s može obezbijediti trenutnim kapacitetom Lisne Bori (250l/s) i raspoloživim količinama vode iz RVSa (u prvoj fazi 200l/s a u drugoj 300l/s).

Mreža dovodnih cjevovoda u Ulcinju je izuzetno dugačka, jer su izvorišta vode daleko ne samo od sadašnjeg težišta potrošnje, već i od onog koji će se formirati proširenjem zone snabdijevanja na Veliku plažu. Potrebna je rekonstrukcija nekih postojećih dovodnih cjevovoda. Povezivanjem dovoda Ø250 i Ø450 iz pravca Gača i izgradnjom novog cjevovoda koji bi preko Velike plaže napravio prsten sa postojećim dovodnim cjevovodima biće otklonjeno usko grlo na prelazu vode iz cjevovoda Ø600 iz pravca Lisna Bori na cjevovod Ø450 kojim se dovodi voda iz Gača. Posle pažljive analize potreba sistema, kao i ranije predloženih rješenja zaključuje se da je novi cjevovod na potezu Fraskanjel - Velika plaža - I visinska zona Ulcinja obavezan element razvoja sistema.

Dakle, sa cjevovoda Č DN600 mm, koji vodi od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti prikljucci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

Novi cjevovod koji ide preko Velike plaže i pravi prsten sa d600 iz Lisne Bori, će poboljšati snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži, jer će njegovom izgradnjom biti omogućeno snabdijevanje potrošača sa dvije strane, iz smjera PK Fraskanjel - Velika plaža i Ulcinj - Velika plaža. Istovremeno, postojeći cjevovodi ACC DN450 mm i ACC DN250 mm će biti djelimično rasterećeni, jer će dio protoka biti preusmjeren u novi cjevovod. Na dionicu cjevovoda upravnu na Veliku Plažu je potrebno ugraditi reducir pritiska, kako se kod potrošača na Velikoj plaži ne bi javili visoki pritisci, usled velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mnm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

Na brdu Bijela Gora, na koti 70 mnm, predviđen je novi rezervoar Bijela Gora 1, sa kotom preliva na 75 mnm. Između gradskog jezgra Ulcinja i Velike plaže, u blizini rta Đerane, predviđeno je postavljanje novog rezervoara Đerane, na koti 70 mnm, sa kotom preliva na 75 mnm. Rezervoar Bijela Gora 1 će se koristiti za podmirivanje potrošača u samom gradskom jezgru, dok će se rezervoar Đerane koristiti za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i gradskom jezgru.

Regionalni vodovodni sistem (RVS) za opštinu Ulcinj je završen 2012. Postojeći rezervoar Bijela Gora 2 je povezan na RVS cjevovodom d250mm nizvodno od PK Salč II na postojeći cjevovod koji snabdijeva rezervoar iz izvorišta Salč. Iz PK Bratice je postavljen RVS cjevovod d500mm i spojen direktno na distributivni sistem u gradskoj zoni, uz regulator pritiska. Smatra se da je raspoloživi pritisak na tom mjestu >16bara. Projektnom dokumentacijom RVSa je bila predviđena izgradnja PK Bijela Gora zapremine 1000m³ na koti 149mnm kao završne tačke RVSa. Međutim, ovaj rezervoar

nije izgrađen. Iz ovog razloga postoje dvije mogućnosti za punjenje planiranih glavnih rezervoara vodom iz RVSa:

Povezivanje postojećeg rezervoara Bijela Gora 2 (149mm) na RVS preko cjevovoda d 500mm u blizini gradske zone umjesto punjenja vodom iz RVSa preko cjevovoda iz Salča, kao i stavljanje van funkcije direktne veze RVSa na distributivnu mrežu. Ovo se podudara sa originalnim konceptom RVSa osim u činjenici da rez. Bijela Gora 2 nije samo prekidna komora već i rezervoarska zapremina za višu zonu. Iz ovog rezervoara bi se dakle snabdijevala viša zona i punili rezervoari Bijela Gora 1 (70mm) i Đerane (70mm) cjevovodom/ima d450mm. Ovo bi zahtijevalo oko 6km novih tranzitnih cjevovoda odnosno oko 5.2km ukoliko se dionica RVS cjevovoda od rez. Bijela Gora 1 do spoja RVSa na distributivni sistem grada, iskoristi kao početna dionica cjevovoda za punjenje rezervoara Đerane;

Zadržavanje veze PK Bratica – cjevovod d250mm iz Salča – rez Bijela Gora 2 za punjenje rezervoara gornje zone iz RVSa; pravljenje odvojka sa regulatorom protoka za punjenje rez. Bijela Gora 1 sa tranzitnog cjevovoda RVS d500 koji prolazi u blizini rezervoara i punjenje rezervoara Đerane iz sistema preko trenutno postojeće veze RVSa u užem centru grada iz regulaciju pritiska i protoka na tom mjestu.

Uzimajući u obzir potrebne investicije, u ovom planskom dokumentu je predviđeno rješenje pod b. Rezervoar Bijela Gora 1 je moguće puniti i iz lokalnih izvorišta. Rez. Đerane je povezan sa postojećim sistemom cjevovodom d 600mm. Na ovaj način je omogućeno da oba rezervoara primaju i vodu iz lokalnih izvorišta i iz RVS. Ovo se smatra izuzetno značajnim za mogućnost snabdijevanja pitkom vodom područja gdje ne može doći do poboljšanja kvaliteta vode sa Lisne Bori miješanjem sa vodom iz ostalih izvorišta (kao što je Velika Plaža), u periodu do izgradnje postrojenja za prečišćavanje vode na Lisna Bori kao i za period ispunjenja kapaciteta predviđenih ovim dokumentom kada apacitet Lisne Bori neće biti dovoljan. Rezervoar Đerane je povezan sa distributivnim sistemom cjevovodima d 600 mm i d 225mm. U slučaju snabdijevanja Velike Plaže isključivo vodom iz RVS a do izgradnje PPV Lisna Bori, u cilju dovoljnog pritiska i u najudaljenijem dijelu Velike Plaže potrebno je prstenastu vezu, koju čine novi cjevovod duž Velike Plaže, cjevovod d 400 mm upravan na Veliku Plažu i postojeći cjevovod d 600/ d 450mm, puniti iz rez. Đerane. Prsten funkcioniše za snabdijevanje Velike Plaže i u slučaju isključivog snabdijevanja vodom iz Lisne Bori kao i u kombinaciji korišćenja Lisne Bori i vode iz RVS a.

Predviđena je zamjena cjevovoda ukupne dužine od oko 25km što zbog novih veza među donjim sistemom, uklanjanja uskih grla i zamjene cjevovoda sa ogromnim gubicima. Većina cjevovoda predviđenih za zamjenu su azbest cementni cjevovodi, a u budućnosti je potrebno i sve preostale postojeće azbest cementne cjevovode zamijeniti modernijim materijalima.

Prilikom projektovanja i izgradnje vodovodne mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Na cjevovodu predvidjeti potrebne sekcione zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama.
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, mogu se, u principu, primijeniti svi raspoloživi na tržištu za ovu namjenu. Kao cijevni materijal koristiti cijevi proizvedene od PEHD 100, a sav materijal i oprema da budu namijenjeni za odgovarajući radni pritisak
- Na svim priključcima izvoditi armirano-betonska reviziona okna minimalnog svijetlog otvora 1,00 x 1,20m, a zavisno od veličine priključka. Dubina revizionog okna je min. 1,40m
- Nadistributivnim cjevovodima predvidjeti odvojke za povezivanje budućih potrošača
- Na distributivnom cjevovodu planirati postavljanje podzemnih hidranata PHDN 80 mm, a na udaljenosti min 100m
- Trase sekundarne distributivne mreže voditi postojećim putevima, a kućne priključke voditi najkraćom mogućom trasom koliko uslovi na terenu to budu dozvoljavali.
- Širina rova se određuje prema prečniku cijevi, a prema obrascu $\varnothing = \text{spoljašnji prečnik} + 25\text{cm} \times 2$
- Dubina polaganja cjevovoda je minimum 60cm od tjemena cijevi do površine terena.
- Na mjestima ukrštaja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi;

Prečišćavanje pitke vode

Kvalitet vode iz kraških vrela i izbušenog bunara Gač, posle dezinfekcije hlorom, u potpunosti zadovoljava postojeće podzakone o higijensko tehničkoj ispravnosti vode za piće ("Propisi o higijenskoj ispravnosti pijaće vode" Službeni list SRJ broj 42/98 i 44/99 i službeni list RCG broj 24/12). Kvalitet vode iz izvorišta Lisna Bori ne zadovoljava uslove pravilnika o ispravnosti vode po parametrima: gvožđe, mangan, sumporvodoničnik, amonijak, nitriti i deficit rastvorene kiseonika. Kvalitet vode je bolji u početnim uslovima eksploatacije sa manjim sniženjem radnog nivoa vode u bunarima (do 3m) ali i tada su gvožđe, sumpor -vodoničnik, amonijak i nitrit iznad MDK. Sve prethodne studije su definisale potrebu za prečišćavanjem vode sa Lisna Bori i ovim planskim dokumentom je predviđena izgradnja PPVa na lokaciji brda Fraskanjel. Nominalni kapacitet postrojenja je 250 l/s (900 m³/h) i jednak je postojećem kapacitetu izvorišta Lisna Bori.

Tehnološki proces prečišćavanja, kojim će se dostići propisima zahtijevani kvalitet vode je potrebno da bude:

- Aeracija do saturacije vode kiseonikom iz vazduha sa oslobađanjem gasova (sumpor, vodonik i ugljendioksid)
- Kontaktni bazen za flokulaciju
- Filtracija na pješčanim filtrima
- Dezinfekcija vode proizvodnjom gasnog hlora (ili natrijumhipohlorita).

5.3.3.2. Odvođenje otpadnih voda

Sistem za sakupljanje i odvođenje otpadnih voda u Ulcinju je dužine 42km i podijeljen je na dva slivna područja, na zapadni i istočni sistem:



Kanalizacioni sistem je prvobitno projektovan kao separacioni sistem. Kanalizacioni sistem, međutim, trenutno funkcioniše kao kombinovani sistem zbog nedostatka adekvatne atmosferske kanalizacije u mnogim gradskim zonama, zbog čega je atmosferska kanalizacija povezana sa fekalnom kanalizacijom. Obzirom da nakon 1991. nije izgrađena ni jedna kanalizaciona cijev, može se pretpostaviti da je veći broj cijevi preko 30 god. starosti, a preko 30 cjevovoda je od azbestcimenta.

Zapadni sistem obuhvata urbani dio grada uključujući Stari grad. Kanalizacija teče u južnom pravcu prema crpnoj stanici Pristan od koje se prepumpava do šahta koji je lociran na 24 mn. Tokom ljetnjih mjeseci, otpadne vode se preko podmorskog ispusta Pristan, dužine 1250m, ispuštaju u Jadransko more, a ostali dio godine, otpadna voda se u kombinaciji sa atmosferskom kanalizacijom odvodi na ispušt na obali, koji se nalazi u blizini zgrade sa rešetkom. Ova CS je renovirana 2008. godine, a od 2012. u funkciji su nove pumpe.

Osim istočnog dijela grada Ulcinja, sistem istočne zone obuhvata i područje Kodre i Ulcinjsko Polje. Glavni pravac sistema: iz sjeverozapadnog prema jugoistočnom i južnom pravcu. Kanalizaciona

mreža se završava kod crpne stanice Đerane. Kanalizacija se, posredstvom pumpe, odvodi na oko 1,500 m dug podmorki ispust Velika Plaža. Crpna stanica Đerane se, isto kao i PS Pristan, stavlja u pogon u periodu od sredine juna do sredine septembra. U drugom periodu, otpadne vode se ispuštaju u Port Milenu.

Postoje tri podmorska ispusta na području opštine Ulcinj. Podmorski ispust u turističkom naselju i plaži Valdanos nije u funkciji. Ova lokacija je predmet tenderske procedure i trenutno nema turista. Podmorski ispust Pristan, rekonstruisan 2012., ispušta otpadne vode iz zapadnog slivnog područja. Dužina podmorskog ispusta je oko 1,250m. Ispust je korugovani PVC sa unutrašnjim prečnikom od 450mm. Podmorski ispust Đerane ispušta kanalizaciju koja dolazi sa istočnog slivnog područja Ulcinja. Dužina PVC cijevi je oko 1,500m i sa unutrašnjim prečnikom od 400mm. Ispust je rekonstruisan 2012.

Trenutno u Ulcinju ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Godine 2009. pripremljena je Studija izvodljivosti za PPOV od strane IK Consult. U studiji izvodljivosti je razmatrana lokacija kod Solane, predložena u Studiji izvodljivosti za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda, pripremljene od strane Kocks 2007. U Studiji izvodljivosti je predloženo postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda koje ima mehaničko (gruba rešetka, fina rešetka, rešetka za krupniji materijal) i biološko prečišćavanje, uključujući nitrifikaciju i denitrifikaciju pomoću SBR tehnologije. Predloženo je da se mulj tretira procesom zgrušavanja, čišćenja, filter presovanjem i odlaganjem.

Plan

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode (tabela Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje i količine otpadnih voda, kolona 8), uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne časovna količina utrošene vode.

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

U cilju planiranja razvoja kanalizacionog sistema kao i prečišćavanja otpadnih voda, Obrađivač je koristio sljedeće prethodne studije kao osnovu:

- Master plan odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda Crnogorskog primorja i opštine Cetinje“(DHV NJATER BV, Netherlands, 2005)
- Studija „Vodosnabdijevanje i ispuštanje otpadnih voda Crnogorskog primorja“ (KOCKS Consult, Njemačka & IK Konsalting, Beograd, 2007)
- Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj, Dahlem, 2013, Draft
- Studija izvodljivosti za postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda opština Ulcinj, IK Consulting Engineers, 2009

U nastavku je dat opis planiranog razvoja i rehabilitacije sistema po planskim cjelinama.

Planska cjelina 1 – Grad Ulcinj

Za slivno područje PS Pristan, predviđeno je razdvajanje kišne kanalizacije od fekalne, pokrivanje budućih naseljenih cjelina kanalizacionom mrežom, rekonstrukcija i proširenje kapaciteta PS Pristan kao i zadržavanje postojećeg ispusta Pristan u funkciji havarnog ispusta PS Pristan.

Predviđen je potisni cjevovod dug oko 1200m od pumpne stanice Pristan kao i gravitacioni kolektor dužine oko 3km do buduće glavne pumpne stanice na kružnom toku. Ova pumpna stanica je predviđena kao lokacija sakupljanja svih otpadnih voda planskih cjelina 1, 2, 5 i dijelom 4 tj. gradskog i priobalnog dijela opštine Ulcinj sa dijelom zaleđa koje je ekonomski isplativo priključiti na centralizovani kanalizacioni sistem.

Slivno područje postojeće PS Đerane, se proširuje u cilju pokrivanja kanalizacionom mrežom svih predviđenih naseljenih cjelina, predviđeno je i razdvajanje kišne kanalizacije od fekalne. Otpadna voda ovog slivnog područja se gravitacijom upućuje ka PS Kružni tok. Predviđen je i gravitacioni kolektor za effluent iz PPOVa kao i njegovo povezivanje na postojeći ispust Đerane koji će imati funkciju ispuštanja prečišćenog efluenta u otvoreno more. Predviđena je rehabilitacija postojećeg ispusta i dogradnja kraćeg (800m) paralelnog postojećem u cilju povećanja kapaciteta za neophodni protok i ispuštanje efluenta.

U ovoj planskoj cjelini, sa druge strane Port Milene su predviđene dvije prepumpne stanice istočnog priobalja (Donji i Gornji Štoj, Velika Plaža) koje upućuju sakupljenu otpadnu vodu ka PPOVu.

Za područje naselja Kodre, Totoši, Bijela Gora i Donja Bratica je predviđena prepumpna stanica za uključenje tih otpadnih voda u glavni kolektor ka PS Kružni tok.

Za krajnji zapadni dio ove planske cjeline predviđen je razvoj kanalizacione mreže kao i prepumpna stanica za uključenje na glavni kanalizacioni sistem.

Sva ova slivna područja, dakle, gravitiraju ili se prepumpavaju ka glavnoj PS Kružni tok, odakle se potisnim cjevovodom otpadna voda transportuje do budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadne vode (PPOV) uz potisni cjevovod istočnog priobalja.

Planskim rješenjem je predviđena i alternativa koja obuhvata rehabilitaciju i proširenje PS Đerane u cilju primanja otpadne vode iz gradskog slivnog područja gravitacijom kao i iz istočnog priobalja, što eventualno omogućava da se ne grade PS Kružni tok i PS1 Donji Štoj. Dakle, ka PS Đerane je predviđen objedinjeni gravitacioni vod iz gradskog područja i iz pravca Štoja, potisni cjevovod do PPOVa i kolektor za effluent. Upoređenje mogućnosti i troškova izgradnje PS Kružni tok i PS 1 Donji Štoj, naspram objedinjavanja na lokaciji PS Đerane, je potrebno uraditi na nivou detaljne projektne dokumentacije.

Planska cjelina 2 – Istočno priobalje

Na području istočnog priobalja nema razvijenog kanalizacionog sistema. Predviđena je kanalizaciona mreža koja pokriva sve predviđene naseljske i turističke strukture. Sakupljena otpadna voda se transportuje ka PPOVu glavnim kolektorom duž glavne saobraćajnice uz prepumpavanje na sedam lokacija. Od ukupno 7 pumpnih stanica ovog slivnog područja, 5 se nalaze na području planske cjeline 2.

Planska cjelina 3 – Solana i donji tok rijeke Bojane

Područje Gornjeg Štoja na samom istoku planske cjeline je pokriveno kanalizacionom mrežom koja gravitira kanalizacionom sistemu planske cjeline 2. Naselja Reč, Ćurke, Sutjel, Sveti Đorđe je ekonomski neisplativo priključivati na planirani gradski kanalizacioni sistem što zbog udaljenosti što zbog malog broja stanovnika. Za ova naselja se predviđaju decentralizovana sanitarna rješenja koja se sastoje od lokalnog kolektora na koji se priključuju prelivi septičkih jama i malog uređaja za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda za svako od naselja, sa ispuštanjem prečišćene otpadne vode u najbliži recipijent ili putem upojnih bunara/ kanala.

U planskoj cjelini 3, na granici sa planskom cjelinom 2, predviđena je izgradnja PPOVa za prečišćavanje otpadnih voda. U PPOV se sakupljena otpadna voda prepumpava u PS Kružni tok a ispušta se kroz gravitacioni kolektor i ispust Đerane. Predviđena površina za PPOV je 16ha a planirani kapacitet 65,000 ekvivalent stanovnika. U narednom poglavlju će se navesti zahtjevi za izgradnju i funkcionisanje gradskog PPOVa kao i decentralizovanih, kompaktnih prečišćivača za udaljena naselja/ sela.

Planska cjelina 4 – Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem

Za naselja Zoganje, Pistula i Kodra je predviđena kanalizaciona mreža sa dvije prepumpne stanice, sa uključenjem u centralizovani kanalizacioni sistem na području Kodre. Na ostalim naseljima planske cjeline 4, zbog međusobne udaljenosti kao i udaljenosti od gradskog kanalizacionog sistema, a i zbog malog broja stanovnika, predviđena su decentralizovana sanitarna rješenja koja se sastoje od lokalnog kolektora na koji se priključuju prelivni septičkih jama i malog uređaja za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda za svako od naselja, sa ispuštanjem prečišćene otpadne vode u najbliži recipijent ili putem upojnih bunara/ kanala.

Planska cjelina 5 – Zapadno priobalje

Za naselja Kruta i Kruče predviđena su decentralizovana rješenja sa lokalnim malim prečišćivačima, dok je za uvalu Valdanos moguće dvojako rješenje, uzimajući u obzir broj predviđenih turista: - prepumpavanje sakupljene otpadne vode sa ovog lokaliteta u centralizovani kanalizacioni sistem kombinacijom potisa i gravitacije ukupne dužine oko 3.3km ili decentralizovano rješenje sa lokalnim prečišćivanjem i ispuštanjem kroz rehabilitovani postojeći ispust. U slučaju prepumpavanja otpadne vode ka gradskom sistemu, postojeći ispust bi ostao kao havarni ispust PS Valdanos. Koje rješenje je ekonomski povoljnije potrebno je utvrditi na nivou detaljne projektne dokumentacije.

Planska cjelina 6 – Briska gora i Šasko jezero, Planska cjelina 7 – Vladimir, Planska cjelina 8 – Sjeverno pobrđe, Planska cjelina 9 – Planinsko područje

Na ovom području nije predviđen razvoj gradskog sistema u smislu međusobne konekcije naselja/ sela i njihovog povezivanja na gradski sistem. Takvo rješenje ne bi bilo isplativo, već decentralizovane sanitarne mjere predstavljaju bolje rješenje. Prema direktivama EU izgradnja kanalizacionog sistema za skupine naselja ove vrste nije predviđena niti se preporučuje na duže staze. Za ova naselja se dakle predviđaju decentralizovana sanitarna rješenja koja se sastoje od lokalnog kolektora na koji se priključuju prelivni septičkih jama i malog uređaja za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda za svako od naselja, sa ispuštanjem prečišćene otpadne vode u najbliži recipijent ili u zemlju putem upojnih bunara/ kanala.

Prilikom projektovanja i izgradnjefekalne kanalizacione mreže potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni tj. nije dozvoljeno miješanje atmosfere i fekalne kanalizacije
- Projektovanje cjevovoda treba da je takvo da se obezbijedi maksimalna mogućnost gravitacionog transporta kanalskog sadržaja
- U pogledu vrste materijala za cjevovode, mogu se u principu primijeniti svi raspoloživi na tržištu za tu namjenu
- Reviziona okna treba predvidjeti od prefabrikovanog betona, polietilena ili poliestera u zavisnosti od primijenjenog materijala cjevovoda, prisustva podzemne vode i tipa zemljišta
- Cjevovodi su od okruglih profila, proticajnog kapaciteta da može propuštati maksimalni računski proticaj pri maksimalnom punjenju $D \times 0,80$, a sve zbog neophodne rezerve i uslova potrebne ventilacije
- Zbog uslova održavanja, za minimalne prečnike ne treba usvajati manje profile od DN 250mm za glavni kolektor. Na potezima sa većim nagibima terena i skromnijim proticajem, može se primijeniti i DN 200mm
- Minimalne padove (nagibe) kolektora (cjevovoda), usvojiti u iznosu recipročne vrijednosti prečnika cjevovoda za aktuelnu dionicu. Tako, inače uobičajeno usvojeni padovi, uglavnom obezbjeđuju dovoljne minimalne brzine za korektan transport kanalskog sadržaja
- Minimalna početna dubina ukopavanja zavisi od toga da li objekti koji se kanališu imaju ili su bez podrumskih (suterenskih) prostorija, kao i udaljenosti kućnog priključka od ulične mreže. Ukoliko postoje suterenske prostorije čije otpadne vode takođe treba prihvatiti, onda se ta minimalna početna dubina ukopavanja usvaja i do 1,5m. Ukoliko tih prostorija nema, ili se iz njih ne očekuje produkcija otpadnih voda, ta minimalna dubina mora biti dovoljna da obezbijedi dovoljnu debljinu nadsloja u smislu stabilnosti i sigurnosti kolektora
- Na mjestima ukrštaja kanalizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanalizacioni se moraju postaviti ispod vodovodnih, na odgovarajućem razmaku, uz eventualnu zaštitu vodovodnih cijevi;

Prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda

Centralizovano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u Opštini Ulcinj zahvata sljedeće katastarske parcele: broj 150, 160, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203/1, 203/2, 204, 205, 206, 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1, 209/2, 209/3, 209/4, 209/5, 210, 211/1, 211/2, 212/1, 212/2, 214, 217, 218, 219, 222 KO Ulcinj, u blizini Port Milene i Ulcinjske solane „Bajo Sekulić“, definisana je na osnovu preporuka postojećih studija. Prema pregledu prethodnih studija, predložena lokacija je smještena na visini oko 3 – 5 mnm. Uzimajući u obzir broj stanovnika i turista koji gravitira PPOVu kao i postojeću industriju, minimalni potrebni kapacitet PPOVa je 75,000ES dok je rezervisana površina za PPOV i obradu mulja, oko 16ha.

Zakonski i institucionalni okvir relevantan za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda

Prilikom projektovanja i izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) treba se voditi sledećim zakonima i propisima:

- Zakon o vodama (Službeni list Republike Crne Gore, br. 27/07), koji uređuje pravni status i način integrisanog upravljanja vodama, vodnim zemljištem i obalom, vodnim objektima, uslove i način obavljanja vodnih djelatnosti, kao i druga pitanja od važnosti za upravljanje vodama i vodenim resursima.
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list Crne Gore, br. 80/05 i 40/10) definiše aktivnosti koje podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu, preliminarne procedure procjene, učešće javnosti u donošenju odluka, procedure za procjenu i verifikaciju procjene uticaja, te kriterijume za izvještaje o procjeni. Zakon je usklađen sa EU direktivama iz ove oblasti, i opisuje proceduru procjene uticaja na životnu sredinu i njen sadržaj za projekte koji mogu da utiču na zdravlje ljudi i stanje životne sredine u pogledu kvaliteta zemljišta, vode, vazduha, reljefa i kulturnog naslijeđa, ili da poremete ravnotežu između njih. Ovaj zakon je dopunjen setom podzakonskih akata.
- Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine (Službeni list Republike Crne Gore, br. 80/05), kojim se uređuju uslovi i postupak izdavanja integrisane dozvole za postrojenja i djelatnosti koje mogu imati negativan uticaj na zdravlje ljudi, životnu sredinu ili materijalna dobra.
- Zakon o životnoj sredini (Službeni list Republike Crne Gore, br. 48/08) koji uređuje sistem zaštite i razvoja životne sredine i predviđa uvođenje inspekcije i kaznenih odredbi u slučaju njegovog kršenja.
- Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list Crne Gore, br. 80/05 i 12/11) utvrđuju se uslovi, način i postupak vršenja procjene uticaja određenih planova ili programa na životnu sredinu, kroz integrisanje principa zaštite životne sredine u postupak pripreme, usvajanja i realizacije planova ili programa koji imaju značajan uticaj na životnu sredinu.
- Zakon o zaštiti prirode (Službeni list Republike Crne Gore, br. 51/08 i 21/09) propisuje zaštitu prirode u cjelini.
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore br. 28/11) uređuje emisije buke i njen uticaj i određuje mjere za smanjenje štetnog uticaja buke na ljudsko zdravlje.
- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list Crne Gore, br. 51/08 i 34/11) definiše zahtjeve za dozvole neophodne za izgradnju uopšte. U skladu sa članom 91. Zakona, organ uprave (državni nivo) je nadležan za izdavanje dozvola za izgradnju objekata i postrojenja koja predstavljaju rizik po životnu sredinu.
- Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (Službeni list Republike Crne Gore, br. 2/07), koja uređuje klasifikaciju i kategorizaciju površinskih i podzemnih voda na kopnu i u priobalnom dijelu Republike Crne Gore, navodeći razliku između voda koje mogu da se koriste za piće, voda za ribarstvo i uzgoj školjki i voda za kupanje. Ova uredba takođe propisuje granične vrijednosti pokazatelja kvaliteta za klasifikaciju voda, kao i uslove za uzorkovanje vode i njenu analizu.

- Pravilnik 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 Republike Crne Gore, br. 45/08, 9/10), koji propisuje kvalitet otpadnih voda, sanitarno-tehničke uslove za ispuštanje otpadnih voda u javni kanizacioni sistem i prirodni recipijent, kao i metode i postupak analize otpadnih voda, minimalni broj uzoraka i sadržaj izvještaja sa usvojenim vrijednostima kvaliteta otpadnih voda. Ovaj pravilnik propisuje maksimalne dozvoljene koncentracije zagađivača koji se ispuštaju u sistem javne kanalizacije i prirodni recipijent.

Prilikom projektovanja i izgradnje PPOV se takođe treba voditi evropskom zakonskom regulativom tj. Direktivom Savjeta Evrope od 21. maja 1991. godine o prečišćavanju otpadnih voda iz gradova (91/271/EEC) koja se odnosi na sakupljanje, prečišćavanje i ispuštanje gradskih otpadnih voda kao i Direktivi 98/15/EEC koja je amandman direktivi 91/271/EEC.

Pri razmatranju izbora tretmana mulja u okviru postrojenja i njegovog odlaganja, potrebno se pridržavati sljedećih propisa i dokumenata:

- Zakon o upravljanju otpadom (Službeni list Republike Crne Gore, br. 80/05 i 73/08), koji je po pitanju kanizacionog mulja, harmonizovan sa Direktivom 86/278/EEC.
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje (Službeni list Republike Crne Gore, br. 18/97), koji postavlja granice prisustva opasnih supstanci usled nepravilne upotrebe mineralnih i drugih đubriva kao i nepravilnog odlaganja otpada iz različitih izvora.
- Strateški master plan za upravljanje otpadom na republičkom nivou iz 2004. godine uključuje državne projekcije o proizvodnji mulja, plan za upravljanje kanizacionim muljem, kao i zahtjeve za njegovu realizaciju.
- Pravilnik o kriterijumima za izbor lokacija, načinu i postupku odlaganja otpadnih materija (Službeni list Republike Crne Gore, br. 56/00), koji određuje zahtjeve za sakupljanje, transport, skladištenje, preradu i odlaganje, obilježavanje, evidentiranje i izvještavanje o vrsti i količini otpada.

Zakonske norme EU za ponovnu upotrebu kanizacionog mulja su date u Direktivi o kanizacionom mulju (Direktiva Savjeta 86/278/EEC dopunjena Direktivom 91/692/EEC: OJL 181, 04.07.86 o zaštiti životne sredine, a naročito zemljišta, kada se kanizacioni mulj koristi u poljoprivredi). Potrebno je uzeti u obzir i studiju: "Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Jadranskoj obali III Studija o odlaganju mulja za primorski region Crne Gore", (Jeremy Hall, Sludge Management Consultant), 2010.

Smjernice za projektovanje i izgradnju PPOVa

PPOV je potrebno projektovati za prihvatanje i prečišćavanje komunalnih otpadnih voda za opštinu Ulcinj u okviru definisanog projektnog perioda, u svemu prema važećoj relevantnoj (gore navedenoj) pravnoj regulativi i strateškim dokumentima. Sljedeća strateška dokumenta se moraju razmotriti i uzeti u obzir:

- Master plan odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda Crnogorskog primorja i opštine Cetinje (DHV NJATER BV, Netherlands, 2005.god.)
- Studija „Vodosnabdijevanje i ispuštanje otpadnih voda Crnogorskog primorja“ (KOCKS Consult, Njemačka & IK Konsalting, Beograd, 2007)
- Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj, Dahlem, 2013

Obzirom da je kanizacioni sistem separacioni, PPOV ne smije tretirati atmosfersku vodu. Prečišćena otpadna voda će se ispuštati u otvoreno more, kroz postojeći podmorski ispust Đerane, čija rehabilitacija kao i proširenje kapaciteta izgradnjom kraćeg, paralelnog ispusta je planirana ovim dokumentom.

Potrebno je da proces prečišćavanja kao minimum sadrži tri osnovna procesa:

- preliminarno
- primarno i
- sekundarno.

Potrebno je utvrditi neophodnost primjene tercijalnog stepena prečišćavanja tj. dodatnog uklanjanja nutrijenata (na prvom mjestu azota i fosfora) ili bakterija, u zavisnosti od važećih propisa, tačke ispuštanja, klasifikacije voda, stepena osjetljivosti i standarda o kvalitetu vode za kupanje. Uzimajući u obzir trenutno važeću crnogorsku i evropsku legislativu kao i tačku ispuštanja u otvorenom moru, PPOV Ulcinj ne zahtijeva tercijalno prečišćavanje.

Preliminarno prečišćavanje

Preliminarno prečišćavanje mora obezbijediti uklanjanje krupnog i sitnijeg čvrstog materijala. Ovaj stepen obično obuhvata primjenu rešetki, izgradnju pjeskolova, uklanjanje masti i ulja i ponekad pre-aeraciju.

Primarno prečišćavanje

Primarno prečišćavanje obuhvata sedimentaciju i uklanjanje plivajuće skrame koja se stvara prilikom sedimentacije. Obično se oko 60% suspendovanog nanosa i 30% BPK5 (biološka potreba za kiseonikom) uklone u ovom stadijumu prečišćavanja. Primarni tretman nije neophodan pri svim sekundarnim tretmanima.

Sekundarno prečišćavanje

Sekundarni tretman dalje smanjuje suspendovane materije i BPK5 otpadne vode na nivo koji je dovoljan za ispuštanje u recipijent sem kada on zahtijeva i tercijalan tretman. Obično se ovaj stadijum prečišćavanja sastoji od dva – prva faza sa aktivnim muljem i druga tzv. sekundarna sedimentacija koja omogućava separaciju mikroorganizama od finalnog efluenta.

Tercijalno prečišćavanje

Tercijalno prečišćavanje je obično usmjereno na uklanjanje nutrijenata (fosfora i azota) gdje se radi o osjetljivom recipijentu ili uklanjanju bakterija uglavnom ukoliko se efluent ponovno koristi. U nekim slučajevima uklanjanje nutrijenata može biti dio sekundarnog prečišćavanja. U slučaju membranskih bioreaktora, uklanjanje bakterija može biti izvedeno u okviru istog stadijuma u kome se uklanjaju BPK5, suspendovane materije, fosfor i azot.

Najčešće primjenjivani procesi za prečišćavanje otpadnih voda su:

- Postrojenje sa konvencionalnim procesom sa biološki aktivnim muljem
- Šaržni bioreaktor (SBR)
- Membranski bioreaktor.

Obrada mulja

Osnovni cilj prerade mulja je da se dobije biološki stabilan krajnji produkt koji je pogodan za dalju primjenu u različitim procesima. Kada je u pitanju tretman mulja, dolaze u obzir brojne tehnologije, ali je uvijek prevashodno neophodna dehidratacija mulja.

Sem dehidratacije potrebno je primijeniti i neki od načina dodatne stabilizacije mulja kao što su:

- Naknadno dodavanje kreča za stabilizaciju mulja
- Anaerobna digestija
- Autotermalna termofilna aerobna digestija
- Produžena aeracija

Nakon prerade mulja dehidratirani mulj treba da se deponuje na krajnjem odlagalištu.

Prilikom projektovanja PPOV treba se unaprijed oprijediti za strategiju odlaganja mulja koja može biti:

- Odlaganje na deponijama,
- Korišćenje u poljoprivredi,
- Spaljivanje mulja

i projektovati liniju obrade mulja tako da kvalitet izlaznog mulja zadovolji zakonski propisane parametre kvaliteta za jednu od ove tri opcije.

Decentralizovana postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda

U skladu sa direktivama EU izgradnja kanalizacionog sistema za skupine naselja malog broja stanovnika i na većoj udaljenosti od centralizovanog sistema, nije predviđena niti se preporučuje na duže staze.

Za ova naselja se dakle predviđaju decentralizovana sanitarna rješenja koja se sastoje od lokalnog kolektora na koji se priključuju prelivni septičkih jama i malog uređaja za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda za svako od naselja, sa ispuštanjem prečišćene otpadne vode u najbliži recipijent ili u zemlju putem upojnih bunara/ kanala.

Mali uređaji za pročišćavanje se izvode

- kao kompaktni kontejnerski uređaji koji se brzo mogu premjestiti na drugu lokaciju,
- ili kao monolitno-betonski spremnici za ugradnju u zemlju,

Za male uređaje primjenjuju se tehnički propisi prema ATV-DVWK.

Prečišćavanje sanitarno-fekalnih otpadnih voda u malim uređajima za prečišćavanje, se temelji na mehaničko-biološkim principima prečišćavanja. U prvom stepenu prečišćavanja (mehaničko prečišćavanje) vrši se odvajanje krutih i plivajućih materija koje se nalaze u otpadnoj vodi. U drugom stepenu vrši se biološko prečišćavanje prethodno mehanički prečišćene otpadne vode. Bakterije i mikroorganizmi u otpadnoj vodi pomoću hranjivih materija prave smjesu „aktivnog mulja“. Smjesa bakterija i mikroorganizama se u kružnom procesu odvodi na početak biološkog procesa prečišćavanja gdje dolazi u dodir sa svježom, mehanički pročišćenom otpadnom vodom. U posljednjem stepenu (sekundarna taložnica) taloženjem se vrši odvajanje prečišćene vode od smjese bakterija i mikroorganizama. Prečišćena i izbistrena otpadna voda odvodi se u recipijent.

Najčešći tipovi malih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda su SBR, Uređaj sa biološkim prokašnikom, Uređaj sa bioeracijskim bazenom.

Uslovi za kvalitet efluenta moraju da zadovolje važeće propise i zavise od recipijenta.

Na nivou detaljne projektne dokumentacije je potrebno izvršiti višekriterijumsku analizu rješenja objedinjavanja naselja u grupe koje gravitiraju decentralizovanim PPOVima ili za svako naselje predvidjeti posebno PPOV.

Mikrolokacije decentralizovanih PPOVa će se odrediti prilikom razrade detaljne projektne dokumentacije pri čemu se mora voditi računa da se, gdje god je moguće, postave u javnim površinama, opštinskom ili državnom vlasništvu.

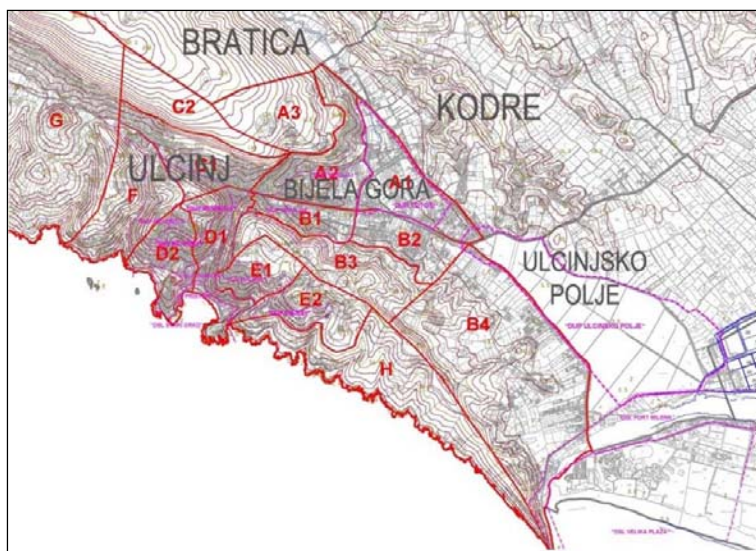
Atmosferska kanalizacija

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

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

Plan

Da bi se pravilno izvršio obračun kišnih voda koje je potrebno odvesti sa ovog područja, ukupna slivna površina je podijeljena na podslivove prema padovima terena i pripadajućim potocima i planiranim i postojećim odvodnim kanalima. Svakom od planiranih i postojećih kanala je pripisano njegovo pripadajuće slivno područje:



Za svaki od kanala tj. za njegovu pripadajuću površinu je određen srednji koeficijent oticaja i određen proticaj.

Do osrednjenog koeficijenta oticaja za svaku slivnu površinu se došlo na osnovu sljedećih vrijednosti:

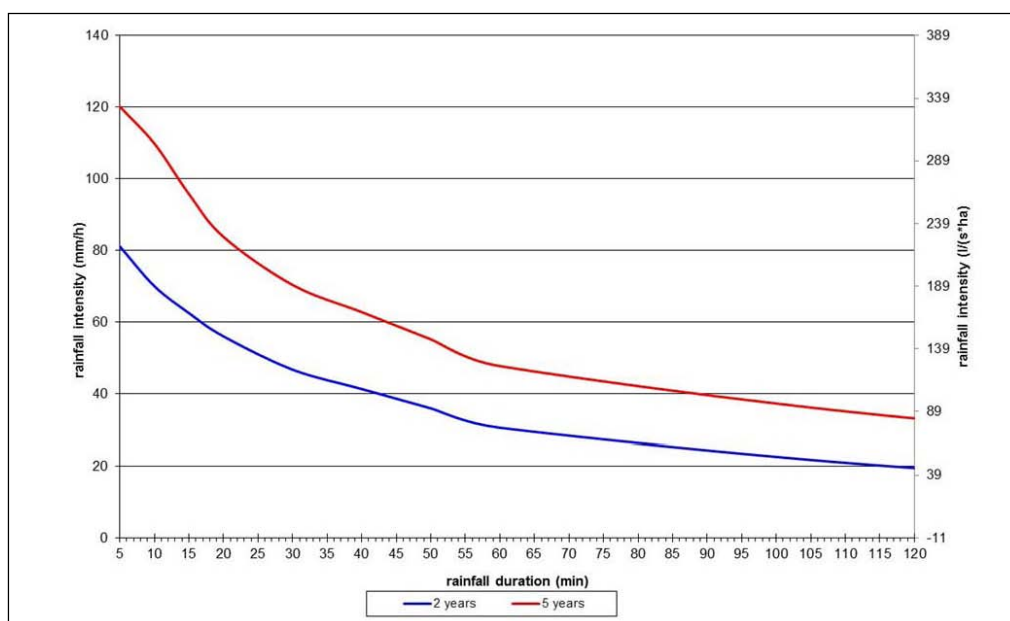
- za zone D2, E1..... $\Psi=0.6$
- za zone A2, B1, B2, C1, D1, E2 $\Psi=0.35$
- za zone A1, A3, B3, B4, C2, F, G, H $\Psi=0.1$

Na osnovu sračunatih količina pristupilo se dimenzionisanju kolektora. Usvojen je planirani minimalni prečnik od 300mm, a dozvoljena maksimalna ispunjenost kanala je 70% čime se obezbjeđuje ovazdušenje kao i rezervni kapacitet kanala u slučaju dodatnih količina voda.

Ispunjenost kolektora, dubine vode i brzine sračunate su uz pomoć „shareware“ programskog paketa Flow Master v6.0. Proračun se bazira na Darcy-Weisbach (Colebrook-White) formuli za proračun dubine vode u cijevima kružnog oblika.

Podaci o padavinama

Podaci o padavinama za područje Ulcinja za kontinuirani vremenski period dobijeni su od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore:



Model padavina

Usvojena je vjerovatnoća pojave za projektovane padavine od $n=0.5$. Pri ovom projektovanom modelu ne bi trebalo da dođe do prelivanja u sistemu. Prema dijagramu prikazanom iznad, intenzitet padavina r tokom trajanja padavina od 15 minuta (referentno trajanje) daje $r_{15,n=0.5} = 189 \text{ l/(s*ha)}$. Stvarna situacija padavina je bolje simulirana modelom padavina nego sintetičkom kišom jer je za proračune korištena racionalna metoda. Stoga je napravljen model padavina tipa Euler u skladu sa EU normativom EN 752 na osnovu dijagrama na sljedećoj slici. Da bi se pokrio najveći broj slučajeva padavina za sve projektovane dionice, za dalje proračune primijenjeno je više modela za različita trajanja padavina. Modeli padavina dati su u sljedećoj tabeli:

Trajanje padavina (d)	min	5	10	15	20	30		40		50		60	
Vrijeme	min	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Intenzitet (i) n=0.5	mm/h	81	70	63	56	46,7		41,3		35,9		30,5	
Padavine (r) za period d	mm	6,8	11,7	15,6	18,7	23,4		27,5		29,9		30,5	
Delta r (r _(n) – n _(n-1))	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	4,7		4,2		2,4		0,6	
Delta r za 5 min	mm	6,8	4,9	4,0	3,0	2,3	2,3	2,1	2,1	1,2	1,2	0,3	0,3
Model padavina, Euler D = 15 min	mm	6,8	4,9	6,8									
Model padavina, Euler D = 30 min	mm	4,9	6,8	4,0	3,0	2,3	2,3						
Model padavina, Euler D = 60 min	mm	3,0	4,0	4,9	6,8	1,4	1,4	1,1	1,1	1,0	0,9	0,1	0,0

Hidraulički proračun kišne kanalizacije urađen je po Racionalnoj metodi.

Računski proticaj se dobija po jednačini :

$$Q = \Psi \times F \times i$$

gdje je:

Q (l/s) ukupan protok kišne otpadne vode

Ψ (-) srednji koeficijent oticaja

F (ha) slivna površina

i (l/s/ha) intenzitet kiše

Minimalni usvojeni pad kanala je 0.4%.

Uzimajući u obzir troškove izgradnje atmosferske kanalizacije kao i kanalisanje atmosferskih voda rigolama uz saobraćajnice i staze u naselju gdje god je to moguće, uz odvođenje kanalisane vode u zelenilo pored istih na kratkim dionicama, mreža atmosferske kanalizacije je predviđena samo za urbanu zonu Ulcinja. Predviđena je mreža zatvorenih atmosferskih kanala na glavnim odvodnim pravicima tj. saobraćajnicama upravnim na pad slivnog područja i za zajedničke odvodne pravce.

Kao recipijenti su predviđeni potok Bratica, tri postojeće jaruge/ bujična vodotoka koji se ulivaju u more i ispuštanje na dvije lokacije u more, u blizini Male Plaže i Pristana.

Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta. Kao što je već navedeno planira se odvođenje kišnih voda sa betonskih površina i krovova, te saobraćajnica u atmosfersku mrežu zatvorenih podzemnih cijevi.

Gdje god je moguće, voda sa betonskih površina i krovova treba da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.

5.3.4. Deponija za inertni otpad

U Crnoj Gori nema podataka o proizvodnji i obradi građevinskog otpada, zbog čega se ne može dati projekcija očekivanih količina ove vrste otpada. Kada je u pitanju proizvodnja šteta, u Strateškom master planu je predpostavljeno da će se u narednom periodu proizvoditi oko 200 – 300kg/stanu/godišnje.

Prema podacima Mostata, Popis 2011.godine, u Ulcinju ima ukupno 15 763 stambena objekta, od kojih je stalno nastanjeno 8866, dok se ostali objekti koriste za obavljanje djelatnosti ili sezonski, a dio du objekti sa nepoznatom namjenom. Za projekciju količine građevinskog otpada koja bi se stvarala na godišnjem nivou korišćen je podatak o stalno naseljenim stambenim objektima. Projekcija nastajanja građevinskog otpada, odnosno šteta, u opštini Ulcinj iznosi oko 2220t godišnje.

Lokacija koja se predlaže za izgradnju Deponije za inertni otpad se nalazi na Briskoj gori i zauzima površinu od oko 2 ha. Lokacija bi se nalazila između sledećih geografskih tačaka:

Tačka 1 – geografska širina 41°58'15,96"N, geografska dužina 19°17'55,57"E;

Tačka 2 – geografska širina 41°58'12,60"N, geografska dužina 19°17'53,40"E;

Tačka 3 – geografska širina 41°58'10,86"N, geografska dužina 19°17'58,77"E;

Tačka 4 – geografska širina 41°58'14,19"N, geografska dužina 19°18'1,41"E.

Lokacija je udaljena 505m i 650m od najbližih stambenih jedinica i obradivih površina i oko 1500m od Šaskog jezera. Predložena lokacija se nalazi neposredno uz sobračajnicu. Prostor na kom se nalazi lokacija je stjenovit i sa niskim rastinjem.

5.4. MJERE ZAŠTITE

5.4.1. Mjere zaštite životne sredine

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja 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 mera 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;
- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;
- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES)6;
- postaviti zaštitne pojaseve zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;

- 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;

U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja opština Ulcinj mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira uspostavljanje mjernih mesta za automatske stanice, koje bi tokom dvadesetčetvoročasovnog perioda omogućile uvid u relevantno stanje u konkretnim vremenskim intervalima.

Moguće lokacije za mjerna mjesta su zone u kojima glavne saobraćajnice prolaze pored stambenih i turističkih zona. Neophodna je izrada integralnog katastra zagađivača vazduha na teritoriji opštine Ulcinj kako bi se efikasno evidentirali svi stacionarni i mobilni izvori aerozagađenja na području opštine i minimizirali njihovi negativni uticaji.

Zaštita voda

Područja na kojima se nalaze izvorišta koja se po količini i kvalitetu mogu koristiti ili se koriste za snabdijevanje vodom za piće moraju biti zaštićena od namjernog ili slučajnog zagađivanja i od drugih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na izdašnost izvorišta i na zdravstvenu ispravnost vode. U područjima vodoizvorišta uspostavljaju se tri zone zaštite i to: zona neposredne zaštite, uža zona zaštite i šira zona zaštite. (Zakon o vodama "Sl. list RCG", br. 27/07)

Uspostavljanje strogog režima sanitarnog nadzora u zoni neposredne zaštite sprovodiće se:

- zabranom odvijanja aktivnosti koja nijesu u funkciji vodosnabdijevanja;
- zatravljanjem površina bez upotrebe agro-hemijskih sredstava;
- zabranom pristupa licima koja ne obavljaju poslove vezane za aktivnosti oko snabdijevanja vodom;

Uređenje i održavanje uže zone zaštite izvorišta obuhvata: površinsko uređenje terena;

- uklanjanje nehigijenskih objekata;
- rekonstrukciju ili dogradnju postojećih stambenih, infrastrukturnih i privrednih objekata radi obezbjeđivanja potrebnog stepena zaštite okoline;
- zabranu građenja novih investicionih objekata koji nisu u funkciji vodosnabdijevanja,
- zabranu skladištenja čvrstog, industrijskog i opasnog otpada;
- zabranu transporta opasnih i štetnih materija;
- zabranu upotrebe vještačkih đubriva i hemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji;
- redovnu kontrolu namjenskog korišćenja zemljišta;

Na području šire zone zaštite vodoizvorišta uspostavlja se režim selektivnog sanitarnog nadzora i zaštite od zagađivanja životne sredine primjenom sljedećih preventivnih mjera:

- nije dozvoljena izgradnja objekata i instalacija koji na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda i vodoprivrednih objekata;
- zabrana izgradnje industrijskih i drugih objekata čije otpadne materije mogu zagaditi vodu i zemljište;
- ostale vrste privrednih objekata mogu se graditi pod uslovom da se u njihovom projektovanju i izvođenju obezbijedi kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa standardima propisanim zakonom;
- postojeći industrijski objekti moraju u skladu sa zakonom obezbijediti kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda;
- u području šire zone zaštite dozvoljena je izgradnja objekata namijenjenih za rekreaciju i turizam, pod uslovima zaštite životne sredine propisane zakonom;

- čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a trajno odlaganje otpada obezbijediti izvan šire zone zaštite;
- nije dozvoljena intenzivna upotreba pesticida, herbicida i vještackih đubriva na zemljištu koje se koristi u poljoprivredne svrhe;
- zabranjuje se transportovanje i skladištenje opasnih i otrovnih materija;

U pojasu zaštite širine 2,5 m sa svake strane duž cjevovoda sirove vode zabranjuje se izgradnja objekata i druge aktivnosti koje mogu zagaditi zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda.

Prioritetne aktivnosti sa aspekta zaštite voda u opštini Ulcinj u narednom planskom periodu odnose se na izgradnju postrojenja za prečišćavanje gradskih i drugih otpadnih voda za naselja Ulcinj, Donji Štoj, Gornji Štoj, Bijela Gora, Ulcinjsko polje, Kodre i Kruče kao i jedno ili više postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u Krutama i Vladimiru.

U opštini Ulcinj trenutno ne postoje Odluke o zaštiti izvorišta. Potrebno je doneti odluke o uspostavljanju zona neposredne, uže i šire zaštite za izvorišta: Gač, Mide, Salč, Kaliman, Klezna, Lisna Bori i Brajša.

Zaštita mora

U cilju efikasnog smanjenja potencijalne eutrofikacije neophodno je preduzeti hitne mjere smanjenja ispuštanja nutrijenata u more, odnosno što prije obezbijediti adekvatno kanaliziranje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neevidentiranih kanalizacionih ispusta čiji broj rapidno raste u zadnjih par godina.

Mjere koji bi trebalo preduzeti odnose se prevashodno na održivo upravljanje i iskorišćavanje morskog ekosistema. Prije svega, neophodno je pridržavati se već donešenih zakona i adekvatno sankcionisati nepoštovanje istih.

U cilju zaštite priobalnog mora neophodno je preduzeti sljedeće mjere zaštite:

- Identifikovati velike zagađivače na morskoj obali i sanirati postojeće "hot spot"- ove koji predstavljaju prijetnju za osjetljive morske vrste;
- Za određivanje dobrog ekološkog statusa mora, potrebno je odrediti set karakteristika koje određuju dobar ekološki status morske vode, kao i listu indikatora sa elementima (fizičko-hemijske odlike, tipovi staništa, biološke odlike, hidro-morfološke karakteristike, pritisci i uticaji ljudskih aktivnosti i dr.) na osnovu kojih će se pratiti i određivati ekološki status.
- U priobalnoj zoni uspostaviti zonu gdje izgradnja nije dozvoljena u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana Barselonske konvencije. Ova zona će se prostirati do tačke gdje voda dostiže najviši nivo u zimskom periodu. Uzimajući u obzir između ostalog i područja koja su direktno pogođena klimatskim promjenama i suočavaju se prirodnim rizicima, širina ove zone ne može biti manja od 100 metara. Strožije nacionalne mjere koje definišu širinu ove zone ostaće na snazi;
- Širina ove zone je podložna promjenama i može se prilagoditi na način dosljedan ciljevima i principima pomenutog Protokola za:
 - Objekte od javnog interesa
 - U područjima koja imaju specifična geografska ili lokalna ograničenja naročito u pogledu gustine naseljenosti ili socijalnih potreba i tamo gde su individualno stanovanje i urbanizacija u skladu sa nacionalnom zakonskom regulativom.
- Kanalizacione ispuste rješavati putem podmorskog cjevovoda na odgovarajućoj udaljenosti s obzirom na morska kretanja i podmorski reljef.
- Uspostaviti zone zaštite plaža:
 - uža zona zaštite 500m od ivice mora
 - šira zona zaštite 2km od ivice mora.

U užoj zaštitnoj zoni ne smije se ispuštati kanalizacija, ni fekalna ni kišna. U obje zone se uvodi stroga kontrola sakupljanja otpadaka i organizuje sanitarna infrastruktura.

Zaštita zemljišta

Radi zaštite i sprječavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere:

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe;
- podsticati organsku poljoprivredu;
- dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za proizvodnju;
- odgovarajućim mjerama u poljoprivredi svesti upotrebu hemijskih sredstava na nužni minimum, a posebnim mjerama podsticati ekološku obradu zemlje;
- zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojećemreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite;
- zatvoriti i sanirati postojeću deponiju komunalnog otpada na lokalitetu Kruče;
- izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata i opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kod određivanja trasa infrastrukturnih sistema u prostoru poljoprivredno zemljište se mora u najvećoj mogućoj mjeri štititi, naročito izbjegavajući njegovu fragmentaciju;
- sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije tehničkog kamena, šljunka i pijeska;
- u slučaju aktiviranja i eksploatacije mineralnih sirovina na novim ležištima u planskom periodu neophodno je izraditi Program mjera rekultivacije kako bi se na adekvatan način sagledale obaveze društvenih subjekata koji degradiraju zemljište;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;
- odrediti granicu građevinskog rejona radi zaštite zemljišta od dalje nekontrolisane, tj. bespravne gradnje;

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);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja područja ugroženih komunalnom bukom;
- 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

Delta Bojane spada u najvažnija močvarna staništa u istočnom Mediteranu. Imajući u vidu neobično raznolik kompleks jedinstvenih i ugroženih prirodnih i kulturnih pejzaža, staništa i vrsta nameće se potreba za jasno i cjelovito definisanje i realizaciju mjera i aktivnosti koje treba preduzeti za njihovu zaštitu.

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 koji 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");
- Kartiranje biljnih i životinjskih vrsta (koristiti međunarodne kriterijume i standarde) posebno vrsta od međunarodnog značaja kao i onih koje su globalno, regionalno ili lokalno ugrožene. Ova mjera ima dugoročni karakter i treba da bude predviđena i konkretizovana godišnjim planovima zaštite i razvoja gdje će biti decidno definisane vrste čije kartiranje treba izvršiti;
- 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.
- Raditi na jačanju institucionalnog okvira za kontrolu lova i ribolova, i preduzeti hitne korake u cilju sprječavanja gubitka vrsta;

U Crnoj Gori su započete aktivnosti na harmonizaciji zakonske regulative i aktivnosti prikupljanja podataka za ustanovljavanje mreže zaštićenih područja.

Za novoformiranu EMERALD ekološku mrežu sastavljenu od područja koja su od interesa za specifičnu zaštitu (Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada Bojana, Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom, Rumija) neophodno je:

1. Uraditi i implementirati planove kojima će se identifikovati kratkoročni i dugoročni ciljevi (ovi planovi mogu da se odnose ili na pojedinačne oblasti ili na šire oblasti kao što su na primjer močvare)
2. Vršiti redovnu reviziju uslova planova upravljanja u skladu se promijenjenim uslovima ili stečenim novim saznanjima
3. Jasno označiti ASCI (Areas of Special Conservation Interest) područja od interesa za specifičnu zaštitu na mapama i ukoliko je moguće na terenu
4. Informisati nadležne organe i zemljoposjednike o karakteristikama i obimu ASCI područja od interesa za specifičnu zaštitu
5. Obezbijediti monitoring ASCI područja a posebno faktora zbog kojih je njihovo očuvanje veoma važno.

Za zaštitu vrsta i staništa/ekosistema, Evropska unija zahtijeva uspostavljanje nacionalne mreže zaštićenih područja od evropskog značaja NATURA 2000.

Planirano je da se imenuju upravljači svih sajtova mreže NATURA 2000, čije uspostavljanje ima utemeljenje u Zakonu o zaštiti prirode Crne Gore (Sl.list CG 51/08, od 22.08.2008. godine).

U tom smislu, definisaće se indikatori praćenja realizacije aktivnosti i uspostaviti baza podataka. Prikupljeni podaci će se razraditi i digitalizovati, izvršiće se analiza i određivanje prijedloga za NATURA 2000 područja.

Izvjese od ovih mjera imaju dugoročan karakter, a njihovo sprovođenje je od velikog nacionalnog i međunarodnog značaja i zahtijeva angažovanje specijalizovanih stručnih i naučnih institucija.

Mere zaštite uspostavljenih EMERALD područja

Rijeka Bojana

- Zaštita lokaliteta koji su veoma značajni za ishranu riba na ušću rijeke.
- Zaštita migracionih puteva za oko 50 ribljih vrsta koje su pod zaštitom ili imaju komercijalnu vrijednost (takođe neophodno za zaštitu riba u Nacionalnom Parku Skadarsko jezero).
- Zaštita rječnog staništa i mjesta za ishranu Kljunastog delfina (*Tursiops truncatus*).

Ada Bojana

- Zaštita velikog prirodnog i netaknutog mediteranskog priobalnog ekosistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune i važnih dinamičnih procesa u obalnom području.
- Zaštita prirodne vegetacije mediteranske obale koja obuhvata širok spektar staništa, uključujući i razne faze sukcesije, sa pješčanim plažama, dinama, sa mediteranskim slanim livadama, trskama, južnim obalskim galerijama i šipražjem, mediteranskim slanim stepama, crnogorskim šumama jasena, hrasta i jove, i Istočnoevropskim šumama jasena, hrasta i jove.
- Zaštita raznih vodozemaca i gmizavaca koji su važni za zaštitu na evropskom nivou, između ostalog i mjesta na plaži gdje glavata kornjača (*Caretta caretta*) polaže jaja.
- Zaštita većeg broja globalno ugroženih vrsta ptica.
- Zaštita rijetkih velikih sisara kao što je zlatni šakal i divlja svinja.

Velika plaža

- Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog eko-sistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.
- Zaštita različitih vodozemaca i gmizavaca koji su od evropskog značaja za zaštitu.
- Zaštita oko 250 vrsta ptica, među njima 1% su populacije rijetkih vodenih ptica u Evropi, prđavac (porzana pusilla) kao i vrste koje su na Evropskoj listi vrsta od posebnog značaja za zaštitu (SPEC), među kojima je i izuzetno rijetka Turnix sylvatica.

Ulcinjska Solana

- Zaštita staništa na močvarnom tlu, koja su od velikog značaja za gniježđenje i migraciju više od 200 vrsta ptica. Solana predstavlja i ključno mjesto za prelet barskih ptica preko Centralne Evrope (20,000 ptica).
- Zaštita globalno značajnih staništa za dalmatinskog pelikana (*Pelecanus crispus*), tri vrste barskih ptica selica: zviždovka (*Pluvialis squatarola*), mrki prudnik (*Tringa erythropus*), dugonogi prudnik (*Tringa stagnatilis*) i crvenokrili zijavac (*Glareola pratincta*).
- Privlačenje više vrsta za gniježđenje, kao što je flamingo (*Phoenicopterus ruber*)
- Upis močvare u listu močvara od velikog značaja prema Ramsar konvenciji

Šasko jezero

- Očuvanje ekosistema jezera.
- Zaštita 21 vrsta riba, uključujući i jegulju (*Ankuilla ankuilla*), tri vrste cipola (*Mugil*), brancin (*Dicijentrarchus labrax*) i keder (*Albumus albumus alborella*), sve se nalaze na crvenoj listi Međunarodne unije za zaštitu prirode i prirodnih resursa (IUCN-International Union for Conservation of Nature) kao ranjivi taksoni (VU-Vulnerable).
- Zaštita važne faune ptica uključujući globalno ugroženog dalmatinskog pelikana (*Pelecanus crispus*).

- Upis u listu važnih međunarodnih močvarnih zemljišta u skladu sa Ramsarskom konvencijom (20.000 vodenih ptica).
- Održivo korišćenje ribljih resursa, kompatibilnih sa drugim ciljevima očuvanja.

Knete

- Zaštita jedinstvenog močvarnog ekosistema u Crnoj Gori sa zajednicama: Juncetum maritime -acuti hi-IC 34, Phragmitetum communis Trin. i halofitnom vegetacijom koju gradi Limonium angustifolium Tsch.
- Očuvanje i održavanje pašnjaka sa adaptiranim starim rasama domaćih životinja (Mala Knet, Darza Knet).
- Zaštita posebnih vrsta ptica, kao što su: Plegadis falcinellus, Porzana pusilla, Botaurus stellaris i Akvila clanga.
- Vraćanje gnijezdećih populacija globalno ugroženih vrsta, kao što je Aithia niroca.
- Vraćanje globalnog značaja močvarama (na primjer, mjesto od globalnog značaja za vrstu Aithia niroca = 20 gnijezdećih parova).
- Zaštita važnih ribljih mrjestilišta.

Rumija

- Zaštita Pinus heldreichii zajednice bijelog bora

(Izvor: Stephan Dompke, Temeljna studija za osnivanje zaštićenog područja delte Bojane)

5.4.2. Mjere zaštite kulturnog nasljeđa

Opšte mjere i režim zaštite kulturnog nasljeđa

Prostorno-urbanističkim planom opštine Ulcinj, poštovana su zadata konzervatorska načela, kojima se očuvanje kulturnih vrijednosti temelji na maksimalnom uvažavanju stanja kulturnog dobra u momentu uspostavljanja zaštite. Planovima nižeg reda zadržace se kontinuitet planiranja i obezbjediti dosljedno sprovođenje mjera i režima zaštite na svim segmentima nepokretnog kulturnog nasljeđa:

1. nepokretnim kulturnim dobrima,
2. potencijalnim arheološkim lokalitetima,
3. prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima,
 - dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti,
 - evidentiranim objektima, kao i
4. prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža;

Nepokretna kulturna dobra predstavljaju valorizovani dio kulturne baštine, dok dobra pod brojem 2,3 i 4, zahtijevaju sprovođenje posebnog postupka kojim će biti uključena u aktivni sistem zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. U prvom redu to je uspostavljanje *predhodne zaštite* koja se "uspostavlja na nepokretnom i pokretnom dobru za koje se pouzdano vjeruje da ima kulturnu vrijednost, radi sprječavanja rizika od oštećenja, uništenja ili nestanka" (čl 20-22), a nakon toga slijedi proces *utvrđivanja kulturnih vrijednosti* (čl 23-29). Ovim postupkom se, pored ostalog, utvrđuju granice kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline kao ključnih inputa u tretmanu dobara u planskim dokumentima. Ovaj postupak za sve prepoznate lokalitete i objekte treba da bude okončan do dana donošenja odluke o pristupanju izradi planske dokumentacije nižeg reda.

- Uređenje i korišćenje prostora je potrebno koncipirati uz aktivniju ulogu kulturnog nasljeđa, u smislu njegovog uključivanja u turističku ponudu, posebno onog segmenta koji je u tom smislu stekao određenu afirmaciju;

- Planerska i arhitektonska rješenja u područjima sa potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, te prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža, potrebno je planirati tako, da su novi objekti u gabaritima i proporcijama prilagođeni postojećoj arhitekturi i ambijentalnim vrijednostima, a u arhitektonski izraz novih objekata potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog, odnosno zatečenog graditeljstva;
- Očuvanje kulturnog nasljeđa treba sprovoditi kroz planirani, kontinuirani proces, uz maksimalno poštovanje načela, da svaki objekat zahtijeva specifične postupke i tretmane;
- Potrebno je težiti ka zadržavanju osnovne fizionomije objekata i cjelina, uz upotrebu tradicionalnih detalja, koje je moguće primijeniti u izvornom obliku, ili ih stilizovati uz očuvanje njegovih osnovnih karakteristika. Za očuvanje vrijednosti tradicionalne arhitekture, optimalan postupak podrazumijeva zadržavanje ili tek nadgradnju osnovne funkcije, kada je u pitanju turistička ponuda;
- Očekivanu pojačanu urbanizaciju u okviru postojećih ruralnih struktura, kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, potrebno je kontrolisano planirati, uz predviđanje eventualne gradnje niže gustine i spratnosti u neposrednoj blizini, dok je u okruženju objekata za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, potrebno planirati gradnju koja svojom pozicijom i gabaritima ni na koji način neće konkurisati prepoznatim kulturnim vrijednostima;
- U neposrednoj blizini nepokretnih kulturnih dobara nije poželjno planirati gradnju;
- Ukoliko se u procesu planiranja prostora u neposrednoj blizini kulturnih dobara iznimno predviđaju određene građevinske intervencije, potrebno je u prvom redu voditi računa o integritetu i autentičnosti kulturnih dobara, i posebnu pažnju posvetiti očuvanju vizura. U zaštićenoj okolini kulturnih dobara nije moguće planirati izgradnju objekata većih visina ili visoke gustine izgrađenosti, kao ni infrastrukturne objekte većih dimenzija;
- Posebno obratiti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu nalaza od arheološkog značaja u čitavoj zoni zahvata, a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kao i na činjenicu, da je na prostorima koji su označeni kao potencijalni arheološki lokaliteti, prije početka svake gradnje, neophodno predvidjeti odgovarajuća istraživanja, kako bi se na osnovu rezultata istraživanja mogli propisati konzervatorski uslovi;
- U uslovima nove gradnje u granicama potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, te u vizuelnim i fizičkim kontaktnim zonama kulturnih dobara, gradnju je potrebno planirati na način poštovanja naslijeđenih kulturnih vrijednosti. Dakle, na ovim prostorima, potrebno je vršiti/izvršiti arheološka, arhitektonska i konzervatorska istraživanja.
- Potencijalni arheološki lokaliteti se zbog kulturnih, istorijskih i ambijentalnih vrijednosti, smatraju vrijednim prostorima i nakon izvršenih istraživačkih radova i pohranjivanja nalaza na drugom mjestu. Zbog toga, u procesu planiranja, ove prostore je potrebno tretirati sa posebnom pažnjom;
- Nadzemni infrastrukturni objekti (dalekovodi, stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, telekomunikacijske antene....), ne smiju se postavljati na način kojim bi bile ugrožene istorijske, arhitektonske, umjetničke, estetske.... vrijednosti kulturnih dobara, potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima. Izradu projektne dokumentacije, neophodno je sprovesti kroz proceduru aktivne saradnje sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara u svim fazama;
- Obavezati vlasnike/držaoce/korisnike na brigu o kulturnim dobrima / tekuće održavanje, uz investiciono ulaganje, a shodno odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list Crne Gore br. 49/10);
- U što je moguće većem iznosu planirati finansijska sredstva u Budžetu opštine Ulcinj za održavanje, finansijsko ulaganje i izradu projekata sanacije kulturnih dobara, kod kojih je prepoznata zapuštenost, nebriga i tendencija urušavanja;

- Sve intervencije na kulturnim dobrima i u zahvatu zaštićene okoline pojedinačnih nepokretnih kulturnih dobara, biće definisane konzervatorskim uslovima koje donosi Uprava za zaštitu kulturnih dobara;
- U uslovima u kojima se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neodgovarajuće gradnje, u saradnji sa ostalim nadležnim subjektima, Uprava će u skladu sa mjerama datim ovom Studijom, izraditi plan sanacije kulturnih dobara;
- Elemente kulturnog nasljeđa (tvrđave, ruralne cjeline, puteve i staze, sakralne i profane objekte, i dr.), a koji su sačuvani u tragu ili segmentno, moguće je obnoviti i revitalizovati, odnosno valorizovati u pravcu održivog korišćenja/razvoja, prenamjenom za savremenu funkciju, koja neće narušiti, već očuvati izvorne karakteristike i vrijednosti. Zato, ovakve aktivnosti podrazumijevaju aktivnu saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, u svim fazama izrade projektne dokumentacije;
- Podvodna kulturna baština u obuhvatu planskog dokumenta, štiti se u skladu sa odrednicama UNESCO konvencije o zaštiti podvodne kulturne baštine („Sl.list Crne Gore” 04/08);- Nove marine i pristaništa

Obzirom na opterećenost prostora savremenim zahtijevima razvoja, osnovna strategija odnosa prema kulturnom pejzažu treba da omogući očuvanje i zaštitu prirodnih predjela i njihovih varijeteta uz nužno sadejstvo sa ekonomskim aktivnostima koje neće ugroziti osnovni karakter predjela. To podrazumijeva sljedeće aktivnosti:

- rad na uređenju prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, naročito autentičnih tradicionalnih ambijentalnih cjelina radi očuvanja prirodnih i izgrađenih repera i simbola u ruralnom predjelu;
- zadržavanje tradicionalnog načina poljoprivredne proizvodnje koje je od značaja za zaštitu tradicionalnog kulturnog predjela;
- razvoj integrativne zaštite kulturnog nasljeđa i upravljanje njime, kao regeneratorom održivog razvoja čitavog područja;
- zaštitu kulturne baštine, uređenje i aktiviranje u turističke svrhe;

Smjernice za zaštitu kulturne baštine

Uspješno sprovođenje Plana kroz plansku dokumentaciju nižeg reda direktno je zavisno od izvršene valorizacije kulturnih dobara koja podrazumijeva istraživanje, dokumentovanje, očuvanje, obnovu, korišćenje i prezentaciju kako zaštićene, tako i potencijalne kulturne baštine (arheoloških lokaliteta, urbanističko-arhitektonske baštine i kulturnih predjela).

Imajući u vidu prostorne i funkcionalne karakteristike, kao i značaj i vrijednost kulturnog nasljeđa opštine Ulcinj, identifikovano je nekoliko karakterističnih zona, i to:

- 1. Zona zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra** - prostor koji zahvata jedna ili više katastarskih parcela na kojoj se predmetno dobro nalazi;
 - Podatke o zahvatu zone za potrebe izrade planske dokumentacije utvrđuje Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu izvršene valorizacije/revalorizacije kulturnih vrijednosti;
 - Podaci su dostavljeni kroz Studiju o zaštiti kulturnih vrijednosti;

- 2. Zona zaštićene neposredne okoline nepokretnog kulturnog dobra** - prostor koji zahvataju sve susjedne katastarske parcele u odnosu na svaku katastarsku parcelu na kojoj se predmetno dobro nalazi;
- Podatke o zahvatu zone za potrebe izrade planske dokumentacije utvrđuje Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu izvršene valorizacije/revalorizacije kulturnih vrijednosti;
 - Podaci su dostavljeni kroz Studiju o zaštiti kulturnih vrijednosti;
 - Prethodno odobrenje potrebno je izdati za sve radove koji se izvode na kulturnim dobrima i njihovim zaštićenim okolinama uključujući i radove za koje se ne izdaje građevinska dozvola prema važećem Zakonu, te za radove za koje se ne izdaju urbanističko-tehnički uslovi, prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“; br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11).

U slučaju izmjene zakona na snazi, mjere zaštite utvrđuje nadležna institucija (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) na zahtjev stranke adekvatnim aktom (Konzervatorski uslovi zaštite kulturnog dobra), a prije izdavanja prethodnog odobrenja (građevinske dozvole).

- 3. Zona zaštite potencijalnih i evidentiranih kulturnih dobara - dobra za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti i potencijalnih arheoloških lokaliteta** predstavlja prostor u neposrednom okruženju, a za koje je" potrebno planirati tako, da se novi objekti u gabaritima i proporcijama prilagođeni postojećoj arhitekturi i ambijentalnim vrijednostima, a u arhitektonski izraz novih objekata potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog graditeljstva";
- Spisak potencijalnih i evidentiranih dobara uveden je u plansku dokumentaciju na osnovu podataka iz Studije zaštite kulturnih dobara;
 - Postupak valorizacije potencijalnih i evidentiranih dobara treba da bude završen do donošenja Odluke o pristupanju izradi plana nižeg reda;
- 4. Zona tradicionalne gradnje** prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, predstavljaju arhitektonske cjeline karakteristične tradicionalne narodne arhitekture u očuvanom kulturnom pejzažu, tj. urbana i ruralna naselja i njihovi dijelovi, u gdje će se sprovoditi one mjere zaštite (konzervacija, restauracija, rekonstrukcija, revitalizacija, anastiloza) koje odgovaraju zaštićenim područjima. U ovu zonu spadaju prostori sela sa pripadajućim poljoprivrednim područjima i prirodnim okruženjem.
- 5. Zona savremene gradnje – zona urbanizacije naselja**
- U prostorima sa mjestimično narušenom autentičnosti, provodiće se režim obnove, revitalizacije i očuvanja tradicionalne arhitekture uz mogućnost izgradnje prema utvrđenim uslovima, kao i sanacione mjere u smislu ambijentalnog usaglašavanja u slučajevima savremene neusklađene izgradnje.

Zona zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra i njegove okoline

Površine posebnog režima korišćenja su katastarske parcele na kojima se nalaze zaštićena kulturna dobra i njihova zaštićena okolina, kao i parcele na kojima je identifikovano arhitektonsko nasljeđe kulturne vrijednosti od nacionalnog i lokalnog značaja.

Uslovi zaštite kulturnih dobara predstavljaju obavezne uslove za izradu planske i projektne dokumentacije za prostore kulturnih dobara, a u skladu sa Zakonom o životnoj sredini („Sl. List CG“; br. 48/08, 40/10, 40/11), Zakonom o zaštiti prirode („Sl. list CG“; br. 51/08, 21/09, 40/11) i Zakonom o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“; br. 49/10).

Mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara nad kojima je uspostavljena zaštita prema Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“; br. 49/10), kao i kulturnih dobara za koja je utvrđen status potencijalnog kulturnog dobra, utvrđuje nadležna institucija Ministarstva kulture (Uprava za zaštitu kulturnih dobara).

Tačan popis mjera zaštite utvrđuje se posebnim uslovima u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova (kojima konzervatorski uslovi prethode), a odobrava prethodnim odobrenjem u postupku izdavanja građevinske dozvole (Rješenjem o usaglašenosti Glavnog projekta sa izdatim konzervatorskim uslovima).

Za dobra nad kojima nije uspostavljena zaštita, a koja su ovim Planom evidentirana kao potencijalna dobra (u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara), tzv. preventivnu zaštitu, potrebno je pokrenuti postupak zaštite koji se završava registracijom. Postupak će po službenoj dužnosti pokrenuti nadležno tijelo Ministarstva kulture (Uprava) po službenoj dužnosti ali i na inicijativu drugih subjekata, fizičkih i pravnih lica.

Sve prethodno navedeno odnosi se na zaštićena i potencijalna nepokretana kulturna dobra.

U pogledu **zaštite arheoloških lokaliteta** obavezujuće je sljedeće:

- sprovođenje probnih arheoloških istraživanja mora se izvršiti prije vršenja građevinskih i drugih radova za sva arheološka područja i lokalitete utvrđene ovim planom, kako bi se odredile granice zaštite i njihovo detaljno kartiranje i dokumentovanje;
- u skladu sa rezultatima istraživanja utvrdit će se daljnji postupak o zaštiti predmetnog lokaliteta;
- prethodna arheološka istraživanja potrebno je sprovoditi na područjima koja se namjenjuju za izvođenje građevinskih ili drugih radova; ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležno tijelo Ministarstva kulture (čl. 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.)
- za sve planirane zahvate na obali i podmorju (izgradnja marina, pristaništa i sl) obezbijediti predhodne uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojima će biti definisani uslovi istraživanja i zaštite podvodnih arheoloških lokaliteta)

Prepoznatih potencijalni arheoloških lokaliteta na području Briske gore (lokalitet Gač, kamene humke, lokalitet Šančevi, suhozid i humka, lokalitet Šančevi, padine Briske gore, lokalitet Brklja Bistra, lokalitet Rupa Duboka, lokalitet Savardak, imanje Delića, ostaci arhitekture na imanju Delića, tri kamena tumula na imanju Petra Spahića, tumul u dvorištu kuće Milovana Vujoševića), prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima (brdo Pinješ sa rtom Đerane, Šasko jezero sa fraskanjskim i brskim poljem, kompleks Valdanos sa maslinadom), kao i zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra „Stari grad Ulcinj“, na lokaciji Pristan, nalaze u granicama zahvata usvojenih planskih dokumenata, što podrazumijeva izdavanje predhodne saglasnost službe zaštite. To istovremeno podrazumijeva da se svi obavezujući postupci izgradnje u zonama arheoloških lokaliteta sprovedu u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara;

Za stari grad Ulcinj i Prostore u njegovoj zaštićenoj okolini predviđa se izrada novih Urbanističkih planova kojima će biti razriješeni konflikti u prostoru koji se negativno reflektuju na očuvanje i prezentaciju kulturnog dobra.

U pojedinim ostalim neuralgičnim tačkama prostora obuhvaćenim važećim planskim dokumentima u kojima se nalaze kulturna dobra ili potencijalna kulturna dobra, kontrola izgradnje vršiće se kroz sprovođenje postupka izrade projektne dokumentacije kojoj predhodi izdavanje konzervatorskih uslova u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Radi efikasne, na Zakonu zasnovane procedure usvajanja projektne dokumentacije neophodno je formalizovati postupak predhodne zaštite

za potencijalna kulturna dobra i sprovesti postupak valorizacije koji će se definisati status predloženih dobara i precizirati režim i mjere zaštite za svako pojedinačno.

Za sporna rješenja kojima se mogu izazvati negativni uticaji na kulturnu i prirodnu baštinu predviđa se mogućnost da Uprava za zaštitu kulturnih dobara konzervatorskim uslovima naloži izradu Studije vizuelnog uticaja na kulturnu i prirodnu baštinu sa precizno definisanim zadatkom.

Smjernice za radove na zaštićenim i predloženim za zaštitu nepokretnim kulturnim dobrima

U ovom planskom dokumentu utvrđuju se samo opšte odredbe i načelni principi zaštite arhitektonske baštine. Detaljni uslovi obrađuju se i primjenjuju kroz urbanističke planove, projekte i investicione elaborate, kako za ansamble tako i pojedinačne građevine.

Za sve navedene nivoe planiranja i projektovanja, obavezna je primjena metodologije zaštite kulturnih dobara, koja je definisana Zakonom o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, br. 49/10).

U okviru ove metodologije spadaju slijedeće podloge i postupci:

- dokumentacija o postojećem stanju cjeline, njenih dijelova, kao i pojedinačnih kulturnih dobara;
- istorijat sa fazama razvoja – stilsko/hronološka analiza;
- izvorni oblik i pregradnje – geneza;
- graditeljski postupci;
- analize stanja materijala i konstrukcija;
- pojave i uzroci ugroženosti;
- arhitektonska obnova – prijedlog intervencija, saniranje konstrukcija, i dr.
- adaptacija za savremeno korišćenje - valorizacija.

Detaljnost dokumentacije i postupak obnove građevina zavisi od njegove kompleksnosti, kulturne vrijednosti i značaja. Investiciono-tehnička dokumentacija podliježe reviziji i saglasnosti sa aspekta zaštite arhitektonske baštine. Kod pristupanja radovima na pojedinačnim kulturnim dobrima, kao što su: crkve, stambeni, inženjerski i drugi objekti, mora se obezbijediti učešće kvalifikovanih saradnika u svim fazama, kako u pripremno-istraživačkim, tako i u građevinsko-operativnim poslovima.

Zahvati na zaštićenim kulturnim dobrima, kao i potencijalnim, posebno na onim koji imaju utilitarnu funkciju, kao što je stanovanje, poslovne aktivnosti, trgovina, zanati, ugostiteljstvo i slično, treba da budu vođeni načelima aktivne zaštite arhitektonske baštine, odnosno zaštite koja imaju za cilj da trajno osigura kulturne tekovine i graditeljsko-umjetnička ostvarenja i da ih uklopi u tokove savremenog života. Istovremeno, time se osigurava ekonomski osnov za obnovu i održavanje fonda naslijeđenih pojedinačnih građevina, cjelina i naselja.

Pri izboru budućih funkcija i određivanju mogućeg stepena adaptacije za današnje potrebe, ne smiju se žrtvovati kulturne vrijednosti objekta ili ambijenta. Radi postizanja što uspješnijih spojeva tradicionalnih arhitektonskih rješenja i savremenih tehničko-tehnoloških zahtjeva potrebno je da se primjenjuje fazno projektovanje: programsko-idejne skice u više varijanti (alternativa), provjera vizuelnog uticaja savremenih intervencija na zatečene kulturne predjele, a zatim glavni projekti na osnovu izabrane najpovoljnije varijante.

Uslovi gradnje i mjere zaštite:

1. sprovođenje konzervacije, primjerenog održavanja i konsolidacije struktura koje nijesu oštećene ili nijesu izgubile svoja izvorna obilježja;
2. sanacija prema izvornim oblicima u izvornim materijalima i tehnikama, oštećenih dijelova ili dijelova koja su neznatno izgubila svoja izvorna obilježja;

3. u manjoj mjeri moguća je rekonstrukcija uništenih dijelova ili obilježja, prema rezultatima istraživanja, arhivskoj građi i dokumentaciji, isključivo u izvornim materijalima i tehnikama;
4. prije izvođenja planiranih zahvata potrebno je sprovesti sistematska istraživanja (arheološka, konzervatorska, restauratorska, stanja stabilnosti i dr.), kao i detaljno dokumentovanje građevine;
5. projektna dokumentacija između ostalog treba da sadrži i elaborat prezentacije, korišćenja i održavanja građevine;
6. neposredna okolina građevine predstavlja širi prostor koji pripada građevini za obavljanje njene istorijske funkcije uključujući prateće građevine i sadržaje, odnosno prostor koji će štititi njen cjelovit integritet.
7. Memorijalna područja i spomen obilježja potrebno je održavati u skladu sa odobrenim projektom, uključujući sve prirodne i graditeljske elemente koji ih sačinjavaju.

Svako kulturno dobro koje se prezentuje javnosti, u vidu organizovanih posjeta i obilazaka, potrebno je da bude dostupno licima ograničene pokretljivosti. Izbor mogućeg tehničkog rješenja (kosa rampa, elevator, lift i dr.) definisati tako da ova intervencija svojim rješenjem na ugrozi i da pored svoje osnovne funkcije bude od najmanjeg uticaja na predmetno kulturno dobro.

Sistemom mjera zaštite definišu se zaštita i očuvanje osnovnih elemenata tradicionalne planske matrice i karakterističnih grupacija građevina, pojedinih građevina i drugih vrijednosti, a prije svega sklopova i gabarita i oblika građevina, kao i istorijskih sadržaja.

Narodna arhitektura urbanih i ruralnih naselja, njihovih dijelova, kao i kulturnog pejzaža (zone tradicionalne gradnje) su uglavnom djelimično kompaktni ambijenti, male gustine izgrađenosti, sa relativno očuvanom prostornom fizionomijom (vrijedne cjeline npr.selo Mide).

S obzirom na odumiranje tradicionalne poljoprivredne proizvodnje i izvornog načina korišćenja prostora moguće je predvidjeti i novu namjenu za korišćenje prostora bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata tradicionalnih istorijskih struktura.

Prilikom eventualnih zahvata u ovoj zoni definišu se metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja nasljeđenih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz savremenih potreba. Odgovarajuću pažnju, u skladu s posebnim propisima, potrebno je posvetiti očuvanju postojećih ogradnih zidova – međa „suvozida“.

Sve zahvate potrebno je sprovoditi uz prethodna konzervatorska istraživanja, prema izvornim oblicima i gabaritima i primjenom izvornih materijala, završnih obrada i tehnika gradnje.

Savremeni materijali ne smiju biti primjenjivani tako da naruše kulturno-ambijentalni integritet objekata i njegovih pratećih sadržaja. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture i može se prihvatiti kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom, nove konstrukcije mogu biti vidljive u enterijeru ili na fasadama, kao nova faza u njegovom trajanju, na način da ne remete cjelinu izvornosti.

5.4.3. Mjere zaštite prirodne baštine

Zaštita prirodne baštine bitna je komponenta prirodne osnove, planskih koncepcija i postavki u svim djelovima Plana. Iz tog razloga, ne smije se dozvoliti ugrožavanje prirodnih vrijednosti tako da je PUP-om definisana zaštita osnovnih vrijednosti objekata prirode.

Ciljevi zaštite prirodne baštine generišu se po više osnova, i to kao:

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjest) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturno-obrazovne, 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 celina;
- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja geno-fonda, 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 SRG' 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)
- Mala ulcinjska plaža – Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III)
- Plaža Valdanos - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III)
- Osrto Stari Ulcinj – posebni prirodni predio (približno IUCN kategorija III)
- Ulcinjska solana –park prirode proglašen 2004. godine
- Maslinada u Valdanosu u skladu sa Zakonom o maslinarstvu ("Sl. list RCG", br. 55/03, uživa zaštitu Programom posebne zaštite masline koji donosi Ministarstvo na predlog naučne ustanove

Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezinacija

- IBA (Important Birds Area) područje od značaja za boravak ptica: Ulcinjska solana i Šasko jezero
- 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:
- Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada Bojana (7397ha)
- Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom (2835ha)
- Rumija (1916ha u opštini Ulcinj)

Plan

Prema Zakonu o zaštiti prirode i Prostornom planu Crne Gore do 2020g. za sve kategorije zaštite prirodne baštine potrebno je uraditi Programe zaštite sa revizijom postojećih i predlogom proglašenja budućih područja zaštite, koji bi se ugradili u prostorno plansku dokumentaciju nižeg reda.

Prostornim planom Crne Gore do 2020g. predlaže se proširivanje granica Nacionalnog parka „Skadarsko jezero“ na regionalni park Rumija ili područje Šaskog jezera / delte Bojane.

Urađen je formural kojim se Ulcinjska Solana predlaže za buduće Ramsarsko područje močvara od međunarodnog značaja.

Formiranjem novih zaštićenih područja prirode neće se ugroziti razvojne mogućnosti područja, ali će se ustanoviti odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.

Na teritoriji Opštine postoje prirodne znamenitosti i specifičnosti za koje se mora obezbijediti odgovarajući stepen zaštite. Procedura njihovog stavljanja pod zaštitu treba da bude sprovedena u skladu sa članom 53. Zakona o zaštiti prirode (Sl. List Crne Gore 27/07). PUP predviđa stavljanje pod zaštitu sljedećih novih zaštićenih područja prirode:

- Šasko jezero - spomenik prirode

Za područje spomenika prirode predlaže se površina jezera u trenucima najvećeg vodostaja sa Fraskanjelom i plavnim livadama Klezne

- Ada Bojana – spomenik prirode

Iz površine spomenika prirode se izuzima prostor namijenjen za hotelski kompleks.

- Ulcinjska solana - park prirode

Iz površine spomenika prirode izuzimaju se bazeni za kristalizaciju soli.

- Ostrvo Paratuk - spomenik prirode
- Stjenovita obala Mendra i Pinješ – predio izuzetnih odlika

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

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.),
- prilikom izrade planske i projektne dokumentacije za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da pribavi uslove Zavoda za zaštitu prirode i da ih ugradi u plansku ili projektnu dokumentaciju,
- 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/ili, ocenu prihvatljivosti projekta,

- za sve projekte i objekte čija je realizacija prihvatljiva na području zaštićenog prirodnog dobra, preporučuje se raspisivanje urbanističko-arhitektonskog konkursa, primjena prirodnih materijala za izgradnju i boja koje će se uklopiti u ambijent
- 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

Posebne mjere zaštite prirode

Ušće rijeke u more

Osnovne mjere zaštite područja ušća rijeke Bojane u More su:

- zaštita prirodnog područja od potencijalnog izlova, u skladu sa ribarskim sporazumima i regulativom
- zaštita važnih mrestilišta ribe na ušću rijeke Bojane

Šasko jezero

Mjere zaštite i unaprjeđenja Šaskog jezera odnose se na hidrogeološke prilike: vodostaj rijeke Bojane i meteorološke prilike. U ljetnjem periodu, kada je nepovoljan hidrološki režim, isušuje se plavna površina oko jezera i pretvara u zabareno područje. U tom periodu je važno obezbijediti dotok svježe vode u jezero čime se poboljšava i količina slobodnog kiseonika. Takođe, kada je nizak vodostaj ribe su onemogućene u migratornom ciklusu ka rijeci Bojani i njome dalje ka moru. Osnovne mjere zaštite Šaskog jezera su:

- otvaranje zatrpanog kanala rijeka Bojana - Šasko jezero i njegovo održavanje
- obezbjeđenje nadolaženja vode iz rijeke Bojane u jezero i time poboljšanje kvaliteta jezerske vode,
- zabrana svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero
- omogućavanje kontinuiteta ribljih migracija
- uspostavljanje monitoringa životne sredine kako planirane turističke aktivnosti ne bi narušile prirodnu ravnotežu
- stavljanje područja pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, te proglašenje za spomenik prirode, gdje bi se strogo kontrolisalo i poštovalo vrijeme lova i lovostaja, a druge životinjske vrste bile pod strogom zaštitom.

Ada-Bojana

Osnovne mjere zaštite Ade Bojane su:

- slobodne površine Ade treba da budu u funkciji rekreacije, poljoprivrede i lova sa, što je moguće više, očuvanih autohtonih elemenata prirode, uključujući biljni i životinjski svijet, te strogo kontrolisan odstrjel divljači.
- područje Ade Bojane potrebno je staviti pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode kao spomenik prirode gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze raznovrsnost biodiverziteta.
- plan preporučuje pokretanje inicijative za proglašenje dijela Ade Bojane sjeverno od makadamskog puta bivše vojske SFRJ za rezervat prirode

Ulcinjska solana

Osnovne mjere zaštite ulcinjske solane su:

- dovođenje radne i tehnološke discipline u svim proizvodnim pogonima na nivo predviđen u projektima od strane projektanta tehnologije i isporučioća opreme, protiv emitovanja sone prašine,
- obezbjeđenje stalne kontrole kvaliteta vode na izlazu iz svakog pogona, pojedinačno, kao i voda iz glavnog sabirnog kanala koji vodi otpadne industrijske vode u kanal Milena,
- stroga zabrana lovnog turizma
- proglašenje parka prirode i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze ovaj areal.

Valdanos - maslinada "Olea Europea"

- zabrana gradnje u arealu maslinjaka
- sprječavanje erozije i spiranja zemljišta na strmim stranama, uz nužno održavanje postojećih terasa, zidova, suvomeđa i podizanje novih
- revitalizacija biljnog fonda i obnavljanje mladim stablima

Ostrvo Paratuk

- uspostavljanje zona zaštite na ostrvu Paratuk
- u slučaju da rijeka Bojana postane plovna odrediti buffer zonu u kojoj će biti zabranjen pristup brodovima

- proglašenje ostrva Paratuk za spomenik prirode i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze ovaj areal

Stjenovita obala Pinješa i Mendre

- pažljivo korištenje određenih djelova obale za mala, intimna kupališta;
- minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti
- detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjena adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kišnih, bujičnih tokova.
- zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala.
- proglašenje za predio izuzetnih odlika i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze ovaj areal.

5.4.4. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko tehnoloških nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993).Područje plana, obzirom na svoj prirodno-geografski položaj i geofizička svojstva, izloženo je kataklizmičkim uticajima elementarnih nepogoda.

Zemljotresi

Mikroseizmička reonizacija koja je urađena za područje GUP-a Ulcinj iz 1985 god. (Seizmička mikroneonizacija Urbanog područja grada Ulcinja sa seizmo-geološkim podlogama; ZGI SRCG i GZ Skoplje-Titograd-Skoplje 1980-1981) može se primijeniti zbog homogenog geološkog sastava i na područje cijele opštine.

To ne znači da nisu potrebna dalja mikroseizmološka istraživanja u interesantnim urbanim prostorima (na primjer zona Vladimira).

Rezultati ukupno izvršenih istraživanja područja, a posebno seizmoloških pokazuju da će i u buduće područje biti izloženo jakim zemljotresima.

Karta seizmičke mikrorejionizacije sadrži potrebne inženjersko-geološke podatke na osnovu kojih je izvršena inženjersko-seizmološka procjena (interpretacija) uticaja inženjersko-geoloških osobina terena na dejstvo zemljotresa. Na karti seizmičke mikrorejionizacije izdvojene su tri seizmičke zone i to: seizmičke zone 8.i 9. stepena i zona (N) sa seizmički nestabilnim terenima.

U seizmičkim zonama 8.i 9. stepena u zavisnosti od uslova tla (dobro, srednje, slabo) izdvojene su seizmičke podzone (a, b, c) sa odgovarajućim seizmičkim koeficijentima (KS) ito:

- podzona 8a sa koeficijentom $KS=0.04$,
- podzona 9a sa koeficijentom $KS=0.08$,
- podzona 9b sa koeficijentom $KS=0.10$ i
- podzona 9c sa koeficijentom $KS=0.12$.

Pored navedenih seizmičkih podzona, u seizmičkoj zoni 9. stepena u podzonama 9b i 9c označene su posebne podzone (n) sa seizmogeološki uslovno nestabilnim i nepovoljnim terenima. To su podzone (n-1), (n-2) i (n-3) u kojima se očekuju određeni oblici nestabilnosti i drugih nepovoljnih uticaja terena lokalnog značaja, koji se mogu javiti pri dejstvu zemljotresa kao posljedica slabe i neadekvatne urbanističke i tehničke pripreme terena za gradnju, slabih i neadekvatnih geotehničkih i inženjersko-seizmoloških istraživanja lokacija za definisanje projektnih parametara i kao posljedica primjene neadekvatnih konstruktivnih sistema objekata, način fundiranja i konstrukcija fundamenata, kao i propustima pri samoj gradnji objekata. Imajući u vidu stepen geotehničke i inženjersko-seizmološke istraženosti terena, manifestovane oblike nestabilnosti i seizmološki neponovljive uticaje terena, pri dejstvu glavnog udara 15. aprila 1979. god., kao i složenost zadataka seizmičke mikrorejionizacije, nije moguće riješiti sve probleme seizmičke zaštite koji će se u toku realizacije plana javiti.

Zbog toga se pri izradi karte seizmičke mikrorejionizacije pošlo od sljedećih postavki koje u vidu napomena i preporuka važe za njeno korišćenje:

- Gradnja objekata dozvoljava se u seizmičkim zonama 8. i 9. stepena, dok se u seizmičkoj zoni (N) ne dozvoljava zbog očekivanih nestabilnosti terena prilikom dejstva zemljotresa;
- Usvojene vrijednosti seizmičkog koeficijenta (KS) mjerodavne su za uobičajene objekte koji se masovno grade na području grada;
- Za objekte za koje propisi traže da se projektuju na povećana seizmička dejstva i za objekte za koje zakon o investicionoj gradnji propisuje inženjersko-seizmološka istraživanja njihovih lokacija, vrijednost seizmičkog koeficijenta i drugih potrebnih seizmičkih parametara za njihovo projektovanje treba odrediti na osnovu naknadnih i adekvatnih istraživanja lokacije.
- U podzonama (n) sa seizmogeološki uslovno nestabilnim i nepovoljnim terenima gradnju objekata treba vršiti pod sljedećim uslovima:
- Na terenima (n-1) gradnju objekata treba vršiti nakon odgovarajuće urbanističke i tehničke pripreme terena, a pri pripremi lokacija za gradnju treba obezbijediti potrebne tehničke uslove da se ne poremeti stabilnost susjednog terena;
- Na terenima (n-2) na kojima se očekuju lokalni efekti likvifikacije gradnju objekata treba vršiti nakon istraživanja potencijala likvifikacije na lokacijama i definisanih uslova i kriterijuma za projektovanje i gradnju objekata;
- Na terenima (n-3) koji su stalno ili povremeno močvarni gradnju objekata treba vršiti nakon odgovarajuće pripreme terena i definisanja uslova i kriterijuma za projektovanje i fundiranje objekata sa stanovišta da se spriječe nepovoljni seizmički uticaji terena na objekte.
- Za objekte koji se nalaze na granici između seizmičkih zona ili podzona važe uslovi za nepovoljniju seizmičku zonu ili podzonu.

Kako se krajnji rezultat zaštite postiže odgovarajućom aseizmikom gradnjom objekata, potrebno je u uslovima visoke seizmičke opasnosti da režim gradnje i tehničke kontrole budu na visokom nivou i da se svakom objektu u toku projektovanja i gradnje pokloni maksimalna pažnja bez obzira na njegovu

veličinu, jer će se u protivnom svi napravljeni propusti ispoljiti odjednom, čak i pri slabijem dejstvu zemljotresa.

Preporuke za projektovanje objekata:

- Na području PUP-a Ulcinj, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Gabariti u osnovi objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. Najpovoljnije forme gabarita, sa aseizmičkog aspekta, su one forme koje su simetrične u odnosu na glavne ose objekta, kao na primjer, pravougaona, kvadratna i slične.
- Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi i čiji pojedini djelovi imaju različite spratnosti (npr. turistički objekti tipa hotela sa restoranima i sličnim funkcijama) treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini djelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omoguće projektovanja zasebnih konstruktivnih jedinica.
- U principu treba da se izbjegava nadgradnja i adaptacija objekata kojom se mijenja konstruktivni sistem postojećih objekata, naročito kada se to radi bez prethodnih statičkih i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti nadgradnje i adaptacije.
- Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekata od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekata, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. Obično se ponašanje veza elemenata konstrukcije utvrđuje eksperimentalnim putem.
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
-

Aseizmičko projektovanje objekata obavezno sprovoditi u skladu sa propisima o aseizmičkoj gradnji što znači, da se svi objekti moraju projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, svim važećim pravilima i standardima i principima zemljotresnog inženjerstva.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.

- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbijediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbijediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbijedi nesmetano odvijanje saobraćaja.
- Obezbijediti povezivanje područja PUP-a Ulcinj sa raznim granama saobraćaja što je veoma poželjno radi rasterećenja saobraćaja u post-zemljotresnim kritičnim momentima, kao u slučaju kada je jedna grana saobraćaja u prekidu.
- Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcija. U slučajevima kada je potrebna bolja definisana sigurnost konstrukcije objekata, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Preporučuje se za: višespratne – visoke objekte; konstrukcije od posebnog značaja; veoma fleksibilne konstrukcije i konstrukcije sa neujednačenom distribucijom masa; konstrukcije sa velikim rasponima; tipske objekte masovne primjene.

Klizišta

Ovaj problem je naročito vidljiv u zoni Rumije-Anamala i uočava se na osojnim stranama Pinješa i Mendre.

Pojava likvifikacije-tonjenja tla i pukotina za vrijeme zemljotresa uočava se pri ušću Bojane (delovi V. Plaže i Ade). Ova pojava ima slične posljedice kao i klizišta. Preduzeti mjere zaštite u vidu:

- Regulisanja bujućnih pritoka Bojane (građevinski i biološki radovi u slivu)
- Pošumljavanje zona klizišta
- Zabrane gradnje u zoni klizišta

Poplave

Predložena planska rješenja će razmotriti scenarija prognoziranih klimatskih promjena i uključiti mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje.

Nekadašnje katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskom polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Izgradnjom nasipa duž naselja Sveti Đorđe – Reč rizik od poplava je smanjen, ali je još uvijek ugrožena zona nizvodno od Svetog Nikole. Stoga je potrebno:

- Produžiti postojeći i obezbijediti stari nasip
- Izvršiti regulaciju korita rijeke u saradnji sa Albanijom
- Izvršiti melioraciju zemljišta u okolini Ulcinjskog polja izgradnjom kanala za navodnjavanje i odvodnjavanje visokih poplavnih i podzemnih voda
- Identifikovati rječne basene i obalska područja koja su u opasnosti od poplava i izraditi mape rizika i planove upravljanja za slučaj poplave u skladu sa EUDirektivom o upravljanju rizicima od poplava

Požari

Mediterranska vegetacija (makija i četinari) koja prožima područje plana u sušnom godišnjem dobu je izuzetno podložna požarima. Uzrok je najčešće ljudski faktor mada mogu biti i prirodni (grom).

Mjerama zaštite predviđa se:

- adekvatna namjena površina,
- plansko uređenje zelenih površina
- manja gustina stanovanja,
- primjena teže zapaljivih materijala

- izrada sistema opažanja i uzbunjivanja
- sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;
- Pojačanu inspekcijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa.
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spasavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.
- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature, itd.).

Jaki vetrovi

Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. Staro gradsko jezgro ugroženo je najviše južnim vetrom – jugom koji donosi i obilne padavine. Centralna gradska zona zaštićena je od juga ali je više ugrožena burom koja u pojasu Ulcinja dolazi iz severoistočnog pravca i zna biti vrlo jaka. Pojas Velike plaže ugrožen je svim dominantnim vetrovima. Mere koje treba preduzeti su:

- Urbanističke - pravilno lociranje objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja)
- Izgradnja vjetrozaštitnih pojaseva u vidu zelenog pojasa ili objekata (pogotovo u zoni Velike plaže u pojasu dina)
- Građevinske - izgradnja objekata od čvrstog materijala sa dobrom izolacijom

Eksplozije i kontaminacije

Eksplozije i kontaminacije u prirodnim uslovima treba prvenstveno spriječiti adekvatnim mjerama opažanja i uzbunjivanja. Opasnost od eksplozije nastaje i ispaljivanjem mina u kamenolomima što se može regulisati adekvatnim mjerama zaštite:

- odgovarajuća udaljenost kamenoloma od stambenih zona,
- sklanjanje ljudstva,
- određeni termini aktiviranja,
- upozoravanje stanovništva i dr.

Zarazne ljudske i stočne bolesti

Zarazne ljudske i stočne bolesti treba spriječiti efikasnim mjerama zdravstvene i veterinarske zaštite, odnosno praćenjem stanja izvorišta, vodosnabdijevanja, namirnica za ljudsku i stočnu ishranu kao i praćenjem zdravlja ljudi i stoke. Ove mjere treba da spriječe pojavu bolesti koje su se nekada javljale na teritoriji Ulcinja: tifus, malarija, crevni paraziti itd. U tom smislu potrebno je preduzimati sljedeće mjere zaštite:

- melioracija močvarnih površina
- izgradnja većeg i kvalitetnijeg vodovoda i kanalizacije

- opšte podizanje društvenog standarda

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, magistralni putevi, buduća brza saobraćajnica);

Planske postavke i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških akcidenata u PUP-u opštine Ulcinj usklađene su za zakonskom regulativom iz oblasti elementarnih nepogoda i opasnosti od tehničko-tehnoloških nesreća, kao i zakonskom regulativom iz prostornog i urbanističkog planiranja u kojima su definisane preventivne mjere u cilju sprječavanja ili ublažavanja nepovoljnih dejstava elementarnih nepogoda, kao i mjere za otklanjanje nepovoljnih posljedica nastalih dejstvom elementarnih i drugih nepogoda.

5.4.5. Mjere zaštite degradirane životne sredine

Kamenolomi

U okviru degradiranih oblasti kamenoloma neophodna je izrada i realizacija kompleksnog programa rehabilitacije i rekultivacije prostora degradiranih površinskim kopovima uglja, Neophodno je:

- Sprovesti restauraciju koja će ublažiti vizuelni uticaj rada kamenoloma,
- Sprovesti sadnju autohtonih vrsta biljaka u cilju obnove okoline kamenola.
- Stvoriti samoodrživi eko-sistem koji za razliku od uređenih zelenih površina ne zahtijeva visok nivo održavanja

Port Milena

Zagađenje kanala Port Milena predstavlja veliki problem koji mora biti riješen zbog više razloga:

1. Predio se nalazi u samom centru Novog Ulcinja; neprijatni miris ostavlja nepovoljan utisak na mještane i turiste.
2. Od ušća u Port Milenu, otpadne vode teku do zapadnog dijela Velike Plaže i direktno ugrožavaju zdravlje posjetilaca plaže.
3. Port Milena je i dalje važan ulaz za ribu u ostatke bivše Zoganjske lagune koja predstavlja važno mjesto za mriješćenje.

Izgradnja centralizovanog postrojenja PPOV planira se na lokaciji "Ulcinjско Polje", kojom se podrazumijeva ispuštanje prečišćenih voda u Port Milenu.

Prema Direktivi EU, ispuštanje tretirane otpadne vode u osjetljivo područje zahtijeva prečišćavanje otpadnih voda koje obuhvata primarni, sekundarni i tercijarni tretman. U skladu sa navedenim planira se izgradnja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda sa tercijalnim sistemom prečišćavanja.

Kada postrojenje za preradu otpadnih voda bude u upotrebi i svi kanalizacioni izlivi se identifikuju i uklone, kanal će se sanirati kako bi se otklonile posljedice zagađenja.

5.4.6. Mjere zaštite od ratnih razaranja

Ulcinj je turistički centar sa izraženim rastom infrastrukture i pratećih turističkih i ostalih djelatnosti. U principu u svakoj srednjoročnoj sekvenci realizacije PUP-a sistem gradskih saobraćajnica treba da bude tako organizovan da omogući maksimalnu brzinu i laku evakuaciju stanovništva sa područja grada, a isto tako i maksimalno brz i efikasan prilaz gradu iz svih putnih pravaca koji se danas u grad slivaju. U tom smislu planirani sistem gradskih obilaznica može se uzeti kao odgovarajući ovim zahtjevima.

U zonama intenzivne gradnje, a to su centralni djelovi naselja sa stanovanjem i aktivnostima treba se opredijeliti za otvorene sisteme izgradnje, jer su oni rastresitiji i pogodniji za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara. Isto tako što se tiče sistema izgradnje paralelni sistemi su pogodniji od drugih. Naime u slučaju rušenja izazvanih ratnim dejstvima, rušenje objekata se dešava na isti način kao i slučaju rušenja izazvanog zemljotresima. Otuda se predlaže da se u zonama kolektivnog stanovanja održi sistem najnižih gustina koji gradska ekonomija može da podnese kako bi se izbjegla štetna i u ratnim uslovima nepoželjna prevelika koncentracija ljudi. U zonama kolektivnog stanovanja i zonama naseljskog centra treba obezbijediti skloništa za stanovništvo fleksibilne namjene, koja treba da su

adekvatnog kapaciteta i otporna na radijaciju, pritisak i drugo. Osim toga objekti kolektivnog stanovanja i javne zgrade treba da imaju noćno svjetlo zbog potreba evakuacije, a određene vrste javnih objekata kao što su zdravstveni objekti, objekti uprave i drugi slični objekti treba da imaju agregate sa automatskim uključivanjem.

U zonama individualne stambene izgradnje gdje god je moguće, podruma treba graditi tako da se mogu adaptirati u skloništa za stanovništvo.

Kada se radi o infrastrukturnim sistemima obezbjeđenje slobodnog profila unutar saobraćajnica je zadovoljavajuće za potrebe evakuacije stanovništva i druge potrebe. Međutim, kada se radi o infrastruktura koja radi pod naponom, odnosno pritiskom, neophodno je obezbijediti i funkcionisanje sistema izgradnjom mreže po sistemu prstenastih veza. Posebno je važna zaštita izvorišne zone od kontaminacije i drugih mogućih šteta, pa se sa tim u vezi predlaže da se maksimalno zaštite podzemne vode i zemljište od zagađenja i izgradnjom sistema fekalne kanalizacije kako bi se pokrilo cijelo područje PUP-a.

U industrijskoj zoni, u principu, treba obezbijediti izgradnju skladišnih objekata po paviljonskom sistemu, dok izgradnju objekata po blok sistemu u principu treba izbjegavati. U industrijskoj zoni treba preduzimati posebne mjere zaštite od ratnih dejstava koje zavise od značaja i karaktera proizvodnje.

Osim ovih mjera kroz izradu detaljnih urbanističkih planova mogu se predvidjeti i druge dodatne mjere od interesa za odbranu koje zavise od vrste prostora, odnosno vrste aktivnosti koje se u tom prostoru i njegovom okruženju dešavaju.

6. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA

6.1. Ekonomske i tržišne projekcije

Procijenjeni troškovi
Procijenjeni su u ukupni troškovi implementacije ključnih elemenata PUP i GUP Ulcinj. Oni se zasnivaju na predlozima datim u ranijim Poglavljima plana i pokrivaju primarne troškove vezane za:

- Svo građevinsko zemljište, uz dodatak za dažbine neophodne za pripremu i uređenje prostora
- Komunalna infrastruktura – elektro energetska mreža, telekomunikacije, vodovod, kanalizacija i postrojenja za obradu otpada
- Primarne i sekundarne saobraćajne mreže i objekti, uključujući „park and ride“ parkinge, biciklističke staze i Lungo mare
- Stambeni objekti za tržište – stanovi i kuće
- Troškovi za društvene sadržaje – obrazovanje, zdravstvo, specijalno stanovanje, groblja, odlaganje otpada
- Turistički smještaj i sadržaji – hoteli, vile, apartmani, tereni za golf, marina, spa centri
- Otvoreni prostori, sport, sadržaji i prostori za odmor i rekreaciju.

Procjena troškova zasniva se na poznavanju lokalnog tržišta i analize drugih programa i naselja na crnogorskom primorju kao i drugim mestima u Evropi. Ovi troškovi, međutim, predstavljaju prosječne cijene i ovdje su dati kao indikativni vodič i ne treba se na njih oslanjati prilikom investicija ili donošenja drugih odluka.

Svi troškovi izgradnje pretpostavljaju da će se novi objekti zidati u skladu sa uobičajenim propisima (Eurocode) i standardima, ali ne obuhvataju dodatne troškove za instalacije i opremu.

Cijene građevinskog zemljišta

Troškovi vezani za zemljište računaće se na osnovu bruto površine za sve namjene (vidi Poglavlje 3), uz primjenu pretpostavljenih prosječnih cijena zemljišta :

- Centar grada Ulcinj i lokacije uz saobraćajnice 100€ - 150 €/m²;
- Lokacije van centra max. 100 €/m² ;
- Štoj i Kruče od 40€ - 80€/m² ;
- Van gradskog područja max. 30€/m² ;
- Ostale lokacije do 15 €/m²

Cijene komunalne infrastrukture

U narednim poglavljima dat je pregled planiranih radova (nova izgradnja, rekonstrukcija i zamjena) za svu komunalnu infrastrukturu planiranu do 2020g., zajedno sa procjenom troškova. Obuhvaćeni su: električna energija, telekomunikacije, kanalizacija, rezervoari za vodu i vodovodna mreža i sadržaji vezani za odlaganje otpada.

Cijene elektroenergetske infrastrukture

Elektroenergetska infrastruktura:	Broj ili količina	Jedinična cijena €	Ukupno
			€
Izgradnja novog 110kV voda Virpazar - Ulcinj			3.200.000
Rekonstrukcija 110/35 kV Kodre (ugradnja tri transformatora snage 31.5 MVA			1.500.000
Rekonstrukcija postojećih 35/10 Kv Velika Plaza I, Velika Plaza II, Vladimir			1.500.000
Izgradnja nove trafo stanice TS 35/10 kV Novi Ulcinj i Velika Plaza III			2.400.000
Izgradnja novih kablovskih vodova 3x HXP 1x150) mm ² ukupne duzine 55.5 km			2.000.000
Izgradnja novih kablovskih vodova 3x HXP 1x240 mm ² ukupne duzine 40.2 km			2.500.000
Izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih TS 10/0.4 Kv sa izgradnjom novih 10 Kv vodova (pausalno)			3.000.000
2a UKUPNA CIJENA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE			16.100.000

Cijene telekomunikacione infrastrukture:

Ukupni troškovi proširenja telekomunikacione mreže do Ulcinja do 2020g. je oko € 1.800.000.

Telekomunikaciona infrastruktura	Broj ili količina	Jedinična cena €	Ukupno
Paušalno			1.800.000
2b UKUPNA CIJENA TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE			1.800.000

Cijene kanalizacione infrastrukture

Razvoj fekalnog sistema je predviđen u tri faze.. Ukupna vrijednost faze I je 27,040,706€, faze II 16,958,129€ i faze III 10,544,721€.

Navedeni specifični troškovi obuhvataju troškove izrade projektne dokumentacije, sve radove na postavljanju cjevovoda: zemljane, betonske, cijene nabavke, transporta i instalacije materijala, pripremne, završne i ostale i sadrže 10% za nepredviđene radove.

FEKALNA KANALIZACIJA		
OBJEKTI SISTEMA		€
PPOV	75000ES	8.300.000,00
Decentralizovana mala PPOV	cca6000ES	600.000,00
Rehabilitacija i proširenje PS Pristan		976.549,00
Rehabilitacija i proširenje PS Đerane		854.605,00
PS Kružni Tok		1.592.069,00
PS Ada Bojana		161.070,00
PS Gornji Stoj		201.385,00
PS Donji Stoj II PS 1		267.799,00
PS Donji Stoj II PS 2		334.214,00
PS Donji Stoj I PS 1		294.365,00
PS Donji Stoj I PS 2		387.345,00
PS Donji Stoj I PS 3		511.319,00
PS A1*		161.129,00
PS F		173.331,00
PS KODRE		155.640,00
PS ZOGANJ		130.450,00
PS VALDANOS		352.605,00
Rehabilitacija ispusta Pristan		100.000,00
Rehabilitacija ispusta Đerane		100.000,00
Novi ispust Đerane		522.661,00
Ukupno objekti sistema:		16.176.536,00
POTISNI CJEVOVODI	m	€
Potisni cjevovod PS Pristan	1185	326.127,00
Potisni cjevovod do PPOVa x 2	2230	1.109.592,00
Potisni cjevovod PS Ada Bojana	250	32.819,00
Potisni cjevovod PS A1	320	42.008,00
Potisni cjevovod PS F	630	96.541,00
Potisni cjevovod PS Valdanos	1615	321.450,00
Ukupno potisni cjevovod:		1.928.537,00
NOVI KOLEKTORI	m	€
Glavni kolektor	4,059	1.810.302,00
Kolektori područje A1	5,005	1.519.769,00
Kolektori područje A2	2,34	710.541,00
Kolektori područje B1	815	247.475,00
Kolektori područje B2	474	143.779,00
Kolektori područje B4	1,472	446.973,00
Kolektori područje D1	1,2	642.481,00
Kolektori područje F	1420	431.183,00
Kolektori područje Kodre	2,964	900.019,00

FEKALNA KANALIZACIJA		
OBJEKTI SISTEMA		€
Kolektori područje Ulcinjsko Polje	2,714	824.106,00
Kolektori područje Donji Štoj I	12,948	3.923.244,00
Kolektori područje Donji Štoj II	33,312	10.093.536,00
Kolektori područje Gornji Štoj	10,103	3.061.209,00
Kolektori planska cjelina 5	1,808	547.824,00
Kolektori planska cjelina 4	6,763	2.049.189,00
Kolektori decentralizovanih sistema		900.000,00
Ukupno novi kolektori:		28.251.630,00
REHABILITACIJA POSTOJEĆE MREŽE	m	€
Kolektori područje A1	1,315	342.772,00
Kolektori područje A2	2,799	802.575,00
Kolektori područje B1	1,652	419.411,00
Kolektori područje B2	1,395	368.386,00
Kolektori područje B4	2,68	688.295,00
Kolektori područje C1	989	250.250,00
Kolektori područje D1	5,008	908.667,00
Kolektori područje D2	2,463	623.210,00
Kolektori područje E1	1,213	307.000,00
Kolektori područje E2	5,832	2.577.904,00
Kolektori područje Kodre	3,076	898.384,00
Ukupno postojeće mreže:		8.186.854,00
2 c UKUPNO FEKALNA KANALIZACIJA:		54.543.557,00

Cijene vodovodne infrastrukture:

Razvoj vodovodnog sistema je predviđen u dvije faze i to po prioritarnosti pokrivanja cijelog naseljenog područja mrežom za snabdijevanje vodom, pa tek onda daljim unaprijeđenjem sistema. Ukupna vrijednost faze I je 9,459,929€ a faze II 11,400,865€.

Navedeni specifični troškovi obuhvataju troškove izrade projektne dokumentacije, sve radove na postavljanju cjevovoda: zemljane, betonske, cijene nabavke, transporta i instalacije materijala, pripreme, završne i ostale i sadrže 10% za nepredviđene radove.

VODOVOD			
OBJEKTI SISTEMA	m³		€
Rehabilitacija pumpnih stanica Gač, Klezna, Grad			381.450,00
Rehabilitacija izvorišta i pumpne stanice Lisna Bori			253.600,00
Rehabilitacija prekidnih komora			132.000,00
Rezervoar Đerane	10000m³		3.060.000,00
Rezervoar Bijela Gora I	4000m³		1.240.000,00
Rezervoar Brajša	600m³		233.000,00
Postrojenje za pitku vodu Fraskanjel			4.186.000,00
SCADA sistem			100.000,00
Ukupno objekti sistema:			9.586.050,00
ZAMJENA CJEVOVODA	mm	m	€
Izvorište "Mide" - PK Muska skala	355	1,535	276.300,00

VODOVOD			
OBJEKTI SISTEMA	m³		€
PK "Mide" – PK "Muška skala"	355	5,258	946.000,00
Izvorište "Kaliman" - PK "Mide"	200	1,658	165.800,00
PK "Salč 2" - Rezervoar "Bijela gora 2"	300	4,996	869.050,00
PK Fraskanjel - Put za Reč	600	4,318	1.403.350,00
Servis Kodra – Stovarište Otrantkomerc	400	1,626	307.314,00
Sat kula – Ambulanta	300	1,025	174.250,00
Ambulanta - Kružni tok	300	894	157.344,00
Stovarište Otrantkomerc – Kružni tok	355	970	170.720,00
Kružni tok - SDK	355	115	26.450,00
SDK – Sedma ulica - Crkva	200	915	130.605,00
	150	381	
Stara uljara - Džamija	300	370	75.451,00
Džamija – Canke	250	300	91.500,00
	250	331	
Odvojak za Pinješ	250	50	9.350,00
Veza sa niskom zonom kod kružnog toka	300	22	4.180,00
Džamija - Karaula	200	271	94.526,00
	200	311	
Stara uljara – Rezervoar Bijela gora 2	300	635	107.950,00
Ukupno zamjena cjevovoda:			5.010.140,00
NOVI CJEVOVODI	mm	m	€
Vezni cjevovodi rezervoara "Bijela gora 1" sa 1 visinskom zonom	350	1110	204.240,00
Vezni cjevovodi rezervoara "Bijela gora 1" sa Regionalnim vodovodom	355	155	28.675,00
Port Milena - Bregvija	400	924	194.040,00
	350	1982	396.400,00
	315	4896	763.776,00
	400	6577	1.381.170,00
Put za Reč - Bregvija	400	6577	1.381.170,00
Fraskanjel - Šas	250	3995	639.200,00
2 vezna cjevovoda postojećeg ACC NP200 I novi cjevovodi na Velikoj plaži	315	1808	282.048,00
4 vezna cjevovoda dionice cjevovoda Port Milena - Bregvija sa novim distributivnim cjevovodom Ø250	315	200	50.000,00
Veza rezervoara Đerane i distributivne mreže 1 visinske zone kod hotela Albatros	225	964	126.284,00
Veza rezervoara Đerane i distributivne mreže 1 visinske zone	600	1687	548.245,00
Distributivni cjevovod na Velikoj plaza, dionica Bregvija - Port Milena	250	7691	692.190,00
Distributivni cjevovod na Velikoj plaza, dionica Bregvija - Gornji Štoj	315	2338	372.528,00
Veze glavnih cjevovoda Ø250 and Ø600	250	183	26.352,00
Novi distributivni cjevovod u Štoju	110	9730	190.976,00
Distributivni cjevovod u Gornjem Štoju	200	2872	258.480,00
Glavni cjevovod Ulcinjsko polje – Port Milena	500	746	110.000,00
Ukupno novi cjevovodi:			6.264.604,00
2 d UKUPNA CIJENA VODOVODNE INFRASTRUKTURE:		Ukupno:	20.860.794,00

Sistem atmosferske kanalizacije

Razvoj atmosferskog fekalnog sistema je predviđen u dvije faze. U fazi I je predviđen razvoj atmosferske kanalizacije za područja A1, A2, B1, B2, C1, D1, D2, E1, E2 a u II fazi za područja F, H i B4. Ukupna vrijednost Faze I razvoja je 710,000€ a Faze II 104,400€.

Novi kolektori	m	jed. cijena (€)	ukupno
d300	180	150	27.000,00
d400	280	230	64.400,00
d500	330	150	49.500,00
d600	400	230	92.000,00
d700	450	150	67.500,00
d800	500	230	115.000,00
d900	580	150	87.000,00
d1400	700	150	105.000,00
d1600	900	230	207.000,00
2 e UKUPNO ATMOSFERSKA KAN.			814.400,00

Cijene infrastrukture za odlaganje čvrstog otpada:

Troškovi rekonstrukcije dvije nove komunalne deponije na području opštine se procjenjuju na € 5,4 miliona; nije predviđena suma za bilo kakvo finansijski doprinos regionalnoj deponiji u Baru

Čvrsti otpad	Broj ili količina	Jedinična cijena €	Ukupno €
Gradska deponija (ili centar za recikliranje otpada iz domaćinstva) Ulcinj okvirna veličina 150m x 50m	7.500	360	2.700.000
Gradska deponija (ili centar za recikliranje otpada iz domaćinstva) Vladimir okvirna veličina 150m x 50m	7.500	360	2.700.000
2 f UKUPNA CIJENA INFRASTRUKTURE ZA ODLAGANJE ČVRSTOG OTPADA			5.400.000

Cijene saobraćajne infrastrukture

Planom se predviđaju veliki radovi na saobraćajnoj mreži, koji obuhvataju rekonstrukciju nekih saobraćajnica kako bi se obezbijedili kvalitetni autobuski koridori duž ključnih trasa, izgradnju mreže novih pješačkih i biciklističkih staza, poboljšanja i proširenja mreže javnog prevoza, uključujući nove „park and ride“ parkinge u ključnim centrima, uz novu marinu i objekte za vodeni saobraćaj. Ukupni troškovi za ove radove se procjenjuju na cca 145 miliona eura, kao što je prikazano u donjoj tabeli:

Opis		Jedinična cijena €	Ukupno €
Izgradnja saobraćajnica – planirana	km (dužina)		
Kolovoz i trotoari u Gup-u	507.000 m ²	55	27.885.000
Brza cesta M2/M2 – M4 (van GUP-a)	11.94	3.000.000	35.820.000
Magistralni putevi	37.71	400.000	15.084.000
Regionalni putevi	26.45	380.000	10.051.000

Lokalni putevi	116.40	250.000	29.100.000
Lokalni putevi II	81.81	150.000	12.271.500
Ostali radovi			15.000.000
3 UKUPNA CIJENA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE			145.211.500

Troškovi prostora za nova radna mjesta

Na osnovu projektovanog broja radnih mjesta u najpovoljnijem scenariju (raznoversna radna mjesta) procijenjena je količina i vrsta površina potrebnih za svaki od sektora zapošljavanja. Procjene dodatnih zahtjeva za prostorom za zapošljavanje u infrastrukturi i zdravstvu su obuhvaćene u detaljnim procjenama površina u odgovarajućim poglavljima u ovom dokumentu.

Prostor za nova radna mjesta	Bruto površina (m2)	Jedinična cijena /m2 €	Ukupno
Proizvodnja	6.280	450	2.826.000
Građevina	55.360	300	16.608.000
Veleprodaja i maloprodaja	12.240	450	5.508.000
Ugostiteljstvo	9.500	550	5.225.045
Saobraćaj, skladištenje i komunikacija	15.890	450	7.150.500
Finansije	500	600	300.000
Promet nekretninama	800	600	480.000
Državna uprava	4.855	600	2.313.000
Ostale javne službe	2.820	500	1.410.000
Ostali poslovi	200	450	90.000
4 UKUPNI TROŠKOVI PROSTORA ZA NOVA RADNA MJESTA			42.510.500

Cijene razvoja turizma

Glavni motiv plana je da se postigne planirani nivo razvoja turizma. Planom su predviđeni hoteli (36.520 kreveta od kojih je 33.672 novih) i druge vrste smještaja, uključujući vikendice i ostali privatni smještaj (11.930 kreveta, od kojih je cca 2.430 novih). Ovo iznosi ukupno 48.450 kreveta, od kojih je 37.102 novih. Troškovi su procijenjeni na osnovu bruto građevinske površine objekta za hotele i bruto površine lokacije za stambene objekte, uz pretpostavku ukupne zauzetosti parcele od cca 50% kako bi se odredila ukupna izgrađena površina.

5	Turistički objekti	Veličina m2 (bruto površina)	Cijena / m2 bruto površina (€)	Ukupna cijena €
	Hoteli			
	Hoteli - 5* , 4* , tur. kompleksi	2.342.934	1.900 €	4.451.574.600
	Mali hoteli	367.200	1.400 €	514.080.000
	Ukupna cijena hotela			4.965.654.600
	Ostali turistički smještaj	Veličina m2 (bruto građevinsk a površina)	Cijena / m2 bruto građevinska površina (€)	
	Privatni smještaj i ostalo	121.012.	700 €	84.708.750
	Ukupna cijena ostalih turističkih objekata			84.708.750
5	UKUPNA CIJENA TURISTIČKIH OBJEKATA			5.050.363.350

Cijene društvenih sadržaja

Ključni elementi društvene infrastrukture su navedeni u Poglavlju 3 i mogu se rezimirati na sljedeći način:

Predškolske ustanove: izgradnja novih i proširenje postojećih objekata, ukupno 9.300m2 (BGP) i 31.000m2 otvorenih prostora (igrališta i terena za rekreaciju)

Osnovne škole: dodatnih 3.215 m2 bruto površine objekata i 30.901m2 otvorenih prostora

Srednje škole: predlaže se renoviranje i proširenje postojeće srednje škole u Ulcinju na susjednu parcelu; nova regionalna srednja škola turističkog usmjerenja na Velikoj plaži, uz novu srednju školu / obrazovni centar u Vladimiru, ukupno 7.153m2 (BGP) za obrazovanje i srodne djelatnosti, i 18.775m2 otvorenog prostora.

Dom zdravlja: proširenje doma zdravlja u Ulcinju i nove zdravstvene stanice u planiranim turističkim naseljima na Velikoj plaži i Valdanosu.

Specijalizovani smještaj – socijalno stanovanje i domovi za stara lica u Ulcinju, Vladimiru, i Rtu Đerane.

Dva nova terena za golf sa 18 rupa, izgrađeni po internacionalnim standardima, Šas i Velika plaža.

Sport i rekreacija: nove sportske hale i objekti (8.400m2 BGP) zajedno sa 58.000m2 sportskih terena

6	Društveni sadržaji	Bruto građevinska površina (m2)	Cijena / m2 (BGP) €	Ukupno za izgradnju €
	Obrazovanje			
	Predškolske ustanove			
	Objekti	9.300	1.200	11,160,000
	Otvoreni prostori	31.000	50	1,550,000
	Osnovne škole(manjak prostora			
	Objekti	3.215	1.200	3,858,000
	Otvoreni prostori	30.901	50	1.545.050
	Srednje škole			
	Objekti	7.153	1.500	10,728,500
	Otvoreni prostori	18.775	50	938,750
	Dom zdravlja – proširenje (Ulcinj)	2.000	1.400	2,800,000
	Zdravstvena stanica – Ulcinj, Velika plaža i Valdanos	1.150	1.000	1.150,000
	Socijalno stanovanje - Rt Đerane, Vladimir i Ulcinj	300	1.200	362,022
	Domovi za stara lica -	2.000	1.250	2,500,000
	Sport i rekreacija			
	Sportske hale i objekti	8.400	1.400	11,760,600
	Pripadajući sportski tereni	58.000	200	11.600,000
	Teren za golf (Velika plaža) (750,000€ po rupi)			13,650,000
	Teren za golf (Šas) (862,500€ po rupi (750 hiljada + 15% zbog terena u padu)			18,025,000
	Groblja - Ulcinj, Donji Štoj i Vladimir			191,400
6	UKUPNA CIJENA ZA DRUŠTVENE SADRŽAJE			75.249.700

Cijene izgradnje stambenih objekata

Novim PUP-om i GUP-om planirana je izgradnja novih objekata različitih veličina kako bi se zadovoljile lokalne stambene potrebe, koje okvirno ukupno pokrivaju 321.645m² (BGP). Na osnovu preliminarnih prosječnih građevinskih troškova koji se kreću između 500€ i 800€ po m² (BGP), ukupno procijenjeni troškovi za stambenu izgradnju predviđenu planom su oko € 234.922.800. Ova okvirna procena ne obuhvata cijenu zemljišta i cijenu projektovanja / troškove vezane za dobijanje građevinskih i urbanističkih dozvola.

7	Stambeni objekti (za potrebe lokalnog stanovništva)	Bruto površina m ²)	Cijena /m ² €	UKUPNO troškovi izgradnje €
	Garsonjere i stanovi sa 1 spavaćom sobom (60-90m ²)	26.142	500	13.071.000
	Stanovi sa 2 spavaće sobe (150m ²)	72.753	600	43.651.800
	Kuće i vile sa 3 spavaće sobe (180m ²)	90.000	800	72.000.000
	Kuće i vile sa 4 spavaće sobe (210m ²)	105.000	800	84.000.000
	Kuće i vile sa 5 + spavaćih soba (250m ²)	27.750	800	22.200.000
7	UKUPNI TROŠKOVI ZA STAMBENE OBJEKTE	321.645		234.922.800

Ove cifre ne uključuju iznos potreban za adaptaciju postojećih stambenih objekata i objekata izgrađenih bez neophodnih urbanističkih i građevinskih dozvola do nivoa koji zahtevaju crnogorski i evropski građevinski standardi.

6.2. Pregled procijenjenih preliminarnih troškova

U sledećoj tabeli dat je pregled procjena preliminarnih troškova obuhvaćenih prethodnim poglavljima:

	PROCIJENJENI TROŠKOVI (OKVIRNO)	Veličina m ²	Cijena po jedinici(€)	Ukupni troškovi (€)
	Komunalna infrastruktura			
	Električna energija			16.100.000
	Telekomunikacije			1.800.000
	Kanalizacija			54.543.557
	Vodovod			20.860.794
	Atmosferska			814.400
	Čvrst otpad			5.400.000

1	UKUPNI TROŠKOVI ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	99.518.751
2	UKUPNI TROŠKOVI ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU (NEPOTPUNI)	145.211.500
3	UKUPNI TROŠKOVI PROSTORA ZA NOVA RADNA MESTA	42.510.500
4	UKUPNI TROŠKOVI ZA TURISTIČKE OBJEKTE	5.050.363.350
5	UKUPNI TROŠKOVI ZA DRUŠTVENE SADRŽAJE	75.249.700
6	UKUPNI TROŠKOVI ZA STAMBENE OBJEKTE	234.922.800
UKUPNO 1 DO 6		5.647.776.601

6.2. Uticaj planiranih investicija

Planirani prihodi će se zasnivati na ukupnim projektovanim količinama izgradnje planiranih u okviru PUP i GUP Ulcinj a vezano za:

- lokalno stambeno tržište;
- razvoj turizma (hoteli, turistički centri, vile, bungalovi, apartmani i seoski turizam);
- druge privredne aktivnosti,
- saobraćaj,
- servise,
- društvene sadržaje i
- komunalne usluge.

Očekivani prihodi i rashodi na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, Health Club, restorani, caffè bar,) zasnivat će se na broju noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Očekivana prosječna popunjenost turističkih kapaciteta procjenjuje se na oko 50%.

U sagledavanju prihvatljivosti planskih rješenja treba uzeti u obzir društveni aspekt investicija i opšte društvene koristi opštine Ulcinj kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti. Realizacijom planiranog scenarija očekuje se značajno povećanje broja zaposlenih (oko 16.000 zaposlenih).

Direktni prihodi države i opštine

Direktni prihodi uključuju:

- Jednokratne prihode
- 1 prihodi od poreza na promet nepokretnosti
- 2 prihodi od naknada za građevinsko zemljište
 - Prihodi koji se ostvaruju svake godine
- 3 prihodi od poreza na dodatu vrijednost
- 4 prihodi od poreza na neto dobit
- 5 prihodi od poreza na lična primanja
- 6 prihodi od poreza na nepokretnost

Smjernice za realizaciju

Za realizaciju mnogih elemenata ovog plana na nivou opštine ili države, biće neophodna pravna ovlaštenja za obavezan otkup zemljišta potrebnog za izgradnju komunalne infrastrukture, saobraćaj i druge društvene sadržaje, uz moguće uključivanje i stambene izgradnje za potrebe lokalnog tržišta.

Ova ovlaštenja za otkup će takođe biti potrebna za veće dugoročne projekte kao što je Velika plaža. To će omogućiti da se obezbijede novi, alternativni modeli realizacije zasnovani na partnerskom odnosu i saradnji sa državnom upravom, lokalnim nevladinim organizacijama, ključnim zemljoposjednicima i drugim važnim zainteresovanim stranama.

7. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

7.1. Faze i dinamika realizacije

Koncept razvoja područja opštine Ulcinj predložen Prostorno-urbanističkim planom će se realizovati kroz implementaciju planskih dokumenata nižeg reda, putem razvojnih programa i projekata u okviru razvojnih koridora, i kroz realizaciju prekogranične saradnje sa republikom Albanijom.

Dinamika realizacije plana do 2020g. će zavisiti od mnogobrojnih faktora, o čemu će odlučivati lokalni i državni organi upravljanja.

Najvažnije stavke za dalju realizaciju su: poboljšanje saobraćajne mreže i infrastrukturne opremljenosti, poboljšanje uslova životne sredine, poboljšanje centralnih djelatnosti i privredni razvoj. Za ostvarivanje razvojnih ciljeva i opredjeljenja koji su definisani u Prostorno-urbanističkom planu važno je sprovesti integralni razvoj na teritoriji cijele opštine, kojim će se stvoriti mreža centara i lokaliteta povezana sistemom saobraćajnica i lokalnih puteva. Razvoj turizma, poljoprivrede i drugih privrednih grana treba planirati u skladu sa prirodnim i ljudskim resursima, a u cilju poboljšanja stanja životne sredine potrebno je što prije obezbijediti ulaganja u komunalno opremanje, prvenstveno kroz izgradnju sistema prečišćavanja otpadnih voda i zaštitu mora od nepropisne kišne i fekalne kanalizacije.

U tom smislu, prilikom implementacije planskih dokumenata, važno je usloviti izdavanje građevinske dozvole prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi.

7.2. Zemljišna politika

Prostorno urbanističkim planom se predviđa racionalno korišćenje zemljišta, čime se podrazumijeva i njegovo očuvanje i zaštita. U cilju stvaranja uslova za unaprjeđenje zemljišne politike potrebno je pristupiti formiranju evidencije katastra i drugih podataka potrebnih za vrednovanje nekretnina.

Planskim rješenjem se predviđa zaštita poljoprivrednog zemljišta kako na teritoriji van urbanog područja tako i u gradskim i ruralnim naseljima, zaštita šuma, maslinjaka, pejzaža, posebno

ekosistema Rumije koji ispunjava posebne uslove za zaštitu kroz proglašenje regionalnog parka prirode i Emerald područja koje obuhvata dio Velike plaže, Adu Bojanu, Ulcinjsku solanu, sliv rijeke Bojane i Šasko jezero. Predviđena je zaštita slivova izvorišta i vodotoka drugih rijeka na području opštine, obalnog područja, lokaliteta kulturnog nasljeđa i arheoloških nalazišta.

Unaprjeđenje zemljišta je neophodno izvršiti u cilju omogućavanja njegovog daljeg korišćenja i zaštite. Prioritet u smislu sanacije i revitalizacije ima zemljište iskopa, kamenoloma i drugih nalazišta građevinskog materijala, kao i ono devastirano bujicama.

7.3. Uslovi za realizaciju Plana

PUP opštine Ulcinj je rađen prvenstveno u cilju da se aktivnosti u prostoru i naseljima, kao i veze među njima, racionalno organizuju i da se uspostavi harmoničani održivi razvoj, i zaštita životne sredine. Nakon usvajanja Prostorno-urbanističkog plana, preporučuje se:

- Donošenje programa planiranja i uređenja prostora
- Ažuriranje postojećih i izrada novih detaljnih urbanističkih planova i lokalnih studija lokacije
- Izrada planova i projekata za saobraćajnu i tehničku infrastrukturu
- Izrada i uspostavljanje jedinstvenog informacionog sistema prostornog planiranja – **GIS**.

Ostvarivanje PUP-a će biti podržano izradom Prostornog plana obalnog područja Crne Gore (PPNOPCG), tj Planom integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore, kojim će se promovisati integralno upravljanje obalnim područjem kao instrumentom kojim treba obezbijediti da se raznovrsno ljudsko djelovanje u obalnom području koordinira i da se njime upravlja radi ostvarivanja ciljeva održivosti. Kroz preporuke Plana integralnog upravljanja obalnim područjem će se definisati preporuke za neophodnu reviziju postojeće strategije planiranja i razvoja, kao i prijedlozi za dalje integralno upravljanje Obalnim područjem.

Programi daljeg razvoja moraju biti realni i ostvarivi, a u njihovom donošenju osim opštinskih službi moraju učestvovati i privredni subjekti, javne službe i institucije.

U kreiranju razvojnih procesa potrebno je obezbijediti aktivno učešće i doprinos nevladinih organizacija. Mogući nosilac razvoja na teritoriji opštine je Agencija za razvoj Ulcinja.

7.4. Strateški planski prioriteti

Nosioci razvoja treba da stvaraju pogodnu atmosferu i uslove za identifikaciju, pripremu i realizaciju programa i projekata, posebno onih koji su od strateškog značaja.

Ključni strateški program razvoja će se odnositi na:

- Zaštitu prirodnih vrijednosti
- Ekonomsko-ekološki održivi razvoj
- Infrastrukturnu izgrađenost i opremljenost
- Prostornu integrisanost

Prioritetni zadaci i investicije od čijeg ostvarivanja zavisi realizacija PUP-a i budući razvoj Opštine Ulcinj su:

- Poboljšanje snabdijevanja vodom
- Izgradnja kanalizacione mreže i sistema za preradu otpadnih voda
- Poboljšanje snabdijevanja električnom energijom
- Rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne infrastrukture
- Razvoj turizma
- Razvoj poljoprivrede
- Zaštita i unaprjeđenje prirode i životne sredine

7.5. Smjernice za izradu lokalne planske dokumentacije

Na području PUP-a Ulcinj predviđena je izrada DUP-ova, UP-a, LSL-a, i DSL-a u zoni Morskog dobra.

Druga značajna dokumentacija za uređenje područja PUP-a su programi:

- zdravstvenog turizma
- sportskog turizma
- naučnog i edukativnog turizma
- kulturnog turizma
- lokalnog pomorskog saobraćaja
- unaprjeđenja lokalnog drumskog i javnog saobraćaja
- valorizacije, obnove i zaštite graditeljskog nasljeđa
- valorizacije, obnove i zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa i kulturnog turizma
- uređenja javnih površina

Značajna projektna dokumentacija:

- **projekat regulacije vodnog režima rijeke Bojane**, kojim će se obezbijediti regulacija novog voda Skadarskog jezera.

Projektom će se obezbijediti regulisanje nivoa voda, adaptacija na klimatske promjene, zaštita poljoprivrednih površina od poplava, mogućnost povezivanja toka rijeke sa kanalom Port Milena, kao i omogućavanje plovnog puta od Jadranskog mora ka Skadarskom jezeru.

Projekat će se raditi u saradnji sa Republikom Albanijom, kao dio projekta regulacije šireg hidrološkog kompleksa, koji osim rijeke Bojane obuhvata Skadarsko jezero i rijeku Drim u Albaniji.

- **projekat šetališta Lungo mare**, koji treba trasirati tako da u što većoj mjeri promoviše prirodne i kulturne vrijednosti obalnog prostora
- **projekat vjetroelektrana na brdu Možura**, za koji su izdati Urbanističko tehnički uslovi
- **projekat izgradnje polja fotovoltaičnih panela** na Briskoj gori i drugim lokacijama određenim za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora
- **projekat sanacije i revitalizacije fabrike za preradu soli "Ulcinjaska Solana"**

Projektom obuhvatiti komplet područje Solane, sa predlogom poboljšanja proizvodnje i tehnologije za preradu soli i pratećih basena. Projektom predvidjeti sanaciju, revitalizaciju i dogradnju postojećih objekata u okviru fabrike.

- **projekat odvoda vode i amelioracije** dijela močvarnog zemljišta u Zoganjskom i Anamalskom polju. Realizaciju ovog projekta usloviće prethodno sprovođenje mjera na regulaciji voda rijeke Bojane i šireg hidrološkog kompleksa.

Planom namjene površina su definisane granice građevinskog područja u kome je predviđeno uređenje prostora i izgradnja objekata.

Racionalnost i ekonomičnost izgradnje će se postići sprječavanjem širenja gradnje van definisanog građevinskog područja. Urbani red postojećih naselja će se zaštititi kroz sanaciju i dogradnju saobraćajne i infrastrukturne mreže, dogradnju sadržaja društvenog standarda, uređenje zelenih i rekreativnih površina i urbano opremanje prostora, koje su u nadležnosti lokalne samouprave.

Zaštita identiteta naselja će se sprovoditi kroz kontrolu stanja na terenu i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za regularizaciju objekata. U proceduri legalizacije bespravno podignutih objekata, potrebno je insistirati na ispunjavanju uslova definisanih ovim planom.

U okviru PUP-a urađeno je generalno urbanističko rješenje za centar lokalne samouprave – grad Ulcinj, površine **833.76ha**, označen kao urbano naselje.

Područje generalne urbanističke razrade Ulcinja će se razradjivati na nivou detaljne razrade , kao detaljni urbanistički plan ili urbanistički projekat.

U nastavku je dat pregled regulacione planske dokumentacije kojom će se uređivati područje opštine Ulcinj:

Nivo planske dokumentacije	Planski dokument	Površina (ha)	Napomena
DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI			
DRAŽAVNA STUDIJA LOKACIJE	Sektor 61 - Valdanos	17,59ha	revizija postojeće DSL – smanjenje zahvata, smanjenje planiranih smještajnih kapaciteta, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Sektor 63 – Stari Grad Ulcinj	6,24ha	revizija postojeće DSL – smanjenje zahvata u cilju formiranja zone marine Liman, preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Marina Liman	2,12ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Sektor 65 -Rt Djerane-Port Milena	119,15ha	revizija postojeće DSL – smanjenje planiranih smještajnih kapaciteta u skladu sa parametrima iz PUP-a, preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Sektor 66 – I dio - Velika plaža	80,94 ha	revizija postojeće DSL - smanjenje planiranih smještajnih kapaciteta, smanjenje kapaciteta planiranog privezista u skladu sa parametrima iz PUP-a, preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Sektor 66 – II dio - Velika plaža	27,86ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a ili jedinstvenog koncepta razvoja Velika plaže
	Sektor 66 – III dio – hotelski kompleks Velika plaža	229,00ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a ili jedinstvenog koncepta razvoja Velika plaže
	Sektor 66 – IV dio – hotelski kompleks Velika plaža	310,85ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a ili jedinstvenog koncepta razvoja Velika plaže
	Sektora 66 – V dio – zona sporta I rekreacije Velika plaža	48,87ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz

Nivo planske dokumentacije	Planski dokument	Površina (ha)	Napomena
			PUP-a ili jedinstvenog koncepta razvoja Velika plaže
	Sektor 67 – Ada Bojana	15,79ha	revizija postojećeg DUP-a – izmjene I dopune u skladu sa parametrima iz PUP-a
LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI			
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE	Grad Ulcinj	820ha	razradjeno u okviru PUP-a kao posebno poglavlje
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN			
	Pristan	9,88ha	revizija postojećeg DUP-a – preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Pinješ 1	7,57ha	revizija postojećeg DUP-a – preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Pinješ 2	13,10ha	revizija postojećeg DUP-a – preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Pinješ – hotelski kompleks	3,85ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Pinješ – borova šuma	57,43ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Pinješ 3	82,06ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Liman 1	15,80ha	revizija važećeg DUP-a – uskladjivanje namjene površina i kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Liman 2	29,93ha	novi plan
	Meterizi 1	12,21ha	postojeći DUP
	Meterizi 2	16,85ha	revizija važećeg DUP-a – uskladjivanje planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Meterizi 3	21,83ha	revizija važećeg DUP-a – uskladjivanje planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Meraja 1	16,70ha	postojeći DUP
	Meraja 2	17,22ha	postojeći DUP
	Totoši	30,89ha	revizija važećeg DUP-a – uskladjivanje planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Nova Mahala i Bijela Gora	69,80ha	revizija važećeg DUP-a –

Nivo planske dokumentacije	Planski dokument	Površina (ha)	Napomena
			uskldjivanje planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Saobraćajnica Majke Tereze	3,06ha	postojeći DUP
	Kodre 1	71,80ha	revizija važećeg DUP-a – uskladjivanje namjene površina i planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Đerane 1	47,43ha	novi plan
	Đerane 2	127,57	novi plan
	Ulcinjско polje 1	98,54ha	revizija važećeg DUP-a – uskladjivanje namjene površina i planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a, preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Ulcinjско polje - servisno skladišna zona	11,63ha	novi plan
	Ulcinjско polje 2	17,73ha	novi plan
	ID DUP Ulcinjско polje u okviru UP 8, 8a, 9, 10 i 22	0,93ha	postojeće ID DUP-a
URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Stari grad	3,45ha	revizija postojećeg UP-a – sanacija konflikata u prostoru koji se negativno reflektuju na ocuvanje kulturnog dobra
	Pristan	2,66ha	revizija postojećeg UP-a – preispitivanje planskog rjesenja sa aspekta zaštite kulturne bastine
	Hotel Mediteran	2,12ha	revizija važećeg UP-a – uskladjivanje planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Hotel Galeb	2,30ha	revizija važećeg UP-a – uskladjivanje planiranih kapaciteta sa parametrima iz GUR-a
	Stari grad Svač	14,75ha	novi plan – revitalizacija ostataka kulturnog dobra
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE			
	Kruče 1	50,36ha	revizija postojećeg DUP-a - izmjene i dopune u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Kruče 2	25,52ha	novi plan
	Kruce – seoski turizam	0,94ha	postojeca LSL
	Tur.stambeno naselje na lokalitetu Kruce	0,74ha	postojeca LSL
	Turisticki kompleks Mavrijan	41,39ha	novi plan
	Fudbalski stadion Valdanos	22,60ha	novi plan
	Bas Buljuk	2,43ha	revizija postojeće LSL- povecanje zahvata plana i planiranih kapaciteta
	Olive park	3,65ha	postojeca LSL
	Liman 2	2,44ha	postojeca LSL

Nivo planske dokumentacije	Planski dokument	Površina (ha)	Napomena
	Donji Štoj	350,98ha	revizija postojećeg DUP-a - izmjene i dopune u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Gornji Štoj	159,64ha	novi plan
	Barbana	4,71ha	novi plan
	Servisno-skladišna zona Kodre	18,55ha	novi plan
	Seosko naselje Zoganje	66,26ha	novi plan
	Industrijska zona Zoganje	37,23ha	novi plan
	Zoganje seoski turizam	6,34ha	revizija postojeće LSL- izmjene i dopune u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Vladimir 1	101,86ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Vladimir 2	88,80ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Vladimirske Krute	25,60ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Servisno-skladišna zona Vladimirske Krute	26,98ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Šas	95,08ha	revizija postojećeg PUMN-a- izmjene i dopune u skladu sa parametrima iz PUP-a
	Eko seosko turistički centar na lokalitetu Sas	8,31ha	revizija postojeće LSL– preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine
	Sportsko rekreacioni kompleks Briska gora	66,63ha	revizija postojeće LSL– uskladjivanje sa parametrima iz PUP-a, preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine
	Ulcinjaska solana	4,95ha	novi plan, u skladu sa parametrima iz PUP-a

7.6. Smjernice prostornog uređenja

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

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

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

Ulcinjско polje je definisano kao zona za izgradnju objekata mješovite namjene, turizma i individualnog stanovanja. Dio zone individualnog stanovanja planiran je kao područje male gustine sa većim urbanističkim parcelama, kako bi se stvorili uslovi za individualnu poloprivrednu proizvodnju, posebno za plantaže agruma, maslina i drugih vrsta, koje već postoje na premetnom prostoru i čijem

uzgoju pogoduje prirodna sredina. U zoni Ulcinjskog polja planirana je izgradnja kompleksa vjerskih objekata - džamija sa medresom.

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

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

PLANSKA ZONA 2 – prostor Velike plaže i Ade Bojane i dalje predstavlja najveći potencijal za izgradnju turističkog kompleksa visoke kategorije, ne samo u opštini Ulcinj nego i u državi Crnoj Gori. Izgradnju turističkih kapaciteta na Velikoj plaži usloviće rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnja parking površina kao i dokompletiranje javnih, komercijalnih i uslužnih sadržaja u **Donjem Štoju**, gdje je planirano organizovanje svih potrebnih funkcija za servisiranje turističkog kompleksa.

Planom su određene zone za izgradnju planiranih kapaciteta turizma, sporta i rekreacije, a u slučaju integralnog sagledavanja i planiranja razvoja na **Velikoj plaži** ostavlja se mogućnost prekomponovanja zona za izgradnju uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara.

Maksimalna bruto građevinska površina turističkog kompleksa Velika plaža iznosi 1.480.000m², a broj turističkih ležaja 18 500. U sportsko rekreativnoj zoni Velika plaža predviđena je zona vodenih sportova (surfovanje, veslanje i vožnja čamcima, podvodni sportovi, pecanje, plivanje), avanturističkih sportova (kite surfing, paragliding, windsurf, scuter riding i dr.), i kamp kapaciteta 500 ležaja.

Ostavlja se mogućnost izgradnje golf terena sa pratećim sadržajima u okviru građevinskog područja Velike plaže.

Područje turističkog kompleksa Velika plaža moguće je razraditi putem javnog urbanističko arhitektonskog konkursa.

Na **Adi Bojani** turizam će se odvijati u okviru postojećeg, saniranog i dograđenog turističkog naselja, a turističku ponudu će dopuniti izgradnja privezišta sa 50 vezova. Maksimalna bruto građevinska površina turističkog naselja iznosi 96.000m², a broj turističkih ležaja 1 600. Daljom planerskom i projektantskom razradom potrebno je planirati sadržaje sporta, rekreacije, uređenje pješačkih i biciklističkih staza i plaže.

U okviru regulacije toka rijeke Bojane, planirana je i sanacija i rekonstrukcija **zone vikendica i sojenica na rijeci Bojani**. Zona će se organizovati kao difuzni hotel privremenih sojenica i ribarskih kucica, sa centralnom recepcijom. Maksimalan broj ležaja u privremenim objektima će biti 200.

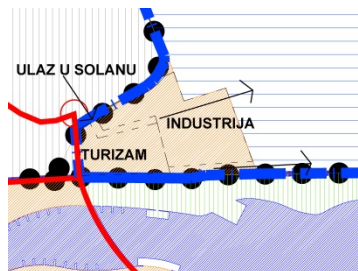
U planskoj zoni je predviđena izgradnja kapaciteta vjerskog turizma :

Gornji Štoj – turističko naselje (T2), kapaciteta 60 ležaja

Planiranje i izgradnja sadržaja u planskoj zoni realizovaće se uz zaštitu prirodnog ambijenta, prvenstveno plaža i dina Velike plaže, i ekosistema Ade Bojane, koji su proglašeni spomenici prirode.

PLANSKA ZONA 3 – najveći dio planske zone čini zaštićeni prirodni ambijent Solane, za koji je Planom predloženo proglašenje Parka prirode.

Površina predloženog Parka prirode iznosi 1.419,85ha, i obuhvata građevinsko područje površine 4,95ha, i negrađevinsko područje površine 1.414,90ha.



U okviru građevinskog područja planirane su površine za industriju i površine za turizam. Na površinama za industriju predviđena je sanacija i modernizacija fabrike za proizvodnju soli, uz dogradnju pratećih sadržaja i pogona za proizvodnju i prodaju predmeta od soli.

Na površinama za turizam predviđena je izgradnja spa i wellnes sadržaja i turističkih smještajnih kapaciteta do 200 ležaja, u turističkom naselju tipa eco lodge. Maksimalna bruto građevinska površina kapaciteta u okviru građevinskog područja iznosi 24.100m², od čega 12.100m² industrijskih objekata i 12.000m² turističkih kapaciteta.

Na negrađevinskom području – vodnim površinama, moguće je organizovati aktivnosti iz oblasti rekreacije, edukativnog i naučnog turizma. Intervencije na ovom prostoru obuhvatiće izgradnju pješačkih i biciklističkih staza, vidikovaca za posmatranje prica, a u dijelu basena za proizvodnju soli i drugih sadržaja potrebnih za proces prikupljanja soli.

Dalju eksploataciju i izgradnju na području Solane treba vršiti isključivo u skladu sa režimom i smjernicama zaštite prirodnog područja, kao i u skladu sa smjernicama Studije zaštite područja Solane koja će biti osnov za proglašenje Parka prirode. Osim proglašenja Praka prirode, zaštita Solane će se obezbijediti i kroz nominaciju prostora za upis na Ramsar listu močvara od velikog značaja, kao i kroz zaštitu kulturnog dobra – Upravne zgrade fabrike soli, za koju je predviđena izrada elaborata o revalorizaciji kulturnog dobra i uspostavljanje zaštićene okoline. Upravna zgrada fabrike soli je planirana kao dio površina za turizam.

U naselju **Gornji Štoj** planirani su stambeni i turistički apaciteti, dok će se potrebe stanovnika za sadržajima društvenih i komercijalnih djelatnosti zadovoljavati u kontaktnoj zoni Donji Štoj.

U blizini naselja je planirana zona sporta i rekreacije, i turističko naselje Barbana sa kapacitetima zdravstvenog turizma. Maksimalna bruto građevinska površina turističkog naselja Barbana iznosi 9.000m², a broj turističkih ležaja 150.

U zoni sporta i rkreacije predviđena je izgradnja aerodroma za sportsko i rekreativno letenje kategorije 3C sa centrom za padobranske skokove, površine 28,17ha i aqua park, površine 2,67ha, koji će zajedno sa sadržajima sporta i rekreacije na Velikoj plaži činiti posebnu turističku ponudu.

U planskoj zoni je predviđena izgradnja etno sela, koje će se graditi po principima ekoturizma :

Sveti Djordje – turističko naselje (T2), kapaciteta 80 ležaja

PLANSKA ZONA 4 - na pretežno poljoprivrednom području predviđeno je formiranje striktnih granica naselja, i dogradnja centra lokalnog značaja **Zoganje**, u kome bi se osim stambenih kapaciteta i kapaciteta seoskog turizma organizovali i sadržaji administracije, usluga i privrednih djelatnosti.

Kao najvažniji privredni sadržaji, planirani su razvoj male privrede i izgradnja centra za otkup i promociju poljoprivrednih proizvoda, kojim bi se pospješila poljoprivredna proizvodnja šire zone.

Obimna nelegalna izgradnja na prostoru planske zone ukazuje na potrebu uvođenja stroge kontrole i zaštite poljoprivrednog zemljišta, kao i poštovanje procedure i mjera za legalizaciju i regularizaciju postojećih objekata i izgradnju novih objekata.

U planskoj zoni je na različitim lokacijama predviđena izgradnja **etno sela**, koja će se graditi po principima ekoturizma :

- **Zoganje** – turističko naselje (T2) , kapaciteta 150 ležaja
- **Bratica** – turističko naselje (T2), kapaciteta 80 ležaja
- **Pistula** – turističko naselje (T2), kapaciteta 80 ležaja
- **Darza** – turističko naselje (T2), kapaciteta 80 ležaja

PLANSKA ZONA 5 – prioritet planiranih intervencija u okviru planske zone je sanacija postojećeg naselja **Kruče**, koju će usloviti sanacija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture. Usljed veoma nepovoljne konfiguracije i strukture tla, obimne nelegalne izgradnje objekata, kao i pojave odrona i klizišta, potrebno je uraditi detaljnu analizu nosivosti tla i statičke stabilnosti postojećih objekata. Dogradnja građevinskih struktura je dozvoljena isključivo u dijelu društvenih i komercijalnih sadržaja i turistickih objekata visoke kategorije. Sve planirane intervencije treba raditi uz maksimalnu moguću zaštitu prirodnog ambijenta, a u dijelu uređenja slobodnih površina planirati uređenje plaže i izgradnju šetališta LUNGO MARE, koje će zonu Kruča povezati sa zonom Pečurica na teritoriji opštine Bar.

Izgradnja novih kapaciteta predviđena je na neizgrađenom terenu iznad postojećeg naselja. Ostrvo Stari Ulcinj je proglašeno kao poseban prirodni predio, a nakon sanacije i revitalizacije, kao posebna atrakcija uključuje se u ponudu obilaska kulturno-istorijskog nasljeđa opštine.

Doprinos turističkoj valorizaciji ove lokacije će dati i turistički sadržaji visoke kategorije, čija je izgradnja planirana na rtu Stari Ulcinj. Loklitet će se valorizovati kao turističko naselje kategorije 4*-5*(T2), maksimalne bruto građevinske površine 24.000m², sa 290 turističkih ležaja.

Uvala **Valdanos** čini jedan od glavnih potencijala turističke privrede Ulcinja i crnogorskog primorja. Planskim rješenjem je predviđeno uklanjanje ostataka nekadašnjeg vojnog odmarališta i izgradnja zone turizma sa posebnim akcentom na razvoj sadržaja sporta i rekreacije. U okviru zone je planirana izgradnja turističkog naselja kategorije 4*-5*(T2), kapaciteta 900 turističkih ležaja, i privezišta, kapaciteta 50 vozova. Maksimalna bruto građevinska površina turističkog naselja iznosi 72.000m². Izgradnja objekata i uređenje prostora u uvali Valdanos će se realizovati uz striktnu zaštitu maslinjaka, okolnih plantaža agruma, i šuma na Mavrijanu i Mendri, a kao poseban sadržaj kojim će se dati podrška tradicionalnom uzgoju maslina predloženo je otvaranje Centra za razvoj maslinarstva, u okviru koga će se vršiti proizvodnja maslinovog ulja, konzerviranje maslina i prodaja proizvoda. Područje zone turizma Valdanos je potrebno razraditi putem javnog urbanističko arhitektonskog konkursa.

U blizini lokaliteta Valdanos, planom je predviđena lokacija površine 226.000m², za izgradnju gradskog fudbalskog stadiona kapaciteta 4000 gledalaca. U okviru kompleksa fudbalskog stadiona će se graditi pomoćni fudbalski teren, prateći sadržaji, i tereni za druge sportove na otvorenom.

Planom je predviđena nova zona turizma na padinama brda **Mavrijan**. U zoni vrijednog prirodnog predjela planirana je izgradnja turističkih kapaciteta visoke kategorije, u vidu hotela (T1) i turističkih naselja (T2). Maksimalna bruto građevinska površina turističkog kompleksa iznosi 84.000m², a broj turističkih ležaja 1 400. Uslov za izgradnju kapaciteta je prethodno saobraćajno i infrastrukturno opremanje terena.

Manji turistički lokalitet planiran je u zoni **Baš Buljuk**. Lokalitet je predviđen kao ponuda turističkog smještaja visoke kategorije, a u daljoj razradi će se planirati njegovo povezivanje sa obalom mora, uređenje plaže i izgradnja plažnih sadržaja. Maksimalna bruto građevinska površina turističkog kompleksa iznosi 15.000m², a broj turističkih ležaja 250.

PLANSKA ZONA 6 – razvoj i izgradnja na dijelu planske zone sa južne strane Šaskog jezera će se odvijati u skladu sa konceptom razvoja područja **Briske gore**, na kome je planirana izgradnja sportsko rekreacionog kompleksa sa pratećim turističkim kapacitetima.

S obzirom na usvojeni koncept održivog razvoja i predloge za proglašenjem zaštite Šaskog jezera kao spomenika prirode, kapaciteti planirani u okviru ranije usvojene planske dokumentacije nižeg reda su smanjeni.

U okviru površina sporta i rekreacije moguće je organizovati sportske terene na otvorenom, trim staze. Ostavlja se mogućnost izgradnje golf terena sa pratećim sadržajima u okviru građevinskog područja.

Maksimalna bruto građevinska površina turističkog naselja (T2) u okviru kompleksa iznosi 24.000m², a broj turističkih ležaja 400.

Šas će se dalje izgrađivati kao naselje sa sadržajima stanovanja, turizma i nizom sadržaja društvenih djelatnosti. Predviđena je rekonstrukcija i dogradnja hotela u naselju Šas, kapaciteta 60 turističkih ležaja, kao i kapaciteti u privatnom smještaju.

Uz smještaj u 2 etno –turistička sela u neposrednoj okolini, u Šasu će se u privatnim kapacitetima obezbijediti smještaj za turiste i posjetioce lokaliteta Svač, Šaskog jezera i okolnih prirodnih predjela :

U planskoj zoni je predviđena izgradnja eko seosko turističkog centra, kapaciteta 120 turističkih ležaja, i **etno sela** na 2 lokacije, koja će se graditi po principima ekoturizma :

- **Šas** – turističko naselje (T2), kapaciteta 60 turističkih ležaja
- **Možura – hotel (T1)**, kapaciteta 80 ležaja

PLANSKA ZONA 7 – razvoj lokalnog gradskog centra **Vladimir** je planiran uz postojeću saobraćajnicu, kroz dogradnju kapaciteta stanovanja, turizma, sadržaja centralnih i društvenih djelatnosti, koji će osim Vladimira opsluživati i niz manjih naselja koja gravitiraju centru ruralnog dijela opštine.

Posebno je važan razvoj poljoprivredne proizvodnje i sadržaja, što se može postići kroz otvaranje novih proizvodnih pogona i izgradnju centra za otkup i promociju poljoprivrednih proizvoda.

Naselje **Vladimirske Krute** je, zbog svoje pozicije na raskrsnici važnih saobraćajnih pravaca, u mreži centara označeno kao centar lokalnog značaja, sa kapacitetima stanovanja, turizma i nizom sadržaja društvenih i komercijalnih djelatnosti. U neposrednoj okolini naselja planirana je izgradnja servisno-skladišne zone, čime će se stvoriti uslovi za razvoj trgovine i zapošljavanje lokalnog stanovništva.

PLANSKA ZONA 8 i PLANSKA ZONA 9 – razvoj područja je planiran kroz dogradnju i poboljšanje saobraćajne i tehničke infrastrukture, dogradnju i urbano opremanje ruralnih naselja, uz razvoj seoskog turizma u skladu sa potrebama i mogućnostima lokalnog stanovništva, posebno u naseljima Brajša i Kravari.

Poljoprivreda će i dalje ostati glavna privredna djelatnost, a očuvanje prirodne sredine, posebno ekosistema Rumije, jedno od glavnih razvojnih opredjeljenja.

Uređenje građevinskog zemljišta planirano je na izgrađenim i neizgrađenim površinama opštine, uz poštovanje zaštite prirodnih vrijednosti i pejzaža.

Kao već izgrađeni i oblikovani prostori evidentirani su centralno gradsko područje, Vladimir, naselja sezonskog stanovanja Donji Štoj i Kručje. Izgrađeni prostor čine i ruralna naselja Šas, Zoganje, Bojke, Brajša, Bratica, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš, Sukobin, iako su neka od njih zapuštena. Ostala naselja su nedovoljno izgrađeni i opremljeni prostori.

Uređenje građevinskog zemljišta će se sprovoditi kroz različite oblike intervencija:

Izgradnja u pretežno izgrađenim prostorima

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

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

Urbana revitalizacija će se sprovoditi na području Starog grada, Male plaže, Pristana i Ulcinjske čaršije, Pinješa, Meraje, Totoša, Ade Bojane i Vladmira. Sanaciju, rekonstrukciju i izgradnju hotelskih objekata na Starom gradu, Pristanu, kao i hotela Mediteran, Galeb, Rt Ratislava, Albatros i drugih treba raditi tako da se dobiju urbanističko-arhitektonske cjeline visokog kvaliteta, sa bogatim hortikulturnim uređenjem i vezom sa pješačkom komunikacijom LUNGO MARE. Zona turizma na padinama brda Pinješ je planirana kao prostor male gustine na kome će se graditi kapaciteti ekskluzivnog turizma, hoteli i vile.

Urbana afirmacija – UA dogradnja i urbano opremanje u cilju afirmisanja područja kao gradskog prostora u sadržajnom i morfološkom smislu. Intervencije se odnose na formiranje uličnih prostora, trgove, zelene površine. Intervencije podrazumijevaju stvaranje prostora za poslovne, turističke i druge javne sadržaje i formiranje zone mješovite namjene.

Urbana dogradnja – UD povećanje izgrađenosti i urbano opremanje, u cilju proširenja gradskog područja i stvaranja pretežno stambenih prostora, prostora za mješovite namjene i centralne djelatnosti. Planskom preparcelacijom će se stvoriti uslovi za rekonstrukciju i regulaciju prostora, sa formiranjem blokova, uličnih nizova i slobodnih pješačkih površina. Intervencije u prostoru treba da omoguće izgradnju turističkih i javnih sadržaja, i komercijalnih prostora. Planskom analizom će se utvrditi mogućnost interpolacija u grupacije postojećih objekata i njihove rekonstrukcije, kao i zaokruživanje gradnje na već započetim lokacijama.

Urbana dogradnja je predviđena na području Nove mahale i Bijele Gore, Kodre, Đerana, Port Milene, Kruča, Donjeg Štoja.

Održavanje i dogradnja područja stambene izgradnje male gustine – ODS, oblik intervencije koji će se primjenjivati u pretežno izgrađenim stambenim naseljima individualne gradnje. Namjena ovog prostora i dalje ostaje stanovanje. Planskom razradom će se omogućiti pugušćavanje naselja kroz izgradnju na slobodnim prostorima, a intervencije u prostoru uglavnom treba da budu usmjerene na sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnju sadržaja usluga, trgovine i ugostiteljstva, uređenje slobodnih pješačkih površina. Intervencije na objektima će se omogućiti u vidu sanacije i dogradnje postojećih objekata, ili rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog stambenog objekta, u skladu sa usvojenim urbanističkim parametrima.

Oblik intervencije će se primjenjivati na području Limana, Meteriza, Kruča i Gornjeg Štoja.

Dogradnja ruralnih naselja – DR izgradnja će se odvijati u granicama postojećih naselja, kroz interpolaciju individualnih stambenih objekata i manjih poljoprivrednih prerađivačkih pogona. Ostale intervencije u prostoru treba da budu usmjerene na sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnju servisa, sadržaja usluga, trgovine i ugostiteljstva, i uređenje slobodnih pješačkih površina.

Izrada planske dokumentacije (LSL) je predviđena za područje Zoganje, Šas i Vladimirske Krute.

Izrada planske dokumentacije se predlaže i za uređenje ostalih većih ruralnih naselja, o čemu će odlučivati nadležni opštinski organi (Kruta, Bratica, Kolonza, Bojke, Brajša, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš, Sukobin). U okviru planske dokumentacije za ruralna naselja potrebno je definisati građevinske površine sa detaljnom namjenom površina i lokacijama za izgradnju javnih i komunalnih objekata. Planskom dokumentacijom definisati mogućnost turističke valorizacije pojedinih naselja, mjere zaštite životne sredine, poljoprivrednih, prirodnih, kulturno istorijskih i graditeljskih dobara, kao i mjere za revalorizaciju nelegalno izgrađenih objekata.

Izgradnja i uređenje manjih ruralnih naselja (Darza, Sveti Đorđe, Ćurke, Sutjel, Reč, Briska gora, Draginje, Ambula, Štodra, Lisna Bori, Fraskanjel, Međureč, Leskovac, Kaliman, Gornja i Donja Klezna) će se sprovoditi na osnovu smjernica definisanih ovim Planom.

Prilikom sprovođenja dogradnje ruralnih naselja razmotriti mogućnost komasacije poljoprivrednog zemljišta, u cilju stvaranja povoljnijih uslova za razvoj poljoprivredne proizvodnje i izgradnje objekata u funkciji poljoprivrede.

Sanacija - S oblik intervencija koji će se primjenjivati na lokacijama seoskih naselja na zaštićenom prirodnom području, u zonama vrijednog poljoprivrednog zemljišta. Ovaj oblik intervencija predviđa održavanje i regularizaciju postojećih kapaciteta, uz manje dogradnje objekata (do 50m²), kao i komunalno opremanje zemljišta.

Na površinama za sanaciju razmotriti mogućnost komasacije poljoprivrednog zemljišta, u cilju stvaranja povoljnijih uslova za razvoj poljoprivredne proizvodnje i izgradnje objekata u funkciji poljoprivrede.

Izgradnja na neizgrađenim građevinskim površinama

Rekonstrukcija – R oblik intervencije koji će se primjeniti u zoni napuštenog vojnog kompleksa Valdanos. Prostor je namijenjen izgradnji sadržaja turizma, sporta i rekreacije, koji će se graditi uz zaštitu zelenih površina i maslinjaka u neposrednom okruženju. Urbanističko-arhitektonska cjelna će se oblikovati kao propoznatljivi ambijent visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, u skladu sa konfiguracijom terena i obezbjeđenjem vizura prema moru.

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

Turistički kompleksi će se graditi na Mavrijanu, Briskoj gori i brdu Pinješ, a manja turistička i etno i eko naselja na lokalitetima Bratica, Možura, Baš Buljuk, Šas, Kruče i dr.

Izgradnju kompleksa sporta i rekreacije na Briskoj gori i Velikoj plaži potrebno je oblikovno uklopiti u prirodni pejzaž, uz obezbjeđenje vizura prema Šaskom jezeru i Jadranskom moru. Osim turističkih objekata, planirana je izgradnja većih servisno-skladišnih zona u Kodrama i Vladimirskim Krutama. Kompleksi će se graditi na lokalitetima sa adekvatnim saobraćajnim prilazima, uz obavezu da svojom organizacijom i volumenom ne narušavaju okolni prostor i vizure.

7.7. Smjernice za izgradnju na područjima za koja se predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda

Izgradnja objekata planiraće se na prostoru koji je PUP-om označen kao građevinsko područje.

Granice planskih dokumenata nižeg reda određene su na osnovu programa i dinamike razvoja definisanih u Prostorno-urbanističkom planu, i prikazane u grafičkim prilogima Režim uređenja prostora (PUP/ GUR).

Planski dokument se radi za područja za koja ranije nije rađena detaljna razrada, ili za područja za koja je ranije rađena detaljna razrada. Planski dokument koji se radi za područja za koja je ranije rađena detaljna razrada, zavisno od veličine zahvata, obima i plana intervencija na predmetnom prostoru, radi se kao izmjena i dopuna ranijeg planskog dokumenta, ili kao novi planski dokument.

Planski dokument nižeg reda se radi na ažurnim topografsko-katastrskim podlogama.

Tačne granice obuhvata definišu se planskim dokumentom. U okviru planskog dokumenta mogu se predložiti manje izmjene granice, u smislu usaglašavanja s vlasničkom parcelacijom, granicama kontaktnih zona ili stanjem na terenu. Izmjene granica obuhvata plana mogu se raditi i u smislu povećanja ili **smanjenja** zahvata do 10% od površine obuhvata definisane u PUP-u/GUR-u.

Prilikom izrade planskog dokumenta potrebno je pridržavati se urbanističkih pravila i normativa za definisanje urbanističkih jedinica, elemenata urbanističke regulacije, prostornih pokazatelja i drugih sadržaja planskog dokumenta, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Elementi urbanističke regulacije koji će se definisati planskim dokumentom navedeni su u **Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata:**

- prostorni raspored
- kapacitet
- površine pod objektima i slobodne površine
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti
- broj korisnika površina i objekata
- najveći broj spratova
- broj stanova
- bruto razvijena građevinska površina
- građevinske i regulacione linije
- nivelaciona i regulaciona rješenja
- uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte
- uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta
- smjernice za tretman neformalnih objekata, izgrađenih bez građevinske dozvole.

Pravilnikom su date opšte i detaljne kategorije namjene površina.

Lokalni planski dokumenti nižeg reda se rade na nivou sledećih detaljnih kategorija namjene površina:

- površine za stanovanje (SMG, SSG, SVG)
- površine za centralne djelatnosti (CD)
- površine za turizam (T1, T2, T3)
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS)
- površine za zdravstvenu zaštitu (Z)
- površine za kulturu (K)
- površine za sport i rekreaciju (SR)

- površine za industriju i proizvodnju (IP)
- površine za mješovite namjene (MN)
- površine za pejzažno uređenje – površine urbanog zelenila (PUJ)
- poljoprivredne površine (P)
- šumske površine (S)
- površine mora (M)
- vodne površine na kopnu (VK)
- ostale prirodne površine (OP)
- površine saobraćajne infrastrukture (DS, ŽS, VS, HS)
- površine ostale infrastrukture (IO)
- površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (TSO)
- groblja (GP)
- vjerski objekti (VO)
- rezervne površine (RP)
- površine mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja (MS, EP)
- površine od interesa za odbranu (OD)
- površine za koncesiona područja (KP)
- zaštićena prirodna područja (ZPK)
- zaštićena kulturna dobra (ZKD)

Osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova za svaku pojedinačnu parcelu su elementi urbanističke regulacije:

- oblik i minimalna veličina urbanističke parcele
- urbanistički parametri
- namjena parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- vertikalni gabarit
- uslovi za oblikovanje i izgradnju objekata
- uslovi za energetske efikasnost objekata
- uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Planskom parcelacijom definiše se urbanističke parcele na kojima je predviđena izgradnja objekata, kao i dio područja koji je namijenjen saobraćajnicama, zelenim, pješačkim i drugim slobodnim površinama u okviru naselja.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta, koja po površini i obliku odgovara uslovima za izgradnju. Svaka urbanistička parcela mora imati direktan pristup sa javne kolske saobraćajnice, a u uslovima gdje to konfiguracija terena ne dozvoljava pristup sa javne pješačke ulice ili stepeništa, kao i direktan priključak na elektroenergetsku mrežu i mrežu vodovoda i kanalizacije.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se raditi jedan ili više građevinskih objekata koji čine osnovni objekat. Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog Plana.

Metodologija izrade planskog dokumenta predviđa sljedeće faze realizacije:

I faza – analitički dio

II faza – izrada scenarija organizacije prostora i odabir najpovoljnijeg:

III faza – izrada Nacrta plana:

IV faza – javna rasprava na nacrt planskog dokumenta:

V faza – izrada Prijedloga plana

Ukoliko je potrebna izrada **Izveštaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu**, proces izrade vodi se paralelno s navedenim fazama izrade Plana.

Obradivač planske dokumentacije nižeg reda dužan je da razmotri preporuke i smjernice iz Izveštaja o strateškoj procjeni uticaja. Planska dokumentacija može se smatrati završenom tek nakon izdavanja saglasnosti na Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

Teritorijalna podjela prostora:
PLANSKA ZONA 1

		P(ha)	oblik intrv.	namjena prostora	
1.1	GUR područje Generalne urbanističke razrade	820,00		Teritorijalna podjela I namjena prostora su prikazani u poglavlju GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE CENTRA ULCINJA	
1.2	DSL Marina Liman	2,12	GN	_ saobraćajna infrastruktura - vodeći saobraćaj HS (marina sa pratećim sadržajima kapaciteta 300 vozova), drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro
1.3	DSL sektor 63 Stari grad Ulcinj	6,24	UA	_ turizam T1 _ saobraćajna infrastruktura - vodeći saobraćaj HS (privezište - lučica), drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), šetalište LUNGO MARE _ površine urbanog zelenila PUJ _ ostale prirodne površine OP (kupalište, stjenovita obala)	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro

PLANSKA ZONA 2

		P(ha)	oblik intrv.	namjena prostora	
2.1	DSL sektor 65 – Rt Djerane – Port Milena	119,15	UD	_ centralne djelatnosti CD _ mješovita namjena MN _ površine urbanog zelenila PUJ _ vodene površine VK _ sport i rekreacija SR (sportovi na vodi, sportsko ribolov) _ saobraćajna infrastruktura - vodeći saobraćaj HS (privezište kapaciteta 100 vozova), drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro
2.2	DSL Sektor 66 I dio – Velika plaža	80,94	UR	_ turizam T1, T2 _ centralne djelatnosti CD _ površine urbanog zelenila PUJ _ sport i rekreacija SR (sportska hala, sportsko rekreacioni tereni) _ ostale prirodne površine OP (kupalište) _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro
2.3	DSL Sektor 66 II dio – Velika plaža	27,86	UD	_ centralne djelatnosti CD (administracija, trgovina, usluge servisi) _ mješovita namjena MN _ površine urbanog zelenila PUJ _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro
2.4	DSL Sektor 66 III dio – hotelski kompleks Velika plaža	229,00	GN	_ turizam T1, T2 _ površine urbanog zelenila PUJ _ šumske površine Š _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro _ moguća

				(saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE	izgradnja golf kompleksa
2.5	DSL Sektor 66 IV dio – hotelski kompleks Velika plaža	310,85	GN	_turizam T1, T2 _površine urbanog zelenila PUJ _šumske površine Š _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro _ moguća izgradnja golf kompleksa
2.6	DSL Sektor 66 V dio – zona sporta i rekreacije	48,87	GN	_turizam T3 _sport I rekreacija SR (avanturistički sportovi) _površine za školstvo ŠS - centar za zaštitu prirode _poljoprivredne površine P _šumske površine Š _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking) , biciklističke staze	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro
2.7	DSL sektor 67 -Ada Bojana	15,79	UR	_turizam T2 (eco rizort) _površine urbanog zelenila PUJ _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze	_u skladu sa smjernicama PPPN Morsko dobro
2.8	LSL Donji Štoj	350,98	UA	_stanovanje SMG, SSG _mješovita namjena MN _centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, banka, pošta, javna bezbjednost, vatrograsna služba) _površine za školstvo ŠS (OŠ, predškolska ustanova) _površine za zdravstvo Z (zdravstvena stanica, stomatološka ordinacija, apoteka) _turizam T1, T2 _vjerski objekti VO _površine urbanog zelenila PUJ _poljoprivredne površine P _šumske površine Š _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, autobuska stanica, parking, P&R), biciklističke staze	

PLANSKA ZONA 3

		P(ha)	oblik intrv.	namjena prostora	
3.1	LSL Gornji Štoj	159,64	ODS	_stanovanje male gustine SMG _mješovita namjena MN _poljoprivredne površine P _sport I rekreacija SR (aerodrom za sportsko I rekreativno letenje i sezonski regionalni saobraćaj, kategorije 3C, centar za padobransko letenje, aqua park) _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze	

3.2	LSL Barbana	2,77	GN	_ turizam T2 (eco rizort) _ površine urbanog zelenila PUJ _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze	
3.3	LSL Ulcinjska solana	4,95	UR	_ turizam T1, T2 (eco rizort, spa I wellness sadržaji) _ površine za školstvo ŠS - centar za zaštitu ptica _ površine urbanog zelenila PUJ _ industrija IP (prizvodnja I prodaja predmeta od soli) _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	

PLANSKA ZONA 4

		P(ha)	oblik intrv.	namjena prostora	
4.1	LSL servisno-skladišna zona Kodre	18,55	GN	_ industrija IP (skladišta, servisi, manji preradivački pogoni, zanati, komunalno-servisni objekti) _ površine urbanog zelenila PUJ _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
4.2	LSL seosko naselje Zoganje	66,26	DR	_ stanovanje male gustine SMG _ površine za školstvo ŠK (područno odeljenje OŠ) _ površine za zdravstvo Z (apoteka) _ centralne djelatnosti CD (trgovina, pošta, javna bezbjednost) _ mješovita namjena MN _ poljoprivredne površine P _ površine urbanog zelenila PUJ _ sport I rekreacija SR _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
4.3	LSL Zoganje seoski turizam	6,34	GN	_ turizam T2 (eco rizort) _ površine urbanog zelenila PUJ _ sport I rekreacija SR _ poljoprivredne površine P (preradivački pogoni, centar za otkup poljoprivrednih proizvoda) _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
4.4	LSL Industrijska zona Zoganje	37,23	GN	_ industrija IP (skladišta, servisi, preradivački pogoni) _ površine urbanog zelenila PUJ _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS	

				(saobraćajnice, parking)	
PLANSKA ZONA 5					
		P(ha)	oblik intrv.	namjena prostora	
5.1	LSL Kruče 1	50,43	ODS	_ mješovita namjena MN _ površine urbanog zelenila PUJ _ površine za zdravstvo Z (apoteka) _ centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, pošta, javna bezbjednost, vatrogasna služba) _ poljoprivredne površine P (maslinjak) _ šumske površine Š _ ostale prirodne površine OP (kupalište) _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), šetalište LUNGO MARE	
5.2	LSL Kruče 2			_ mješovita namjena MN _ površine urbanog zelenila PUJ _ sport i rekreacija (dječija igrališta, sportsko rekreacioni tereni) _ poljoprivredne površine P (maslinjak) _ šumske površine Š _ ostale prirodne površine OP (kupalište, stjenovita obala) _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), šetalište LUNGO MARE	
5.3	LSL za turističko stambeno naselje na lokalitetu Kruče	0,74	GN	_ turizam T2 _ mješovita namjena MN _ površine urbanog zelenila PUJ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
5.4	LSL Turistički kompleks Mavrijan	41,08	GN	_ turizam T1, T2 _ površine urbanog zelenila PUJ _ sport i rekreacija SR _ šumske površine Š _ ostale prirodne površine OP (kupalište, stjenovita obala) _ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE	
5.5	LSL Baš Buljuk	2,43	GN	_ turizam T2 (eco rizort) _ površine urbanog zelenila PUJ _ sport i rekreacija SR _ šumske površine Š saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS	

				(saobraćajnice, parking)	
5.6	DSL sektor 61 - Valdanos	20,79	R	_turizamT1, T2 _površine urbanog zelenila PUJ _sport i rekreacija SR (sportovi na vodi, sportski ribolov) _poljoprivredne površine P (maslinjak) _površine za školstvo Š - centar za razvoj maslinarstva _ostale prirodne površine OP (kupalište) _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE	
5.7	LSL Fudbalski stadion	28,00	GN	_sport i rekreacija (fudbalski stadion, pomoćni fudbalski teren, tereni za sportove na otvorenom (košarka, odbojka, tenis, dr.))	
5.8	LSL Kruce – seoski turizam	0,94	GN	_turizam T2 (eco rizort) _površine urbanog zelenila PUJ _sport i rekreacija SR _šumske površine Š _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	

PLANSKA ZONA 6

		P(ha)	oblik intrv.	namjena prostora	
6.1	LSL Šas	95,08	UA	_stanovanje male gustine SMG _mješovita namjena MN _turizam T1 _površine urbanog zelenila PUJ _sport i rekreacija SR _šumske površine Š _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze	
6.2	LSL Eko- seosko turistički centar na lokalitetu Šas	8,31	GN	_turizam T2 (eco rizort) _površine urbanog zelenila PUJ _sport i rekreacija SR _šumske površine Š _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze	
6.3	LSL Sportsko rekreativni kompleks Briska gora	66,63	GN	_turizam T1, T2 (eco rizort) _sport i rekreacija SR (golf teren, sportsko rekreativni tereni) _površine urbanog zelenila PUJ _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS	

				(saobraćajnice, parking), biciklističke staze	
6.4	UP Stari grad Svač	14,75ha	R	_sanacija, rekonstrukcija i zaštita ostataka starog grada, u skladu sa principima zaštite kulturnih dobara, uređenje prostora za potrebe kulturnog turizma __saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	

PLANSKA ZONA 7

		P(ha)	oblik intrv.	namjena prostora	
7.1	LSL Vladimir 1	101,86	UD	_stanovanje SMG, SSG _turizam T1, T2 _mješovita namjena MN _centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, banka, pošta, javna bezbjednost, vatrograsna služba) _površine za školstvo ŠK (OŠ, predškolska ustanova) _površine za zdravstvo Z (zdravstvena stanica, stomatološka ordinacija, apoteka, veterinarska stanica) _površine za kulturu K (dom kulture, biblioteka, galerija) _površine urbanog zelenila PU _sport i rekreacija SR (dječija igrališta, sportsko rekreacioni tereni) _šumske površine Š _poljoprivredne površine P (manji preradivački pogoni , centar za otkup poljoprivrednih proizvoda) __saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, autobuska stanica), biciklističke staze	
7.2	LSL Vladimir 2	88,80	UD	_stanovanje SMG, SSG _turizam T1, T2 _mješovita namjena MN _površine za socijalnu zaštitu S (dnevni centar za lica sa posebnim potrebama, dom za stare) _površine urbanog zelenila PUJ _sport i rekreacija SR(dječija igrališta, sportsko rekreacioni tereni) _šumske površine Š _poljoprivredne površine P (manji preradivački pogoni)	

				_ saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, autobuska stanica), biciklističke staze	
7.3	LSL Vladimirske Krute	25,60	UD	_stanovanje SMG, SSG _turizam T1, T2 _mješovita namjena MN _centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, pošta, javna bezbjednost) _površine za školstvo ŠK (područno odeljenje OŠ) _površine za zdravstvo Z (apoteka) _površine urbanog zelenila PUJ _sport i rekreacija SR (dječija igrališta, sportsko rekreacioni tereni) _šumske površine Š _poljoprivredne površine P _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, P&R)	
7.4	LSL servisno- skladišna zona Vladimirske Krute	29,56	GN	_industrija ID (skladišta I servis, komunalni objekti) _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, pumpna stanica)	

Površine za stanovanje

- Namjenjene za stalno ili povremeno stanovanje
- Izgrađeneost površina za stanovanje iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih I saobraćajnih površina
- Osim stambenog prostora, na površinama za stanovanje planirati trgovine, ugostiteljske objekte, poslovne sadržaje u prizemljima objekata ,a moguće je planirati I sadržaje centralnih djelatnosti, turizma, sporta I rekreacije I komunalne objekte.
- Površinu stambenog prostor aplanirati do 70%, a nestambenog prostora do 30%.
- U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.
- Prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m².
- Prosječan broj članova domaćinstva iznosi 3.7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- Planirano je stanovanje male, srednje I veće gustine
- Na površinama stanovanja male gustine - 120 stanovnika/ha, planirana je izgradnja jednorodničkih stambenih objekata, sa maksimalno 4 stambene jedinice. Veličina urbanističke parcele iznosi 350 – 700m², zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0.5. Spratnost objekata P do P+2.
- Na površinama stanovanja srednje gustine 120 - 250 stanovnika/ha, planirana je izgradnja višeporodičnih stambenih objekata, sa maksimalno 10 stambenih jedinica. Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m², zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0.8. Spratnost objekata P+2 do P+3.

- Na površinama stanovanja veće gustine 250 - 500 stanovnika/ha, planirana je izgradnja kolektivnih stambenih objekata, sa maksimalno 20 stambenih jedinica. Veličina urbanističke parcele iznosi 1200–1600m², zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgradnjivosti do 1.0. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Površine za centralne djelatnosti

- Namjenjene za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti
- Na površinama za centralne djelatnosti mogu se planirati objekti trgovine, ugostiteljski objekti, objekti društvenih djelatnosti, privredni objekti, komunalni objekti.
- Izgradnjivost zone za centralne djelatnosti iznosi 0.7, ostali prostor je namijenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina
- Stambeni prostor u okviru kapaciteta centralnih djelatnosti planirati do 20%, kao i prostor turističke namjene do 20%.
- U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m², a prosječan broj članova domaćinstva 3.7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m², prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.
- Veličina urbanističke parcele namjene centralne djelatnosti iznosi 700 – 1200m², zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgradnjivosti do 0.8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Površine za turizam

- Namjenjene za razvoj turizma i pratećih sadržaja.
- Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za smještaj turista, za pružanje usluga hrane i pica, za nautički turizam. Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za zdravstveni, vjerski, edukativni i kulturni turizam. Turistički sadržaji su planirani i na lokaciji sporta i rekreacije na Briskoj gori.
- U okviru zone za turizam planirati izgradnju slobodnih i internih saobraćajnih površina.
- Na površinama za turizam mogu se planirati sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sportski sadržaji, komunalni objekti.
- Površinu prostora za turizam planirati do 70%, a neturističkog prostora do 30%.
- U okviru objekata za smještaj turista predviđeni su:
 - hoteli, mali hoteli, moteli (T1)
 - turistička naselja, odmarališta (T2)
 - kampovi (T3)
 - privatni smještaj
 - etno sela
- Smještajna jedinica u hotelima obuhvata prosječno 2 ležaja, u turističkom naselju 3 ležaja, u turističkim vilama 6 ležaja
- Planirane kategorije turističkog smještaja su 5*, 4* i 3*.
- Prosječna BGP po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100m² u objektima sa 5*, 80m² u objektima sa 4* i 60m² u objektima sa 3*
- Prosječna BGP po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80m² u objektima sa 5*, 60m² u objektima sa 4* i 40m² u objektima sa 3*
- Minimalna BGP po jednom ležaju u eko selima je 40m².

- Minimalna BGP po jednom ležaju u objektima privatnog smještaja za seoski turizam je 25m².
- Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene u zahvatu generalne urbanističke razrade iznosi do 40%, koeficijent izgradnjenosti do 1.0. Spratnost objekata P+2 do P+6.
- Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene van granica generalne urbanističke razrade iznosi do 30%, koeficijent izgradnjenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.
- Objekte nautičkog turizma planirati u kompleksu planirane marine na Limanu, i privezišta na lokalitetima Valdanos, Port Milena, Ada Bojana. U sklopu objekata nautičkog turizma mogu se planirati sadržaji ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreativne namjene, ukupne maksimalne bruto građevinske površine 300m², spratnosti P+1.
- Izuzetno od ostalih površina za turizam, na površinama za turizam u okviru DUP-a Pinješ - borova šuma planirani su kapaciteti ekskluzivnog turizma, mali hoteli i vile na urbanističkim parcelama veličine 2500m² – 5600m². Zauzetost urbanističke parcele iznosi do 10%, koeficijent izgrađenosti do 0,2. Spratnost objekata do P+1, uz mogućnost izgradnje suterenske etaže.
- Kamp (T3) se planira na izdvojenom zemljištu veličine do 15ha, uz poštovanje zatečene vegetacije, prirodnih djelova obale i drugih vrijednosti prostora. U sklopu kampova javni zeleni prostori i sportsko rekreacioni sadržaji treba da pokrivaju minimum 30% ukupne površine. Smještajne jedinice se ne mogu čvrsto povezivati sa tlom, a prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 100m od obalne linije. U kampovima se ne mogu graditi smještajne zgrade, ne mogu se prenamijeniti u hotele ili turističko naselje.

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu

- Namijenjene za obrazovanje, nauku i socijalnu zaštitu, i to osnovne, srednje i specijalne škole, naučni i istraživački centri, objekti za smještaj i ishranu učenika, predškolske ustanove, domovi starih, ustanove za lica sa posebnim potrebama.
- Izuzetno od pretežne namjene na površinama za školstvo i socijalnu zaštitu s mogu planirati sportski objekti i tereni.
- Izgradnjenost površina iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih saobraćajnih površina.

Površine za zdravstvenu zaštitu

- Namijenjene za izgradnju objekata u funkciji zdravstva, i to domovi zdravlja, ambulate zdravstvene stanice.
- Izgradnjenost površina iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Površine za kulturu

- Namijenje razvoju kulture i umjetnosti, i to centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi, etno zbirke, arhivi.
- Izgradnjenost površina iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Površine za mješovite namjene

- Namijenjene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju smetnju stanovanju, i to objekti društvenih djelatnosti, trgovine, ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji, sadržaji centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije, komunalni objekti.
- Izgradnjenost površina za mješovite namjene iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.
- Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 40%, prostor turističke namjene do 10%, a 5% površina obavezno planirati za sport i rekreaciju.

- U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.
- U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m², a prosječan broj članova domaćinstva 3.7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m², prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.
- Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m², zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgradnjivosti do 0.8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Površine za industriju I proizvodnju

- Namijenjene za izgradnju privrednih objekata koji nisu dozvoljeni u drugim područjima
- Na površinama za industriju i proizvodnju veličine do 20ha mogu se planirati sledeći sadržaji:
 - proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri,
- Na površinama za industriju i proizvodnju veličine preko 20ha mogu se planirati i sledeći sadržaji:
 - rafinerije, topionice, željezare, asfaltne i betonske baze, skladišta opasnih materija i eksploziva, servisne zone, komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava, objekti infrastrukture, pumpne stanice
- Na površinama za industriju i proizvodnju mogu se planirati i objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih I uslužnih djelatnosti
- Na površinama za industriju i proizvodnju obavezno je planirati površine za smještaj vozila zaposlenih i posjetilaca
- Izgradnjivost zone za industriju i proizvodnju iznosi 0.5, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih I saobraćajnih površina, spratnost objekata do P+1 uz mogućnost izgradnje suterenske etaže
- Veličine urbanističkih parcela uskladiti sa namjenom planiranih sadržaja

Površine za sport I rekreaciju

- Namijenjene za izgradnju sportsko rekreativnih sadržaja
- Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati sledeći sadržaji:
 - u okviru naseljskih struktura - sportski tereni za sportove na otvorenom (mali fudbal, rukomet, košarka, tenis, odbojka, trim staze, staze za vožnju bicikla, aqua park), sportske sale, bazeni i plivališta, spa i wellness sadržaji, uređena i izgrađena kupališta
 - van naseljskih struktura – aerodrom za sportsko i rekreativno letenje, paraglajding, parašut i padobranske spustove, aqua park, tereni i lokaliteti za sportove na vodi (plivanje, veslanje, sportski ribolov), bazeni i plivališta, prirodne i vještačke stijene za sportsko i slobodno penjanje, trim staze
- Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati i
 - privremeni, montažni prateći objekti u funkciji sporta i rekreacije (toaleti, svlačionice, tuševi, ostave za sportske rekvizite i sl.),
 - privremeni, montažni ugostiteljski objekti
 - kamp
- Na površinama za sport i rekreaciju obavezno je planirati površine za smještaj vozila zaposlenih i posjetilaca, kao i gledalaca i korisnika sportskih terena
- Izgradnjivost zone za sport i rekreaciju iznosi 0.3, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina, spratnost objekata do P+1 uz mogućnost izgradnje suterenske etaže
- Veličine urbanističkih parcela uskladiti sa namjenom planiranih sadržaja

Golf igrališta

- Golf igralište čini sastavni dio golf kompleksa
- Golf igralište je jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina, površine minimum 50ha, a sastoji se od sledećih cjelina:
- teren za igranje golfa sa 18 rupa i pripadajućom infrastrukturom
- klupska kuća, parkirališta, servisni objekti
 - Smještajni i ugostiteljski kapaciteti će se graditi na površinama za turizam koje čine sastavni dio golf kompleksa
 - Unutar golf igrališta, pojas od najmanje 25% površine treba da bude planiran kao javno zelenilo

Zaštićena prirodna dobra

Planom su definisana područja i objekti prirode koji se štite posebnim propisima.

Zaštićena prirodna dobra na teritoriji opštine Ulcinj su:

Područja od međunarodnog značaja:

- IBA Important Bird Areas – značajna područja za ptice
- IPA – staništa, značajna područja za biljke
- EMERALD područje



Jedan od najznačajnijih parametara budućeg razvoja zemalja jugoistočne Evrope, u okviru procesa priključivanja Evropskoj Uniji je zaštita i očuvanje prirode. U tom smislu Crna Gora će biti uključena u mrežu Natura 2000. Opština Ulcinj posjeduje veliki broj očuvanih šuma, predjela i evropski značajnih prirodnih staništa i vrsta. Kako bi se na vrijeme ispunili zahtjevi Natura 2000 potrebno je preuzeti određene korake tokom procesa pridruživanja, jer se time mogu spriječiti nepotrebni prirodni gubici i kasniji eventualni konflikti.

EMERALD mreža (Environmental Managment Exchange and Resource Alliance for Local Development) je ekološka mreža sastavljena od područja koja su od interesa za specifičnu zaštitu. Ova mreža, koja je postavljena na istim principima kao i Natura 2000, oformljena je od strane Savjeta Evrope za zemlje koje su u procesu pridruživanja EU i predstavlja aktivnost u sprovođenju Bernske Konvencije za očuvanje evropske divljači i prirodnih staništa.

Na EMERALD području se površine mogu koristiti za poljoprivredu, razvoj ekoturizma i ecoagroturizma.

Područja od lokalnog značaja:

- spomenik prirode
- park prirode
- predio izuzetnih odlika
- maslinjak

Zaštićena kulturna dobra

Planom su definisana područja i objekti kulturne baštine – kulturna dobra koja se štite posebnim propisima

Nepokretna kulturna dobra na teritoriji opštine Ulcinj su:

Područja i lokaliteti:

- arheološki lokaliteti kopna
- arheološki lokaliteti podmorja

Kulturno istorijske cjeline i kompleksi:

- ambijentalna cjelina
- stari grad
- urbana i ruralna naselja
- graditeljska baština

- memorijalna baština
- utvrđenja

7.8. Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda

Koncept održivog razvoja podrazumijeva kontrolu izgradnje, kako u urbanizovanim djelovima Opštine, tako i na seoskom području. Demografske projekcije indikuju veoma mali porast stanovništva u seoskom području opštine Ulcinj do 2020. godine, pa je, shodno tome, realno očekivati da na ovom području ne postoji potreba za izgradnjom stambenih objekata značajnijeg obima.

Strategija izgradnje u selima podrazumijeva da se prioritet daje rekonstrukciji i obnovi postojećih aglomeracija, a da se izgradnja novih objekata planira samo kada se na određenom prostoru javi veći broj zahtjeva za izgradnju.

U planu namjene prostora, izvršena je homogenizacija seoskih naselja, povezivanjem, gdje je to bilo moguće i racionalno, fragmenata aglomeracija u jedinstvene strukture, a kako bi se izbjeglo nekontrolisano smanjivanje poljoprivrednog zemljišta za potrebe stanovanja. Ovo je rezultiralo nominalnim povećanjem udjela naseljskih struktura u bilansu površina.

Uzimajući da je potrebna NETO korisna površina stambenog prostora 30m² po osobi⁴, kvantifikuje se potreba za povećanjem stambenog prostora, za svako pojedinačno seosko naselje. Važno je napomenuti da se iz površina planiranih za izgradnju u selima izuzimaju prostori čije je uređenje predviđeno kroz izgradnju detaljnih urbanističkih planova, državnih i lokalnih studija lokacija, kao i prostori namijenjeni isključivo za izgradnju turističkih i kompleksa sporta i rekreacije.

Uvidom u topografsko-geografske karte, ortofoto snimke i katastarske podloge definisane su granice širenja seoskih naselja. Pojedina seoska naselja se, usljed malog populacionog prirasta i karakterističnih oblika prostornih matrica, zadržavaju u postojećim granicama (Bratica, Darza, Kaliman, Kolonza, Leskovac, Salč i Sveti Đorđe). Za većinu naselja je planirano proširenje granica (Ambula, Bojke, Brajše, Briska Gora, Gornja i Donja Klezna, Draginje, Kosići, Kravari, Kruta, Lisna Bore, Međureč, Mide, Pistula, Rastiš, Reč, Sukobin, Sutjel, Čurke, Fraskanjel, Štodra), dok je za neka seoska naselja planirano smanjenje površina zbog urbanizacije i izgradnje turističkih kapaciteta (Vladimir, Gornji Štoj, Zoganj, Kodre, Krute, Kruč, Šas).

Za izgradnju na ovim prostorima propisuju se posebne smjernice, koje za cilj imaju zaštitu dragocjenog poljoprivrednog zemljišta i vrijednih ambijentalnih cjelina kao i omogućavanje efikasne obnove i revitalizacije sela.

Građevinsko područje nije planirano na prostorima na kojima su utvrđeni sljedeći faktori ograničenja:

- nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje
- eksploataciona polja
- zemljišta nedovoljne nosivosti
- predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama (poplave, erozija, klizišta i dr.)
- šume i šumsko zemljište
- intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta
- zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz dozvole nadležnih institucija)
- potencijalni zaštićeni prirodni i antropogeni pejzaži
- strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°)
- zaštitni koridori infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, elektrovođa, vodovoda i dr.)
- zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti
- komune (opštinsko ili državno zemljište), osim kada se radi o objektima od opšteg interesa

Izgradnja u građevinskim područjima seoskih naselja

Sela u opštini Ulcinj formirana su uglavnom uz veće površine obrađivog zemljišta. Najčešće su polurazbijenog ili zbijenog tipa (bratsveničke grupacije kuća ili mahale), pa je veoma teško precizno izdvojiti stambene od poljoprivrednih površina. Ipak, u cilju zaštite kako tradicionalnih aglomeracija

⁴ Ova površina odgovara prosjeku dobijenom iz statistika stanovanja na nivou EU. Pogledati „Housing Statistics in the European Union“, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations; OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, Septembar 2010.

tako i proizvodnih potencijala zemljišta, učinjen je pokušaj da se unutar atara prepoznaju zone postojeće izgradnje, tj. sadašnje građevinsko područje sela.

Osnovni oblici intervencija (građevinskih aktivnosti) koje se očekuju u ovim područjima su:

- a) rekonstrukcija postojećih objekata tradicionalnog arhitektonskog izraza⁵, izgradnja objekata na starim kućistima i završavanje poluizgrađene kuće – ovi oblici intervencija treba da budu prioritet u prvim etapama realizacije plana);
- b) izgradnja novih objekata, u slučaju kada se na zajedničkom prostoru javi veći broj zahtjeva

Unutar postojećih građevinskih područja sela važe sljedeći uslovi:

1. Urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela, a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana - to znači da postojeće katastarske parcele mogu postati urbanističke ukoliko ispunjavaju sljedeće uslove:
 - Ne nalaze se na saobraćajnim i drugim infrastrukturnim koridorima
 - Imaju obezbijeđen direktan pristup sa javne kolske površine
 - Imaju obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama
 - Za objekte veličine do 10 Ekvivalent Stanovnika predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda
 - Za objekte veličine veće od 10 Ekvivalent Stanovnika, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.)
2. Moguća je izgradnja slobodnostojećih i dvojnih stambenih objekata, kao i objekata u nizu, objekata povremenog turističkog stanovanja – vikendica, kao i ekonomskih i poljoprivrednih objekata koji čine sastavni dio domaćinstva (štale, mljekari, torovi, magacini, ljetnje kuhinje, garaže i dr.); ekonomski i poljoprivredni objekti ne mogu se graditi na stambenom dijelu parcele i moraju biti postavljeni na higijenskoj udaljenosti od stambenog objekta
3. Dozvoljena je izgradnja manjih poljoprivrednih preradivačkih pogona, kao i izgradnja manjih skladišta i servisa, koji bi služili privredjivanju stanovnika. Privredne objekte kao prizemne, površine do 2000m², locirane na udaljenosti min 15m od puta. Privredne objekte locirati i oblikovati tako da u što manjoj mjeri narušavaju prirodni ambijent i autentičnu sliku naselja.
4. Dozvoljena je izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika, vjerskih objekata, manjih ugostiteljskih objekata, kao i organizovanje poslovnih djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim objektima. Turistički smještaj u domaćoj radinosti može biti organizovan u naseljima u kojima je PUP-om predviđena ovakva vrsta ponude.
5. Minimalna širina parcele na kojoj se može graditi stambeni objekat je 15m
6. Minimalno rastojanje slobodnostojećeg stambenog objekta od granice susjedne parcele⁶ je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda)
7. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m.
8. Minimalna veličina parcele za izgradnju stambenog objekta je 400m²
9. Minimalna veličina parcele za izgradnju objekta povremenog turističkog stanovanja - vikendice je 600m²
10. Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte individualnog stanovanja je S+P+2, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće 10.5m

⁵ Mislise, prijesvega, napravke, sanacije, konstruktivna ojačanja, modernizaciju unutrašnjosti kuća, uvođenje sanitarnih prostorija i savremenih instalacija, promjena namjena prostorija i kombinaciju ovih radova. Računajući na raspoloženje žitelja da očuvaju svoja imovina, ove vrste intervencija treba stimulisati kroz dogovaranje finansijske potpore, kao što su krediti i izdvajanja za slobodan odmor i po potrebi i obaveza)

⁶ Udaljenost od granica susjedne parcele mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj medi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

11. Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte povremenog turističkog stanovanja je S+P+Pk
12. Maksimalna BGP slobodnostojećeg stambenog objekta: 250m² (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP)
13. Maksimalna BGP objekta povremenog turističkog stanovanja – vikendice je 150m²
14. Turističku ponudu u domaćoj radinosti planirati kroz izdavanje soba sa ponudom doručka ili turističkih apartmana, sa brojem turističkih ležaja 2-4. Bruto površina po ležaju u domaćoj radinosti treba da iznosi min 20m².

Kompleksnom urbanom revitalizacijom, na osnovu jedinstvenog nacrtu koji uključuje pored prostorne i socijalno-ekonomske komponente, moguće je obezbijediti ovim područjima razvoj osnovnih funkcija - stanovanja, poljoprivrede i zanatstva u koji može biti uključen i dio turističke ponude.

Istorijsku *tradicionalnu* izgradnju potrebno je kvalitetno održavati i sanirati prema konzervatorskim uslovima, uz sva potrebna etnološka istraživanja.

Savremena izgradnja treba da zadrži gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja ambijenta zone, odnosno neposredne okoline. Posebno treba kontrolisati upotrebu savremenih materijala i tehnika i detalja u procesu izvođenja fasada, vanjske stolarije ili krovnog pokrivača.

U urbanističkom smislu zaštita se odnosi na mjere za

- očuvanje urbanističko-oblikovnog identiteta, prezentaciju ambijentalnih cjelina u prostoru,
- očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj;
- zaštitu ruralnog kapaciteta, sprječavanje suviše intenzivnog korišćenja postojećih površina.

Sanacija je glavna mjera urbane revitalizacije i obuhvata otklanjanje nedostataka u izgrađenoj strukturi, saobraćajnom sistemu, servisima, uslugama, komunalnoj infrastrukturi (vodovima i objektima). Usmjerena je u opšte funkcionalno organizacijsko i ambijentalno poboljšanje područja. Uključuje obnovu, rekonstrukciju pojedinih objekata, modernizaciju i izuzetno (isključivo u svrhu privredne obnove) upotrebu neizgrađenih površina za dogradnju.

Stara, tradicionalna sela i njihovi zaseoci treba da se obnove na način da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz dopune, kojima neće biti narušiti njihov duh, a koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja. Ta *poboljšanja se sastoje u:*

- modernizaciji građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje kuće prvenstveno kroz uvođenje nedostajućih sanitarnih prostorija, ali i onih prostora koji su danas postali standardi kao što su trijemovi, natkriveni ulazi i sl.;
- očuvanju, popravljajući i daljem unaprjeđenju spoljašnjosti kuće i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica i javnih površina; i
- uklapanju zatečenih „osavremenjenih“ zgrada koje se svojom arhitekturom ne uklapaju u ambijent starog sela, na način da se preoblikuju arhitektonski elementi (proporcije i oblikovanje otvora, krovni pokrivač, obrada fasade i dr.), ali i njihov vrtni i hortikulturni tretman koji će doprinijeti njihovom potpunijem prilagođavanju.

Vrste intervencija u zonama tradicionalne izgradnje

1. Rekonstrukcija kućišta, tj. izgradnja kuće u gabaritu kućišta

Na objektima gde su ostali samo temelji, ponekad dijelovi zidova, moguće srušiti do temelja i od istog građevinskog materijala, uz nadopunu nedostajećeg, izgraditi novu u postojećem gabaritu, uz mogućnost dogradnje isključivo za potrebe uvođenja sanitarnog prostora. Na ovaj način sproveden postupak predstavlja rekonstrukciju kućišta.

Kućišta su sa urušenim krovom, tavanicom, drvenim stepeništem i bez stolarije moguće je sanirati i uz nadogradnju nedostajućih elemenata prilagoditi unutrašnji prostor savremenim standardima života (uvođenje sanitarnih prostorija u objekat).

2. Obnova karakteristične tradicionalne kuće

Najznačajnija vrsta dozvoljenih intervencija i podrazumijeva kojom se postiže očuvanje ambijentalnih vrijednosti prostora koja podrazumijeva : popravku, sanaciju, konstruktivno ojačanje, modernizaciju unutrašnjosti kuće, uvođenje savremenih instalacija, promjenu namjena prostorija, dogradnju u smislu uvođenja sanitarnog prostora, ili kombinaciju navedenih radova. Kao jedan od najznačajnijih postupaka za očuvanje kulturnih i prirodnih vrijednosti prostora opštine ova vrsta intervencija treba da bude institucionalno stimulirana -finansijsku potporu kroz kredite i izvjesna oslobađanja poreskih obaveza,nagrade za najuspješniju realizaciju i sl. vjerovatno će biti najčešća. Ovako obnovljene objekte poželjno je uključivati u turističku ponudu (seoski turizam) što će omogućiti žiteljima , osim motiva očuvanja nasljeđa i ekonomsku valorizaciju i benefite. Obnova kuća treba da bude najvažnija orijentacija nadležnim organima u prvim etapama realizacije ovoga Plana.

3. Završetak poluizgrađene kuće – građenih unutar tradicionalnog seoskog tkiva

U pojedinim selima, unutar tradicionalnog seoskog tkiva, između starih kamenih kuća, izgrađeni su „osavremenjeni“, najčešće stambeni i/ili porodični objekti sezonskog i vikend stanovanja. Sa nekoliko izuzetaka, ovi objekti se uglavnom ne uklapaju u tradicionalno ruralno tkivo, a brojni nemaju završene fasade. Završetak poluizgrađenih kuća, treba da bude omogućen uz obezbjeđenje adekvatnih urbanističke uslove, projektne dokumentacije i nastavka građevinskih radova pri čemu treba preispitati određena rješenja (visine, nagibi krovova, nefunkcionalni balkoni, koloristička rješenja fasada, a naročito ulsoviti uređenja partera - ograda, staza, stepeništa, korišćenjem prirodnog kamena u tradicionalnim slogovima).

4. Zamjena provizornog objekta trajnom kućom

Zamjena provizornih objekata trajnim kućama podrazumijeva uklanjanje ili rušenje takvog objekata i izgradnju novog objekta pod odgovarajućim uslovima i na osnovu projekta izgradnje novog objekta. U pogledu gabarita može biti identičan porušenom ili povećan za maksimalno jednu polovinu površine provizornog, a sve ne više od max 54 m² u osnovi (6,0x9,0 m), i oblikovan u tradicionalnom duhu.

5. Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru

Treći tip odnosi se na izgradnju nove kuće, a u okviru tradicionalnog ruralnog tkiva, u tradicionalnom maniru. Riječ je o novoj gradnji na nekim od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća - interpolacija; dakle, o parceli na kojoj je moguće da se izgradi novi objekat tako da ne ugrožava susjede, ni vizure, niti cjelovitost ambijenta.

6. Novoplanirani objekti u zoni nove izgradnje

Područja nove izgradnje obuhvataju slobodnostojeće individualne objekte koji su pretežno namijenjeni bilo za odmor tokom vikenda ili za ljetnji boravak vlasnika. Kuće su izgrađene na parcelama koje se nalaze uz seoske puteve, a često i u prvom redu uz sam kolovoz. Parcelacija se zasniva se na nasljeđenoj poljoprivrednoj parcelaciji i nastala je spontanom preparcelacijom od strane vlasnika zemljišta. Građevinski fond nema estetske vrijednosti, niti je uklopljen u ambijent u kojem su kuće podignute. Područja nove izgradnje uglavnom liče na gradske periferije koje su nastale kroz samoniklu ili nelegalnu gradnju. Ono što je odlika većine zona nove izgradnje jeste da one ne obuhvataju velike površine niti su pregusto zaposjednute novim kućama.

Zona nove izgradnje

Zone nove izgradnje su prostori definisani ovim Planom, koji se nalaze uz postojeće naseljske strukture, u okviru proširenja građevinskih reona većih i manjih ruralnih cjelina/naselja, a gdje postoje uslovi za njihovo komunalno opremanje ili se njihovo infrastrukturno opremanje obezbjeđuje kao nezavisna cjelina sa svim osobinama održive gradnje.

Preporuke za gradnju na neizgrađenim prostorima su sljedeće:

1. omogućavanje uređenja i gradnje urbanističko-ambijentalnih cjelina/kompleksa vrhunskog kvaliteta, međusobno povezanih bogatim zelenilom i pješačkim stazama;
2. na područjima turističke namjene uvažavati mjerila oblikovanja tradicionalnih ambijenata;
3. stambene ili sezonske stanove i kuće (gradnja tipologije vila i/ili apartmana) neophodno je oblikovati u prepoznatljive ambijente visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, na placevima površine ne manje od 500m²;
4. servisno-komunalne zone za potrebe turizma graditi disperzno u blizini većih kompleksa sa dobrim dostupom, indeks izgrađenosti do 0,50, indeks zauzetosti zemljišta 0,25;
5. polja solarnih kolektora i manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na lokacijama manje vidljivosti, drugi plan dugog pogleda sa istaknutih pozicija vidikovaca (prirodna udubljena terena), prije svega u slučaju kada, zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija, nije moguće njihovo integrisanje u oblikovanju krovova fasada ili urbanog mobilijara.

U okviru prostora nove izgradnje, treba predvidjeti i turističko-ugostiteljske, uslužne i servisne objekte i uz njih obezbjeđiti adekvatnu infrastrukturu, parking prostore i eventualno autobuska stajališta.

Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu unutar ili izvan seoskih naselja

Na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi stambeni objekti za poljoprivredno domaćinstvo, ekonomski objekti (za smještaj stoke, za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su hladnjače, magacini, prehrambeni proizvodni pogoni i sl., garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila, pomoćni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su nadstrešnice, koševi, ostave i sl.)

Na obradivom zemljištu nije dozvoljena izgradnja vikendica ⁷.

Na poljoprivrednom zemljištu, van građevinskog područja seoskih naselja, važe sljedeći urbanistički parametri:

1. Dozvoljena je izgradnja slobodnostojećih, izuzetno dvojnih stambenih objekata i ekonomskih objekata koji su sastavni dio poljoprivrednog domaćinstva
2. Maksimalno 10% poljoprivredne parcele se može predvidjeti za stambeni dio, uz uslov da minimalna površina stambenog dijela parcele ne smije biti manja od 300m²
3. Važe isti uslovi kao za prethodno poglavlje
4. Maksimalna spratnost stambene zgrade je S+P+Pk
5. Maksimalni indeks izgrađenosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,4
6. Maksimalni indeks zauzetosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,2
7. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m
8. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda).

⁷ Ova mjera se predlaže u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta i usmjeravanja izgradnje vikend kuća unutar seoskih atara, gdje postoji realna mogućnost komunalnog opremanja.

Preporuke za izgradnju po pojedinačnim seoskim naseljima

Ambula – proširenje postojeće matrice; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u sjevernom dijelu naselja; zabrana gradnje na močvarnom zemljištu (Emerald područje)

Bojke – koncentracija gradnje u granicama proširene postojeće matrice; razvoj sadržaja trgovine i ugostiteljstva; očuvanje poljoprivrednih površina

Brajše – koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća; razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva; očuvanje poljoprivrednog zemljišta

Bratica – zadržavanje izgradnje unutar postojećih granica naselja; izgradnja parkinga P&R; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka

Briska Gora - koncentracija gradnje u proširenim granicama postojećih zaselaka I I u zini nove turističke namjene

Vladimir – zabrana izgradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u sjevernim i istočnim djelovima naselja

Gornja Klezna - koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća, očuvanje poljoprivrednog zemljišta

Gornji Štoj – zaštita od poplava stambenih i infrastrukturnih objekata i poljoprivrednog zemljišta, zabrana izgradnje u zoni Morskog dobra mimo uslova iz PPPN Morsko dobro – ovo se naročito odnosi na dalju izgradnju vikendica duž donjeg dijela toka Bojane, zabrana izgradnje na močvarnim terenima (EP), revalorizacija i dogradnja postojećih objekata

Darza – koncentracija gradnje unutar postojećih zaselaka, u sjevernom dijelu naselja, iznad lokalnog puta, van granica emerald zone; očuvanje poljoprivrednog zemljišta

Donja Klezna - koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u istočnim djelovima naselja, prema Šaskom jezeru

Draginje - koncentracija gradnje unutar postojećih grupacija kuća, uz lokalni put i put M2 prema Sukobinu; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u dijelu zapadno od lokalnog puta.

Zoganj – u dijelu za koji se ne predviđa izrada LSL izgradnja unutar postojećih zaselaka, sjeverno od lokalnog puta prema naseljima Darza i Sveti Đorđe; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u dijelu između pomenutog lokalnog puta i nekadašnjeg Zoganjskog jezera (prostora solane)

Kaliman – moguća je isključivo obnova postojećih kamenih kuća budući da demografska projekcija ne indikuje populacioni rast do 2020. godine; očuvanje poljoprivrednog zemljišta

Kodre – izgradnje na prostoru dispergovanih aglomeracija van granica DUP-a „Kodre 1“ i LSL-a „Servisno-skladišna zona Kodre“; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka.

Kolonza - koncentracija gradnje unutar tradicionalnih grupacija kuća bez proširenja granica istih, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka.

Kosići – gradnja unutar tradicionalnih grupacija kuća, revitalizacija starih kuća i vodenica, razvoj sadržaja turizma i ugostiteljstva, očuvanje poljoprivrednog zemljišta

Kravari – izgradnja unutar postojećih nekoliko mahala, zabrana gradnje sjeverno od regionalnog puta; razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u jučnom dijelu naselja

Kruta – izgradnja unutar postojećih grupacija kuća, zabrana gradnje u zaštitnom koridoru magistralnog puta; očuvanje maslinjaka

Krute – izgradnja u smanjenim granicama tradicionalnih aglomeracija (zbog DUP-ova „Vladimirske Krute“ i „Servisno-skladišna zona Vladimirske Krute“), zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje maslinjaka

Kruče - izgradnja u smanjenim granicama postojećih grupacija kuća (zbog DUP-a i LSL-a), zabrana gradnje na nestabilnim terenima – klizištima, očuvanje maslinjaka.

Leskovac – zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; izgradnja malog obima unutar postojeće tradicionalne matrice

Lisna Bore – izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih mahala, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, sa naglaskom na centralni dio naselja; zabrana gradnje u zoni Morskog dobra; zaštita od poplava.

Međureč – nije predviđeno širenje naselja, izgradnja malog obima unutar postojećih granica

Mide – izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih zaselaka; rekonstrukcija i revitalizacija mlinova i vodenica, razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva

Možura – nije predviđeno širenje naselja, obzirom na to da je naselje bez stanovnika. Moguća je rekonstrukcija i revitalizacija starih kuća.

Pistula - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih zaselaka, koncentracija gradnje uz magistralni i lokalni put, uz poštovanje propisane udaljenosti od trase puteva (Zakon o putevima), razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva, očuvanje poljoprivrednog zemljišta.

Rastiš - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih mahala, razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva

Reč - izgradnja malog obima unutar postojeće tradicionalne matrice; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP) i u zoni morskog dobra; zaštita poljoprivrednog zemljišta i objekata od poplava.

Salč – obnova starih kuća, očuvanje i rekultivacija maslinjaka

Sveti Đorđe - izgradnja malog obima unutar postojećih tradicionalnih grupacija kuća, duž lokalnog puta; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP) i u zoni morskog dobra; zaštita poljoprivrednog zemljišta i objekata od poplava.

Sukobin - zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća, na propisanoj udaljenosti od vodotokova; razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva, očuvanje poljoprivrednog zemljišta uz intenziviranje poljoprivredne proizvodnje

Sutjel - izgradnja malog obima u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP Šasko jezero i Bojana)

Ćurke - izgradnja malog obima u proširenim – homogenizovanim granicama postojeće naseljske strukture, u uskom pojasu duž lokalnog puta; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP Šasko jezero i Bojana)

Fraskanjel - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP Šasko jezero i Bojana)

Šas – izgradnja ograničenog obima u djelovima naselja koji nisu u zahvatu DUP-a „Šas“; zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje poljoprivrednog zemljišta; zabrana gradnje u pojasu između naselja i Šaskog jezera (EP Šasko jezero i Bojana); obnova kulturnih dobara

Štodra - izgradnja malog obima u proširenim – homogenizovanim granicama postojeće naseljske strukture, zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; očuvanje poljoprivrednog zemljišta.

Naselje	Postojeća površina naselja (ha)	Planirana površina naselja (ha)	Procenat rasta površine za izgradnju	Povećanje broja stanovnika do 2020. godine	Minimalno planirano povećanje korisne stambene površine	NETO	Minimalno planirano povećanje BRUTO stambene površine
Ambula	12,65	18,48	146,09	4	120		160
Bojke	10,46	13,11	125,33	16	480		640
Brajše	67,55	84,47	125,05	68	2040		2720
Bratica	62,56	62,56	100,00	23	690		920
Briska Gora	8,34	11,62	139,33	5	150		200
Vladimir	82,4	20	24,27		0		0
Gornja Klezna	17,8	20,94	117,64	17	510		680
Gornji Štoj	75,01	37,98	50,63		0		0
Darza	19,13	19,13	100,00	14	420		560
Donja Klezna	25,81	30,79	119,29	13	390		520
Draginje	10,9	18,95	173,85	7	210		280
Zoganj	65,16	34,95	53,64	40	1200		1600
Kaliman	1,1	1,1	100,00	1	30		40
Kodre	113,13	34,83	30,79		0		0
Kolonza	45,52	45,52	100,00	23	690		920
Kosići	17,03	23,34	137,05	31	930		1240
Kravari	52,63	61,67	117,18	55	1650		2200
Kruta	52,41	55,05	105,04	20	600		800
Krute	67,53	63,27	93,69	53	1590		2120
Kruč	51,72	22,15	42,83		0		0
Leskovac	9,61	9,61	100,00	7	210		280
Lisna Bore	10,17	17,49	171,98	17	510		680
Međureč	5	5,8	116,00	3	90		120
Mide	26,47	43,85	165,66	23	690		920
Možura	4,19	4,19	100,00	0	0		0
Pistula	56,53	67,33	119,10	38	1140		1520
Rastiš	46,27	65,55	141,67	36	1080		1440
Reč	13,66	13,82	101,17	6	180		240
Salč	9,35	9,35	100,00	0	0		0
Sveti Đorđe	11,78	11,78	100,00	7	210		280
Sukobin	29,08	39,83	136,97	37	1110		1480
Sutjel	6,07	7,34	120,92	2	60		80
Ćurke	7,05	8,37	118,72	3	90		120
Fraskanjel	6,82	10,22	149,85	6	180		240
Šas	32,37	10,22	31,57		0		0
Štodra	14,35	19,25	134,15	11	330		440
Ukupno:	1147,61	1023,91	89,22	586	17580		23440

Vidikovci

Na lokacijama koje imaju dominantan položaj u atraktivnom okruženju, kao što su vrhovi, prevoji, pojedine pozicije na pristupima i serpentinama dopušteno je formiranje platformi koje su u funkciji sagledavanja okolnog prostora i čijom se realizacijom obezbjeđuje panoramsko sagledavanje i doživljavanje širih i užih atrakcija.

Obilježavanje vidikovca se vrši informativnim tablama.

Oprema za sagledavanje podrazumijeva dvoglede, durbine.

U formiranju mjesta vidikovca primjeniti koncept što manjeg ulaganja i što manjeg uticaja na prirodu. Materijali upotrijebljeni za građenje treba da budu prirodni, preporuka je što manja upotrebe betona, a sve u cilju da se minimalno utiče na prirodu.

Prilikom formiranja i uređenja platforme vidikovca, uz neophodno obezbjeđenje ogradom potrebno je predvidjeti određen broj mjesta za sjedenje, dozvoljene su manje intervencije u smislu nivelacije terena. Uređenje terena provoditi uz maksimalnu zaštitu drveća i grmlja, a mogući su i manji zahvati u terenu izgradnjom podzida, ogradnih zidova i zidanje postolja isključivo od prirodnih materijala.

Prilikom postavljanja urbane opreme (klupe, stolovi, sjenici, kante za otpatke) voditi računa da ona bude sačinjena od autohtonog imaterijala, uklopljena u postojeći ambijent.

7.9. Smjernice za izgradnju turističkih kapaciteta kroz direktnu implementaciju PUP-a

Dio turističkih kapaciteta na teritoriji opštine Ulcinj će se graditi kroz direktnu implementaciju smjernica PUP-a.

Rješenja turističkih kapaciteta će razraditi na nivou urbanističke parcele ili bloka sledeće namjene :

- turizam
- etno sela
- sport i rekreacija

Kapacitete na lokaciji je moguće graditi fazno. Ukoliko se na lokaciji realizuje fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za komplet kapacitete i definisati faznost realizacije pojedinih lokacija.

U okviru idejnog urbanističkog arhitektonskog rješenja definisati parcelaciju, kao i namjenu površina i objekata na pojedinim lokacijama.

U okviru faznosti realizacije kao prvu fazu predvidjeti izgradnju sobračajne i tehničke infrastrukture. Sve intervencije u prostoru raditi u skladu sa nečelima zaštite prirodnog okruženja i životne sredine.

Ukoliko na susjednim parcelama postoje izgrađeni objekti, novi objekti moraju biti locirani tako da ne umanjuju vizure, osunčanost i kvalitet življenja u postojećim.

Tipologija planiranih objekata treba da slijedi tehničke i arhitektonske elemente tradicionalne primorske kuće.

Turističko naselje Rt Stari Ulcinj

Lokacija se nalazi u zoni naselja Kruče, na samom rtu Stari Ulcinj.

Čini je teren koji se u strmom nagibu spušta prema obali Mora.

Turističko naselje (T2) je planirano kao kapacitet visoke kategorije 5*, u skladu sa sledećim urbanističkim principima :

- najmanji mogući uticaj na okolinu prilikom izgradnje i funkcionisanja;
- uklapanje arhitekture objekata u specifični prostorni kontekst u smislu pejzažnog oblikovanja, forme i boje;
- vodosnabdijevanje i potrošnja vode na održivi način;
- upotreba moderne tehnologije za prikupljanje, rukovanje i odlaganje otpadnih voda i čvrstog otpada;
- energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije;

indeksi zauzetosti/izgrađenosti	0.3/0.8
površina lokacije	2.97ha
predloženi bgp	23.760 m ²

spratnost objekata	S+P - S+P+2
max. smještajni kapaciteti	297 turističkih ležaja
planirani objekti	hotel, ekskluzivne vile, ugostiteljski objekti, prateći sadržaji
parking	u okviru turističkog naselja

Vjerski turizam Donji Štoj

Lokacija se nalazi u zoni Donji Štoj, uz saobraćajnicu Ulcinj – Ada Bojana.

Kapaciteti su planirani kao turističko naselje (T2) kategorije 4* u skladu sa sledećim urbanističkim principima :

- uklapanje arhitekture objekata u prostorni kontekst u smislu oblikovanja, forme i boje;
- energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije;

indeksi zauzetosti/izgrađenosti	0.3/0.8
površina lokacije	2570m ²
predloženi BGP	2056 m ²
max.spratnost objekata	S+P+2
max. smještajni kapaciteti	34 ležaja
planirani objekti	centralni objekat, depadansi
parking	u okviru turističkog naselja

Smjernice za uređenje ECO naselja I rizorta

Planiranju i izgradnji kapaciteta obavezno treba da predstoji analiza i procjena prirodnih uslova, sa aspekta klimatskih uslova, konfiguracije terena, vegetacije, sastava zemljišta, blizine površinskih voda i podzemnih tokova, blizine saobraćajnica i energetskih objekata. Zoniranje prostora I plan aktivnosti treba uraditi u skladu sa rezultatima analiza, posebno u dijelu ekspozicije objekata u odnosu na sunčevo zračenje I vjetrove.

Objekte treba locirati u blizini lokalnog puta sa kojeg treba da bude riješen kolski pristup lokaciji.

Smještajni objekti - arhitektura objekata treba da obezbijedi podršku očuvanju ambijenta, postojeće flore i faune, kao i najmanji mogući uticaj na okolinu. Oblik i materijalizacija objekata treba da budu u skladu sa okruženjem, primjenjujući motive i tradicionalne stilove izvorne arhitekture.

Standard eco naselja je 3* - 5*..

Sadržaji u okviru eco naselja koje treba organizovati u okviru centralnog objekta su: recepcija i uprava, kafe sa otvorenom terasom, restoran, prostorije za rekreaciju i zabavu (wellness centar, spa centar, bazeni, igraonice za djecu, iznajmljivanje opreme za pješaćenje i biciklizam). Sobe za goste planirati u depedansima – autentičnim kućama koje su stazama povezane sa zajedničkim sadržajima. U okviru eco naselja moguće je planirati i druge sadržaje kao što su trgovine hrane, pića i suvenira, nacionalni restorani, sadržaji sporta I rekreacije.

Spratnost centralnog objekata planirati do S+P+2, a smještajne jedinice do P+1.

Upotreba i ušteda električne energije - Ušteda električne energije podrazumjeva smanjenje potražnje kroz projektovanje energetski efikasnih objekata kako bi se minimizirala količina energije neophodna za grijanje i hlađenje i omogućila upotreba obnovljive energije. U eko lodge naseljima primjenjivati sljedeće mjere kojima će se ostvariti ušteda električne energije:

Mali indeks prozor-vrata površina kako bi se smanjili toplotni gubici i ostvarila veća toplotna dobit i stabilizovale temperature unutar objekta;

Obezbijediti prirodno osvetljenje kroz pasivno projektovanje orijentišući dužu stranu fasade objekta po osi istok-zapad;

Orijentacija objekta mora biti takva da se maksimizira izloženost sunčevom zračenju za potrebe proizvodnje električne energije iz solarnih panela koji će biti fiksirani na objekat; i

Istražiti mogućnost instalacije mikro-vjetrenjača na objekte.

Upotreba i ušteda vode - Zaštita vodnih resursa je od posebnog značajna za eko naselja. Očuvanje vodnih resursa obuhvata i efikasniju potrošnju vode kao i vođenje računa da kontaminirana voda ne dođe u kontakt sa obližnjim vodnim tijelima. U eko naseljima primjenjivati sljedeće strategije kojim će se osigurati ušteda vode:

Korišćenje vode iz izvora na lokaciji (umjesto oslanjanja na opštinsku mrežu za vodosnabdijevanje) uključujući i:

Sakupljanje kišnice, i

Pravljenje bunara

Upotreba sanitarnog pribora sa efikasnom potrošnjom vode na svim česmama, tuševima i uređajima;
Reciklirana siva voda će se koristiti u toaletima i u druge svrhe; i
Gosti će se podsticati da posteljinu i peškire koriste više puta prije davanja na pranje kako bi se smanjio utrošak vode na pranje veša.

Tretman otpadnih voda - Otpadne vode se moraju odlagati i prerađivati na način koji nema negativan uticaj na prirodnu sredinu, posebno u blizini vodnih tijela:
za odlaganje otpadnih voda na lokaciji koristiće se septičke jame umjesto skupe infrastrukture čija izgradnja remeti životnu sredinu;

Upravljanje otpadom - Generisanje otpada će biti svedeno na minimum kako bi se smanjile potrebe za sistemom za preradu otpada. Ovo obuhvata:
Kupovinu proizvoda veće gramaže sa manjom ambalažom;
Upotrebu recikliranog i reciklažnog materijala gdje god i kad god je to moguće;
Kompostiranje ostataka hrane;
Upotrebu otpada kao izvora energije tamo gdje za to postoji tehnologija; i
Opštinske komunalne službe će vršiti sakupljanje preostalog čvrstog otpada.

Ekološki održiva izgradnja - Upotreba lokalno raspoloživog građevinskog materijala minimizira energiju neophodnu za njihov transport i podstiče regionalne industrije. Projekat eko lodge naselja je zasnovan na lokalnim arhitektonskim praksama i upotrebi materijala iz okruženja.

površina lokacije	100m ² / turistički ležaj
predloženi BGP	60-80m ² / turistički ležaj
parking	na parking u okviru naselja

Eco naselja I rizorti su planirani na sledećim lokacijama:

- Ada Bojana
- Barbana
- Ulcinjska Solana
- Zoganje
- Kručë
- Baš Buljuk
- Šas
- Briska gora

Smjernice za uređenje ETNO sela

Zahtjevi za podizanjem etno sela kao svojevrsne turističke ponude na čitavoj teritoriji opštine zahtijevaju posebne uslove. Zona izgradnje etno sela najčešće se vezuju za vrijedne prostore koje nose najznačajnije elemente kulturnog pejzaža.

Lokacija

- Lociranje kompleksa vršiti na blagim padinama sa kaskadnim postavljanjem pojedinačnih objekata u skladu sa tradicionalnim iskustvima, prilagođavati se maksimalno konfiguraciji terena i ispoštovati pravilo nesmetanog pogleda i dubokih vizura na predio.
- Nije dozvoljeno formiranje jedinstvenog platoa na kojem će biti lociran čitav kompleks;
- Nije dozvoljeno lociranje kompleksa na najvišim tačkama uzvišenja, naročito u zonama gdje su dominantni primjeri kulturnih dobara i ambijentalno vrijednih cjelina tradicionalnog graditeljstva. Sljemena objekata na najvišim kotama moraju biti niža od najviše tačke uzvišenja;
- U zonama gdje etno selo zalazi u zonu zaštićene okoline kulturnog dobra ili je neposredno uz njegovu granicu prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova obezbijediti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- U fazi izrade Idejnog rješenja izvršiti provjeru vizuelog uticaja na kulturnu baštinu i prirodne vrijednosti prostora kroz Studiju vizuelnog uticaja;
- Maksimalno sačuvati i uklopiti prirodno zelenilo i kamene formacije u zoni izgradnje;

Objekti

- Objekte planirati sa odgovarajućim kapacitetom (2- 4 ležaja) prema standardima za ovaj tip izgradnje;
- Proporcije objekata sa nagibima krovova zasnivati na tradicionalnim iskustvima;
- Nije dozvoljeno postavljanje tipskih objekata planinskog tipa.

Materijali

- Koristiti tradicionalne materijale primjenjivane na objektima tradicionalnog graditeljstva zone u kojoj se gradi (kamen, malterisane fasade, kanalice, drveni elementi trijemova i sl;
- Koloristička rješenja fasada objekata u kompleksima dati u neutralnim bojama tako da prirodni kolrit primjenjenih prirodnih materijala- kamena, kanalice i drveta bude dominantan;
- Parter oblikovati tradicionalnim materijalom-kamene ploče i blokovi u tradicionalnom slogu.
- Ograde podizati po principu suvomeđa sa autohtonim živicama, a kapije od punog željeza jednostavne profilacije ili kao pune drvene (alternativa bravarija sa završnom obradom u drvetom) sa tradicionalnim okovom ;

Uslove za podizanje etno-sela date ovim planom direktno primjenjivati i na prostore za koje je usvojen plan nižeg nivoa ukoliko u fazi njegovog usvajanja nijesu bile definisane granice kulturnih dobara sa granicama zaštićenih okolina.

površina lokacije	100m ² / turistički ležaj
predloženi BGP	60-80m ² / turistički ležaj
max.spratnost objekata	P+1
smještajni kapaciteti	80 – 120 turističkih ležaja
parking	na parking u okviru naselja

Etno sela su planirana na sledećim lokacijama:

- Možura
- Pistula
- Sv.Djordje
- Šas
- Bratica
- Darza

7.10. Smjernice za legalizaciju bespravno podignutih objekata

Nelegalni objekti su uništili pejzaž mnogih, naročito prigradskih naselja (Kruče, Bratica, Kodre, Donji Štoj i dr.) i ozbiljno ugrozili kvalitet životne sredine, stvarajući podstandardne uslove za stanovanje i druge aktivnosti.

Zaustavljanje nelegalne gradnje može se sprovesti kroz jačanje i primjenu zakonske regulative, edukacijom stanovništva o važnosti primjene propisa iz oblasti planiranja, kao i kroz smanjenje trenda razućenog razvoja.

Važno je uspostaviti proces legalizacije u kojem će učestvovati nelegalni graditelji, građanii turistički operateri, a koji bi se odvijao na osnovu pravila i roka prdviđenog za legalizaciju naselja.

Legalizacija nelegalnih objekata predvićena je dijelom u okviru turistićke ponude kroz organizovanje komplementarnog turistićkog, privatnog smještaja - b&b, apartmana ili kuća za izdavanje. Dio objekata koristiće se kao stambeni prostor za rezidente i sezonsku radnu snagu budućih kapaciteta osnovnog turistićkog smještaja.

Za definisanje pravila legalizacije potrebno je uraditi plansku dokumentaciju i program urećjenja bespravno izgraćdenih područja, u kojima bi se definisale smjernice za regularizaciju i potrebne intervencije na objektima, mreži infrasrtukture, moguće intervencije na pejzažu, kao i procjena troškova za svako područje pojedinaćno. Neophodan preduslov za ovo je izrada katastra nelegalno sagraćdenih objekata od strane nadležnih opštinskih službi.

Rušenje će se predvićjeti za sve objekte koji ne zadovoljavaju parametre statićke stabilnosti, koji su locirani na trasama saobraćajnica itrasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgraćdeni na zaštićenim zelenim površinama i koridorima, poljoprivrednim površinama i zonama koje su planom višeg reda predvićdene za drugu namjenu.

Osim intervencija na gotovim objektima, potrebno je riješiti problem započete bespravne gradnje. Vlasnicima treba dati maksimalno vrijeme izgradnje od tri godine za okonćanje poslova, nakon ćega napušteni objekat treba srušiti, a parcelu ozelenjeti rastinjem ili oduzeti. Obzirom na moguće poteškoće zbog loše procjene tržišta nekretnina i niske finansijske sposobnosti vlasnika, treba omogućiti vršenja promjena krajnje upotrebe objekata od stambenih do poslovnih i / ili turistićkih kao i rekonstrukcijenelegalnih objekata u objekte koji ispunjavaju naznake iz programa urećjenja za pojedina područja.

Tretman nelegalne gradnje za objekte izgraćdene u zoni delte Bojane će se definisati kroz izradu Projekta sanacije i izgradnje ovog područja, ćija je izrada predloćjena kroz direktnu implementaciju PUP-a.

8. GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE CENTRA ULCINJA

8.1. Ocjena stanja, organizacije i uređenja prostora

Područje Generalne urbanističke razrade razvijalo se i gradilo u skladu sa smjernicama važeće planske dokumentacije. Međutim, istovremeno sa implementacijom planskih rješenja, kao posljedica migracije stanovnika sa ruralnog područja u zaledju, na ovom prostoru je, kao i na prostoru drugih priobalnih gradova, mimo planske dokumentacije izgrađen veliki broj nelegalnih objekata.

Izgradnjom nelegalnih objekata, kao i nelegalnih dogradnji i nadgradnji postojećih objekata, pojedinačnih i u grupacijama i često bez valjane projektne dokumentacije, došlo je do degradacije većeg dijela ovog vrijednog prostora, i uništavanja objekata prirode i pejzaža.

Prekomjernom izgradnjom objekata na području Pristana, Pinješa, Meteriza, Totoša narušene su vizure i atraktivnost prostora, uz prijetnju da se dovedu u pitanje buduće investicije na ovom području.

Na području Đerana i Port Milene gradnja se odvija bez odgovarajuće planske dokumentacije. Ovo područje karakteriše veliki broj izgrađenih objekata, loša saobraćajna i infrastrukturna opremljenost, nedostatak javnih i zelenih površina, što je u cjelini dovelo do devastacije prostora, zagađenja životne sredine, posebno prostor kanala Port Milena.



Slika: grad Ulcinj

Neplanskim širenjem izgradnje na području Ulcinskog polja, i njegovom kasnijom prenamjenom u građevinsko zemljište (Izmjene i dopune lokalne planske dokumentacije iz 2009g.), uništeno je poljoprivredno zemljište visoke klase i boniteta. Ovaj trend se čini posebno nepromišljen u periodu kada se poljoprivreda proglašava za jednu od dvije vodeće privredne grane opštine Ulcinj.

Poseban kulturni identitet Ulcinja i njegova uloga pograničnog grada u istorijskom razvoju Crne Gore nisu afirmisani u mogućoj i potrebnoj mjeri. Sadržaji kulture i događaji vezani za kulturu, koji govore o multietničkoj i multinacionalnoj strukturi stanovnika nisu dostupni stanovnicima i posjetiocima, a samim tim ne doprinose stvaranju jedinstvenog brenda grada.

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

Na teritoriji grada postoje različite vrste turističkog smještaja, od hotela i privatnih pansiona do privatnog smještaja.

Veliki broj hotela nije u funkciji, a postojeći hoteli ne odgovaraju zahtjevima visokobudžetnih gostiju

Postojeća namjena površina je prikazana tabelarno na nivou detaljnih kategorija.

Tabela – Postojeća namjena površina na prostoru GUR-a(ha)

Namjena površina	Površina (ha)
stanovanje	161,10
centralne djelatnosti	9,76
turizam	9,14
školstvo	3,60
zdravstvo	0,95
kultura	0,54
sport i rekreacija	/
industrija	4,33
mješovita namjena	30,5
pejzažno uređenje	1,36
poljoprivreda	242,76
šuma	220.74
ostale prirodne površine	74,46
saobraćajne površine	53.91
površine za infrastrukturu	2.43
grobље	3.18
vjerski objekti	1.24

U bilansu postojećih površina izgrađena površina zauzima 254,25ha, poljoprivredne površine 139.76ha, šume,ostale prirodne i vodene površine 439.73ha.

8.2. Urbanističke odlike područja

Generalni urbanistički plan opštine Ulcinj iz 1985g. je bazni plan na osnovu koga je realizovana urbanizacija grada.

Plan je stvorio uslove da se grad Ulcinj razvija kao gradski i turistički centar, uz zaštitu spomeničkih objekata i autentične fizionomije grada.

Kroz rješenja GUP-a predložena je kvalitetna reorganizacija namjena prostora koja je samo djelimično realizovana, čije osnovne karakteristike su:

linearna organizacija teritorije grada i njeno oslanjanje na postojeću longitudinalnu saobraćajnicu,
glavni gradski centar formiran na potezu od Male Plaže do Port Milene
izmještanje servisnih i proizvodnih sadržaja van gradskog centra
razvoj gradskih sadržaja i funkcija u okviru proširenih postojećih gradskih zona Pinješ, Meterizi, Liman, Bijela Gora, Nova Mahala, Totoši i gradskog centra
turizam kao glavni potencijal razvoja Ulcinja
dogradnja saobraćajne mreže

U periodu poslednjih desetak godina, za prostor Generalne urbanističke razrade su radjene dvije Izmjene Generalnog urbanističkog plana Ulcinja. Izmjene I dopune su radjene u cilju sanacije rasprostranjene bespravne gradnje koja se odvijala mimo važeće planske dokumentacije, ograničavanja gradnje, kao i očuvanja najatraktivnijih dijelova gradskog centra.

8.3. Koncept prostornog razvoja

Područje Generalne urbanističke razrade čini centralni, najveći dio Ulcinjskog priobalja, koje se pruža uz postojeću longitudinalnu saobraćajnicu.

Granica Generalne urbanističke razrade, na nivou teritorije opštine označene kao dio planske zone 1, dijelom se poklapa sa granicom užeg gradskog područja, definisanog GUP-om iz 1985g.

Prostor Generalne urbanističke razrade obuhvata površinu od **820ha**.

Konceptom organizacije prostora u zahvatu Generalne urbanističke razrade, predviđeno je formiranje dva gradska centra, povezana mrežom saobraćajnih i pješačkih komunikacija, između kojih se pružaju površine predviđene za izgradnju objekata, poljoprivredu i uređenje zelenih površina.

Na prostoru dva gradska centra je planirana veća koncentracija i grupisanje funkcija različitih namjena, koji će sa centrom Port Milena u zoni Morskog dobra činiti gradsko područje Ulcinja.

Stari grad, Pristan – istorijski i kulturni centar grada, na koji se nadovezuje zona turističkih kapaciteta na Pinješ. Na prostoru Starog grada, Pristana i Ulcinjske čaršije je planirana dogradnja sadržaja kulture, zabave, ugostiteljstva i zanata

Meraja, Totoši – administrativni centar grada, u kome je planirana dogradnja sadržaja društvenih djelatnosti, trgovine, usluga i ličnih usluga.

Centar Port Milena se nalazi u zoni Morskog dobra i planiran je kao novi poslovni i trgovački centar grada formiran uz novu Marinu. Centar je planiran sa značajnim kapacitetima komercijalnog prostora, sadržajima kulture, trgovine, zabave, usluga i ličnih usluga, koji će prevashodno služiti stanovnicima novih stambenih zona Djerane.

Kroz izgradnju i uređenje mreže pješačkih trgova i staza, uređenje zelenila i urbano opremanje prostora stvoriće se uslovi za šetnju, rekreaciju i rasonodu kako stanovnika, tako i posjetilaca grada.

Posebnu atrakciju predstavljace nova pješačka komunikacija LUNGO MARE i mreža biciklističkih staza kroz park šumu Pinješ, kojima će se Stari Grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni

Podjela na planske jedinice

U odnosu na prostorne i ambijentalne karakteristike prostora, područje generalne urbanističke razrade je podijeljeno na 6 planskih jedinica.

- Planska jedinica 1 _ obuhvata područje Stari grad, Pristan, Ulcinj grad i Pinješ, površine 44.75ha
- Planska jedinica 2 _ obuhvata područje Liman i Meterizi, površine 102.55ha
- Planska jedinica 3 _ obuhvata područje Nova Mahala, Meraja, Totoši, Kodre, površine 258.47ha
- Planska jedinica 4 _ obuhvata područje Đerane, površine 166.60ha
- Planska jedinica 5 _ obuhvata područje Ulcinjsko polje, površine 121.80ha
- Planska jedinica 6 _ obuhvata područje Brda Pinješ, površine 139.54ha

Planska jedinica 1

Planskom distribucijom sadržaja predviđeno je da na prostoru planske jedinice 1 ostane istorijski, kulturni i turistički centar grada.

Prioritet razvoja je očuvanje i zaštita kulturnih i istorijskih vrijednosti, prvenstveno pojedinačnih spomenika kulture i vjerskih objekata, a zatim ambijentalnih cjelina Starog grada, Pristana i Ulcinjske čaršije.

Izgradnja novih turističko-hotelskih kapaciteta, uređenje slobodnih, pješačkih i zelenih površina, zaštita prirodnog pejzaža i obale mora, kao i uspostavljanje striktno kontrole korišćenja prostora, važni su preduslovi za stvaranje urbanog nivoa i ambijenta kakav ovaj prostor zaslužuje.

Planska jedinica 2

Na prostoru planske jedinice 2 predviđena je izgradnja stambenih i turističkih kapaciteta.

Preduslov razvoja ovog prostora je izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, prvenstveno povezivanje sa područjem Pristana preko novoprojektovanog saobraćajnog tunela. Izgradnjom nove gradske marine kapaciteta 300 vezova, zaštitom i uređenjem jedinstvenog ambijenta, zelenih površina, maslinjaka, prirodnog pejzaža i obale mora, stvoriće se uslovi visokog kvaliteta za stanovanje i boravak.

Planska jedinica 3

Granicom planske jedinice 3 je obuhvaćen noviji dio grada u kome su osim stambenih objekata male i srednje gustine stanovanja, izgrađeni značajni kapaciteti centralnih djelatnosti, administracije i poslovanja. U okviru centralnih sadržaja zastupljeni su obrazovanje, kultura, zdravstvo, javne funkcije, autobuska stanica.

Na prostoru planske jedinice predviđena je rekonstrukcija postojećih izgrađenih površina, dalja izgradnja kapaciteta, dokompletiranje saobraćajne i tehničke infrastrukture, uređenje pješačkih i zelenih površina i urbano opremanje.

Planska jedinica 4

Na prostoru planske jedinice 4 predviđene su značajne rekonstrukcije u smislu rušenja postojećih privremenih, montažnih i neuslovnih objekata, i izgradnje novih kapaciteta stanovanja, školstva i objekata

mješovite namjene. Izgradnju novih struktura usloviće izgradnja adekvatne saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Dio površina planske jedinice je planiran kao poljoprivredna površina, kojom će gazdovati vlasnici i stanovnici kontaktne zone stanovanja male gustine.

Planska jedinica 5

Bez obzira na visoki bonitet poljoprivrednog zemljišta na prostoru Ulcinjskog polja, u prethodnom periodu je, u skladu sa zahtjevom lokalne samouprave i usvojenom lokalnom planskom dokumentacijom, na ovom prostoru započeta izgradnja pretežno stambenih objekata.

Ukupan prostor planiran je za izgradnju kapaciteta mješovite namjene, turizma, stanovanja male gustine i školstva.

Dio prostora je planiran kao servisno skladišna zona, i to uglavnom na dijelu već izgrađenih objekata ove namjene.

Planska jedinica 6

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

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

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

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

8.4. Bilans površina

Plan namjene površina izražen na nivou opštih kategorija:

PJ		površina PJ	izgrađene površine	poljopr. površine	šumske površine	vodne površine	ostale prirodne površine
1	Stari grad, Pristan, Ulcinj grad, Pinješ	44,75	44,75				
2	Liman, Meterizi	102,55	76,20		26,35		
3	Nova Mahala, Meraja, Totoši, Kodre	258,47	182,90	34,23	41,34		
4	Đerane	166,60	148,02	18,58			
5	Ulcinjско polje	121,80	115,34	6,46			
6	Brdo Pinješ	139,54	136,41		3,13		
	ukupno		703,67	59,27	70,82		

U bilansu planiranih površina izgrađena površina zauzima 703,67ha, poljoprivredne površine 59,27ha, šumske površine 70,82ha.

Izgrađenost površine obuhvaćene granicom GUR-a iznosi 84%.

Predloženim planom namjene površina, izgrađenost područja GUR-a je u odnosu na postojeće stanje povećana za 54%.

Plan namjene površina izražen na nivou detaljnih kategorija:

Namjena površina	ukupno:
stanovanje	357,73
centralne djelatnosti	24,76
turizam	77,46
škولstvo	11,48
zdravstvo	0,97
kultura	1,09
sport i rekreacija	2,06
industrija	1,66
mješovita namjena	142,16
pejzažno uređenje	9,45
poljoprivreda	59,73
šuma	76,15
ostale prirodne površine	0,23
saobraćajne površine	43,83
površine za infrastrukturu	4,06
grobље	5,60
vjerski objekti	1,97

U ukupnom procentu izgrađenosti područja GUR-a, građevinska površina zauzima 84%. U odnosu na postojeću izgrađenost područja od 30%, građevinska površina je povećana za 54%, uključujući i zone nelegalne gradnje na poljoprivrednim i šumskim površinama.

8.5. Pejzažno uređenje

Cilj planskog pristupa je da se kroz dogradnju i unaprijeđenje sistema uređenih zelenih površina obezbijedi organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog užeg gradskog područja, sa karakterom centra lokalne samouprave, integrisanog sa prirodnim okruženjem.

Planirani sistem urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte i da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenje principa povezanosti i neprekidnosti.

U mjerama zaštite predjela (PUP Ulcinj), za područja karaktera predjela Grad Ulcinj (2d) istaknute su sljedeće osnovne smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela:

- racionalno korišćenje već zauzetog prostora
- što manje zauzimanje novih prostora
- očuvanje graditeljskog naslijeđa
- očuvanje autentičnosti Starog grada kao zaštićene kulturno-istorijske cjeline koja je na listi potencijalnih objekata Svjetske baštine
- očuvanje mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane
- povećanje stepena ozelenjenosti kroz dogradnju sistema javnih zelenih površina
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog predjela
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Opšti ciljevi pejzažnog uređenja:

- funkcionalno zoniranje zelenih površina
- usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina

- poštovanje specifičnosti lokacije i očuvanje prepoznatljivih prirodnih vrijednosti i elemenata kulturnog predjela
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- povezivanje postojećih šumasa gradskim zelenilom
- uređenje okolnih šuma i njihovo pretvaranje u park šume
- formiranje umreženog sistema zelenih površina korišćenjem linijskih veza između postojećih i planiranih zelenih površina
- gradske neuređene površine koje nijesu namijenjene izgradnji urediti kao javne zelene površine
- očuvanje i uklapanje postojećeg kvalitetnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- upotreba autohtonih biljnih vrsta i vrsta otpornih na ekološke uslove sredine a u skladu sa estetskim i funkcionalnim zahtjevima.

Prema namjeni, planiranu strukturu zelenih površina čine sljedeće kategorije zelenila:

Zelene površine javne namjene – parkovi, skverovi i zelenilo uz saobraćajnice. Ove zelene površine svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike, ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije. Ukupna količina zelenih površina javne namjene iznosi 640.941 m².

Zelene površine ograničene namjene -zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće gustine i srednje gustine), zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine), zelenilo centralnih djelatnosti, zelenilo objekata prosvete (školstvo i socijalna zaštita), zelenilo objekata zdravstva, zelenilo objekata kulture, sportsko-rekreativne površine, zelenilo za turizam (hoteli), zelenilo turističkih naselja, zelenilo objekata za pružanje usluge hrane i pića, zelenilo objekata mješovite namjene, zelenilo vjerskih objekata i zelenilo zaštićenih kulturnih dobara.

Zelene površine specijalne namjene - zelenilo industrijskih zona (objekata za industriju i proizvodnju), zaštitni pojasevi (zaštitne šume), zelenilo infrastrukture (objekata elektroenergetske i komunalne infrastrukture) i groblja.

Smjernice za pejzažno uređenje

Park i Skver

Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje manjih parkovskih površina koje kompoziciono čine jasne cjeline, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao njihove osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar (česme, klupe, korpe za otpatke, skulpture, vodenu površinu/fontanu, kandelabre i dr.). Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa. Parkove oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflоре. Zelenilo treba da čini min. 70% ukupne površine parka. Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Planirani su u sljedećim planskim jedinicama: 1 (Stari Grad, Pristan, Ulcinj Grad, Pinješ), 2 (Liman, Meterizi), 3 (Nova Mahala, Meraja, Totosi, Kodre), 5 (Port Milena), 6 (Ulcinjsko polje) i 7 (Brdo Pinješ).

Zelenilo uz saobraćajnice

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica i na proširenjima kolsko-pješačkih komunikacija planirane su parterne zelene površine otvorenog tipa i drvoredi. Pored zelenila, karakter ovih površina naglašen je popločavanjem i urbanim mobilijarom. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju.

U sklopu oblikovanja saobraćajnica i stvaranja potrebne zaszene, planirani su drvoredi duž saobraćajnica i parking prostora. Linearni zasadi stablašica su planirani i na popločanim pješačkim komunikacijama. Zelenilo duž saobraćajnica formirati tako da ne ometa preglednost i ne ugrožava bezbjednost saobraćaja.

Duž gradskih bulevara u zelenim ostrvima formirati linearne zasade od niskih - srednje visokih stablašica ili visokih žbunastih vrsta odnjegovanih kao stablašice koje neće uticati na preglednost saobraćaja. Drvored treba da je homogenog sastava sa mogućnošću zamjene vrste duž pojedinih blokova.

Drvored sa visokim drvorednim sadnicama formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara minimalno 2,80 m (planske jedinice: 3, 5 i 6).

U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.

Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4,5 m. Rastojanje između sadnica u drvoredu je 5 do 8 m u zavisnosti od biljne vrste, potreba za suncem ili zasjenom, profila ulice isl.

Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima sadnju vršiti na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zadnjoj trećini parking mjesta. Oko sadnica na trotoarima i parkinzima predvidjeti horizontalnu i vertikalnu zaštitu.

Prilikom projektovanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mjesta sadnje drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih dijelova nadzemnih objekata.

Za drvoredne u sklopu trotoara i parkinga, ne koristiti visoko drveće sa snažnim korjenovim sistemom koji podiže okolne popločane površine.

Za formiranje drvoreda koristiti isključivo "školorane" drvoredne sadnice visoke preko 3,5m, sa pravim deblom, čistim od grana do visine od 2,5m i prsnim ppečnikom oko 10cm.

Zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće i srednje gustine)

U skladu sa prostornim uslovima, zelenilo oko višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim površinama (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Za novoplanirane objekte, površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine)

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Zelenilo centralnih djelatnosti, objekata mješovite namjene, objekata za pružanje usluge hrane i pića i objekata kulture

Organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

Zelenilo objekata prosvete i socijalne zaštite

Po normativima veličina školskog dvorišta van centra grada treba da bude 25 - 35m² po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smjenu. U gustom tkivu blokovske izgradnje optimalna površina po učeniku može da bude 10-15 m² a nikako manje od 4m². U tom slučaju se nastava fizičkog obrazovanja održava u najbližem sportskom centru.

U vrtićima za djecu predškolskog uzrasta treba predvidjeti najmanje 15m² po jednom djetetu. Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 djece mora se obezbijediti najmanje 1500m² otvorenog prostora namijenjenog djeci. Pri povećanju broja djece i grupa srazmjerno se povećava predviđena površina za igru.

Malo dječje igralište za djecu jasličke dobi, od 1 do 3 g. - normativ za određivanje potrebne površine dječjeg igrališta iznosi - 1m² po djetetu, a uobičajena veličina - 100m².

Srednja dječja igrališta za djecu vrtićkog uzrasta, od 3 do 7 g. - normativ 5m² po djetetu dozvoljeni su svi elementi igrališta (ljuljaške, tobogani, vrtuljci, penjalice, klackalice, pješčanici, itd.).

Velika igrališta za djecu školskog uzrasta, od 7 do 14 g. - normativ 6m² po djetetu -sportski tereni (staze za trčanje, tereni za košarku, fudbal, odbojku, itd.), a školska igrališta mogu da se koriste za izvanškolske aktivnosti.

Zbog štetnog uticaja ozonskih rupa, obavezno obezbijediti potrebnu zaštitu na prostorima predviđenim za igru djece. Prostore namenjene djeci do 7 godina obraditi elastičnim zastorima i izbjegavati alergene biljne vrste, biljke sa trnovima i otrovnim plodovima, kao i vrste koje u periodu opadanja plodova mnogo prljaju prostor. Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha.

Zelenilo objekata zdravstva

Kod objekata zdravstva, zelene površine treba da zauzimaju 70% od cjelokupne površine kompleksa, dok 20% čine saobraćajnice, pješačke staze, platoi i druge izgrađene površine a ostalih 10% objekat.

Posebnu pažnju posvetiti izboru vrsta i organizaciji prostora u cilju stvaranja što povoljnijih sanitarnohigijenskih uslova. Formirati prijatne ambijentalne prostore za pasivan odmor korisnika. Koristiti vedre kolorite u cilju izazivanja prijatnih emocija kod bolesnika. Ne koristiti izrazito alergene vrste. Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha.

Zelenilo za turizam (hoteli) i zelenilo turističkih naselja

Zelene površine okohotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak

dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. 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.

U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100 m² po ležaju za objekte sa 5* odnosno 80 m² po ležaju za objekte sa 4*. Zelene oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote.

Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

Sportsko rekreativne površine

Kompozicija i prostorna organizacija zelenih površina treba da su u funkciji stvaranja kvalitetnih uslova za sportsko-rekreativne aktivnosti vodeći računa o odnosu svijetlosti i sijenke, i osunčanosti sportskih terena. Minimum 50% zone treba da je pod zelenim površinama.

Zelenilo vjerskih objekata i zaštićenih kulturnih dobara

Pejzažno uređenje slobodnih površina u zoni zaštite objekta kulturne baštine i oko vjerskih objekata stilski i kompoziciono uskladiti sa kategorijom objekta i stanjem spomeničkog fonda.

Pejzažno uređenje podrediti postojećoj vegetaciji i morfologiji terena.

Zelenilo industrijskih zona (objekata za industriju i proizvodnju)

Ova kategorija zelenila obuhvata spoljnje (zaštitno) zelenilo i unutrašnje (fabričko) zelenilo.

Spoljnje zelenilo razdvaja proizvodni kompleks od susjednih sadržaja. Njegova osnovna funkcija je poboljšanje mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova lokacije. Predstavlja gusto ozelenjen pojas širine min. 10 m. Okosnicu zelenila čini visoko rastinje. Duž obodnih djelova predviđeni su gusti, gotovo neprekidni zasadi drveća i žbunja, dok su manje slobodne površine u unutrašnjosti zone parterno ozelenjene.

Unutrašnje zelenilo obuhvata zelene površine u proizvodnom kompleksu u funkciji unaprijeđenja estetske vrijednosti kompleksa, stvaranja uslova za relaksaciju i psihičko opuštanje radnika.

Zelenilo industrijskih zona treba da obezbijedi: izolaciju industrijskih objekata od susjednih sadržaja, stvaranje povoljnih sanitarno-higijenskih uslova u industrijskoj zoni i smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje (prašina, buka i sl.), poboljšanje mikroklimatskih uslova, stvaranje prijatne sredine i uslova za odmor zaposlenih, i povezivanje sa kontaktim zelenim masivima u jedinstven sistem.

Prilikom formiranja zaštitnih pojaseva obratiti pažnju i na dekorativno-estetsku vrednost komponovanih grupa koje se nalaze po obodu masiva.

Zaštitni pojasevi (zaštitne šume)

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

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

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

Nalaze se u planskim jedinicama: 1, 2, 3, 6 i 7.

Obuhvataju površinu od 168 ha.

Zelenilo infrastrukture (objekata elektroenergetske i komunalne infrastrukture)

Zelene površine uz objekte elektroenergetske i komunalne infrastrukture su površine specijalne namjene koje treba da obezbijede: smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje, unaprijeđenje estetske vrijednosti kompleksa i povezivanje sa kontaktim zelenim površinama u jedinstven sistem zelenila.

U skladu sa lokacijskim mogućnostima, formirati tampon pojasa zaštitnog zelenila između regulacione i građevinske linije kao i duž rubnog dijela parcele tj. uz druge namjene.

Tampon pojas projektovati u vidu slobodnih zasada žbunja izražene spratovnosti. Koristiti vrste otporne na uslove sredine i zagađenja, brzog porasta i koje ne zahtijevaju velika ulaganja u pogledu održavanja.

Groblja

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

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

Saobraćajna infrastruktura

Ulična mreža

Zbog adekvatne realizacije planiranog prostorno –funkcionalnog i ekonomskog razvoja, planirano je podizanje nivoa saobraćajne opremljenosti na viši nivo. To znači razvoj ulične mreže koji će pratiti planirani razmeštaj aktivnosti i stanovanja uz optimalno poštovanje postojećih regulacija i parcelacija.

Razvoj i unapređenje osnovne ulične mreže Ulcinja treba usmjeravati u sljedećim pravcima:

- Kategorizacija ulične mreže;
- Rekonstrukcija i uređenje postojeće ulične mreže;
- Izgradnja novih gradskih saobraćajnica u skladu sa potrebama i razvojem grada.

Planirani razvoj ulične mreže grada se u velikoj mjeri oslanja na postojeću mrežu saobraćajnica. Predloženim rješenjem izvršena je sljedeća kategorizacija ulične mreže:

- Državni putevi koji prolaze kroz naselje (magistralni i regionalni);
- Glavne gradske saobraćajnice kao primarne saobraćajnice;
- Sabirne ulice kao sekundarne saobraćajnice.

Državni putevi koji prolaze kroz naselje

Sada kroz gradsko područje Ulcinja prolazi magistralni put M-2.4 (E752), Petrovac – Bar – Ulcinj – Vladimir - Sukobin – granica sa Albanijom. Prostorno-urbanističkim planom planirana je izgradnja obilaznice na dijelu Bratica –Kolonza -Pistula. Izgradnjom ove obilaznice, izmjestio bi se tranzitni saobraćaj iz gradskog područja. Novoizgrađena dionica bila bi magistralnog ranga a postojeći magistralni put, od početka obilaznice, pa kroz gradsko područje do kraja obilaznice, bio bi regionalnog ranga.

U toku je izrada projektne dokumentacije za rekonstrukciju dionice Uclinj-Krute.

Kroz gradsko područje prolazi i regionalni put R-17 Ulcinj-Ada. Ranije je regionalni put obuhvatao dvosmjernu ulicu i stari most na Port Mileni ali produženjem buleva i izgradnjom novog mosta (na otvaranje) to postaje regionalni put.

Postojeći, stari most, na Port Mileni potrebno je ukloniti zbog prolaza brodova jer Port Milena treba da postane marina. Stari most je malo izdignut iznad kanala i brodovi ne bi mogli da prolaze. Potrebno ga je zamijeniti novim mostom (uz eventualno zadržavanje većine stubova), na istoj lokaciji, koji omogućava prolaz brodova (središnji dio mosta treba da se otvara ili pomjera).

Stari most ne treba uklanjati dok se marina ne izgradi.

Primarne saobraćajnice

Glavne gradske saobraćajnice – primarne saobraćajnice služe za povezivanje pojedinih djelova grada sa centrima i zonama aktivnosti. To su: bulevar Majke Tereze – bulevar Maršala Tita – ulica Čazima Resulbegovića, ulica 26 novembra sa tunelom ispod Starog grada i novom saobraćajnicom u zoni Limana do veze sa ulicom Č. Resulbegovića, ulica Borisa Kidriča – ulica M. Srzentića, novi bulevar kroz Ulcinjsko polje, bulevar Bratstva i jedinstva, nova saobraćajnica (obilaznica za teretni saobraćaj) sa novim mostom na Port Mileni, saobraćajnice sa obje strane Port Milene (dio postojećeg regionalnog puta za Adu), ulica paralelna bulevaru Majke Tereze i regionalnom putu za Adu i dvije nove saobraćajnice u zoni Pinješa.

Imena ulica su preuzeta sa dostavljenih podloga za izradu plana.

Sabirne ili sekundarne saobraćajnice

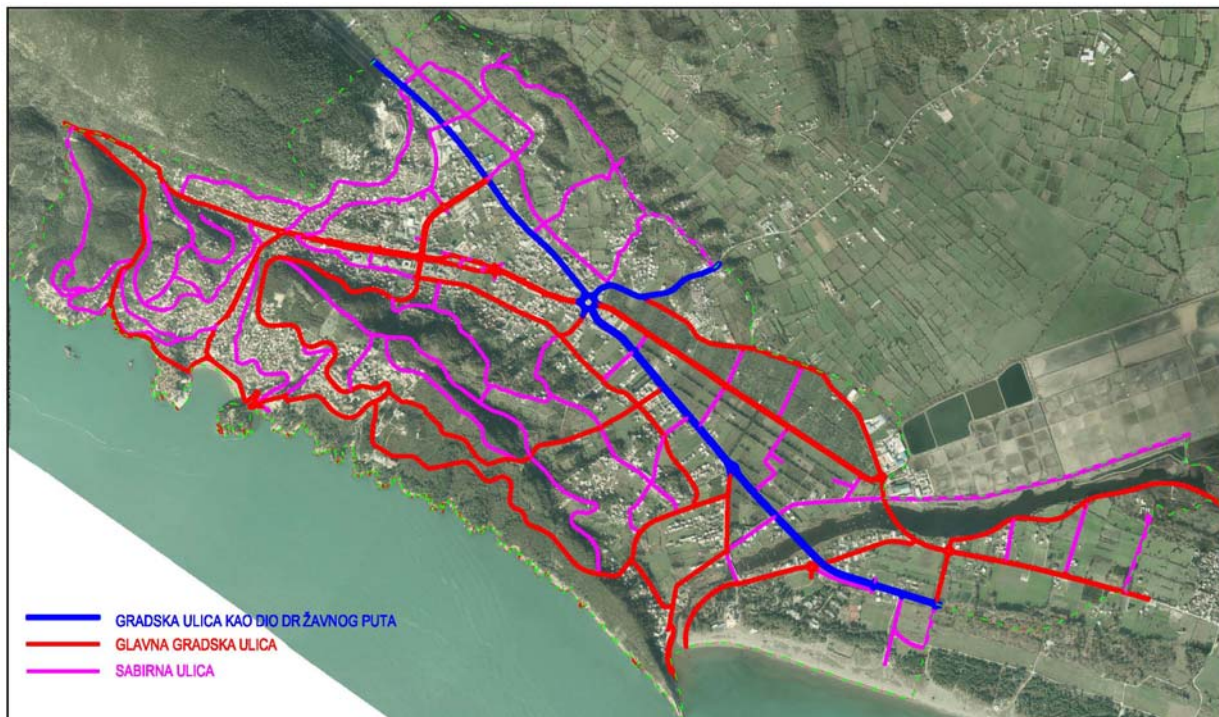
Mreža ovih ulica trasirana je tako da poboljša protočnost gradskog tkiva i one vrše distribuciju ciljnog i izvornog saobraćaja u okviru pojedinih zona.

Mrežu sekundarnih saobraćajnica takođe čine i ulice koje se nadovezuju na primarnu gradsku saobraćajnicu i koje povezuju pojedine djelove naselja. Osnovna funkcija mreže sekundarnih saobraćajnica je napajanje primarnih gradskih saobraćajnica, a preko nje povezivanje pojedinih djelova grada.

Ostale saobraćajnice

Pod ostalim saobraćajnicama podrazumijevaju se pristupne saobraćajnice. Planom nijesu crtane pristupne saobraćajnice jer one treba da su predmet planova nižeg reda. Preporuka je da imaju dvije saobraćajne trake ali širina kolovoza zavisi od prostornih ograničenja.

To je najbrojnija kategorija saobraćajnica i one direktno opslužuju urbanističke sadržaje odnosno služe za prilaz parcelama. Toj grupi pripadaju sve stambene i poslovno – trgovačke ulice, koje su namijenjene individualnom i snabdjevačkom saobraćaju.



Poprečni profili

U grafičkom prilogu dati su poprečni profili. Dimenzije profila su minimalne i mogu se povećati, posebno dimenzije trotoara gdje dozvoljavaju prostorne mogućnosti a postoje značajniji pješački tokovi.

Poprečni profil primarne gradske saobraćajnice treba svuda da ima minimalnu širinu kolovoza od 6m, sa dvije saobraćajne trake od po min. 3m. Sekundarne saobraćajnice bi trebale da imaju dvjekolovozne trake, širine, minimum, po 2,75m.

Kolovozni zastor mora biti od asfalt betona, trotoari popločani ili betonski, a koridori oplemenjeni drvoredima (ukoliko postoje prostorne mogućnosti) i opremljeni uličnom rasvjetom.

Na saobraćajnicama predviđeni su obostrano vođeni trotoari minimalne širine od 1.5m. Izuzetno, ukoliko postoje velika prostorna ograničenja, pri rekonstrukciji i izgradnji mogu se primijeniti užii elementi profila sa jednostrano vođenim trotoarima ili sa smanjenom širinom trotoara.

Pješački/biciklistički saobraćaj

Moraju se poboljšati pješačke i biciklističke strukture i površine u gradu Ulcinju. To će obuhvatiti povećanu povezanost, bezbjednosna poboljšanja (npr. unapređeni pješački prelazi), saobraćajne znake i oznake puteva (biciklisti) i parking za bicikle.

Ovo će vrlo često biti teško jer, posebno u centralnom gradskom dijelu, problem predstavlja i izgradnja trotoara a da ne spominjemo biciklističke staze.

Biciklističke trake ili staze važan su deo sveukupnog kompleta za upravljanje saobraćajem, jer one pomažu da se podigne svest o voženju bicikla u saobraćaju, i promovišu vožnju bicikla kao efikasno i važno alternativno prevozno sredstvo.

Treba forsirati izgradnju biciklističkih staza između Ulcinja i seoskih područja, koje mogu da koriste i turisti i lokalno stanovništvo.

U gradskoj zoni posebno atraktivna bi bila pješačka/biciklistička staza uz obalu kao i veza centralnog gradskog područja i Velike plaže. Kod planiranih saobraćajnica u zoni Pinješa, širine trotoara omogućavaju da se jedan dio koristi za biciklističke staze.

Pješačkisaobraćaj potrebno je podsticati jer se time smanjuju gužve na ulicama, manji je problem parkiranja, manje je zagađenje vazduha, i sl., ali mu treba omogućiti i nesmetan razvoj.

Potrebno je unapređenje uslova za kretanje pješaka oslobađanjem javnog prostora od parkiranih automobila i planskim razmještajem uličnih sadržaja (kioska, ljetnjih bašti, uličnih tezgi i dr.) a takođe je neophodno da se javne površine učine prije svega bezbjednim ali i pogodnim za osobe sa specifičnim potrebama i hendikepirana lica.

Pješačke staze je potrebno trasirati u centralnim gradskim i naseljskim zonama, tako da povezuju javne sadržaje kojima gravitira najveći broj građana. Postojeće staze se zadržavaju i po potrebi proširuju na mjestima gdje je to moguće. Takođe, pješačke koridore je potrebno formirati pored javnih sadržaja koji su veoma aktivni u turističkoj sezoni i uz morsk obalu.

Pješačke staze na putevima i ulicama poželjno je da budu široke 2.0 – 2,5 m. Ova širina može da se smanji na 1,5 m ili, izuzetno, manje na ulicama sa velikim prostornim ograničenjima.

Parkiranje

Veliki problem, posebno u turističkoj, sezoni predstavlja nedostatak parking mjesta.

Tome se mora posvetiti velika pažnja i imperativ mora biti rešavanje ovog problema odnosno obezbjeđenje potrebnih parking mjesta.

Ovaj se problem može rešavati primjenom različitih mjera, kao što su:

- Obezbeđenje razvoja i visokog nivoa usluge javnog gradskog i prigradskog prevoza u cilju rasterećenja najatraktivnijih zona, gdje su i najveće potrebe za parking mjestima;
- Primjena normativa tokom izrade planske dokumentacije nižeg reda i uređivanja postojećeg stanja, a što bi, između ostalog, značilo izgradnju van uličnih parkirališta i parking garaža.
- Izgradnja parkinga na obodu gradske zone, takozvani „Park and Ride,, („Parkiraj se i vozi“). U mnogim evropskim gradovima prisutan je ovaj sistem. On može da odigra veliku ulogu u rešavanju gužvi u saobraćaju posebno problema parkiranja. Mogu se predvidjeti takvi parkinzi u zoni Bratice odnosno na drugoj strani u Krutama i Vladimiru.

Kod svih planiranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Prema popisu iz 2011.g. u Ulcinju živi 20265 stanovnika a broj registrovanih vozila je 7216, što znači da je stepen motorizacije 356 vozila/1000 stanovnika. Saglasno Pravilniku, normativi za potrebama za parkiranjem u Ulcinju su:

namjena	optimalan parking mjesta	broj
stanovanje (1000m ²)	11	
proizvodnja (1000m ²)	15	
poslovanje (1000m ²)	22	
Trgovina (1000m ²)	44	
Hoteli (1000m ²)	8	
Restorani (1000m ²)	85	
sportske dvorane, stadioni sl. (na 100 posjetilaca)	18	

Veliki broj parking mjesta planiran je na kod Velike plaže, što je saglasno zahtjevu da je parkiranje putničkih vozila i autobusa potrebno organizovati na pristupima plažama, zaštićenim lokalitetima i pored zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.

U zonama industrijskih i skladišnih objekata treba obezbijediti parkinge za teška teretna vozila u drumskom saobraćaju.

Javni prevoz putnika

Zbog velikog problema sa nedostajućim parking mjestima, posebno ljeti, potrebno je izuzetan značaj dati razvoju javnog prevoza putnika.

Javni prevoz se, osim autobusima, može organizovati i minibusevima, kombi vozilima,... Linije mogu redovne tokom cijele godine a mogu biti i sezone, u ljetnjem periodu, kada je najviše turista. Redovne linije, tokom turističke sezone, treba da održavaju sa većim brojem vozila, saglasno povećanim saobraćajnim potrebama.

Značaj javnog prevoza je posebno značajan ukoliko dođe, na obodu gradske zone, do izgradnje parkinga tipa „Park and ride,,

Za ovaj sistem neophodno je da su odlično obezbijeđeni linijama javnog prevoza, u suprotnom to ne bi funkcionisalo. Na tim parkiralištima, koja funkcionišu u sistemu "Park and ride", treba da je cijena parkiranja jeftinija u odnosu na gradske zone, kao i da je povoljna cijena gradskog prevoza na relaciji parking-gradske zone.

Stajališta javnog putničkog prevoza treba rasporediti saglasno saobraćajnim zahtjevima i mogu se predvidjeti na svim saobraćajnicama. Stajališta na državnim putevima i na glavnim gradskim saobraćajnicama moraju biti u posebnim nišama. Preporuka je da se niše predvide i na ostalim saobraćajnicama ali ukoliko to nije moguće, zbog prostornih ograničenja, ona mogu biti obilježena i na kolovozu.

Autobuska stanica, koja se nalazi sjeverno od Bulevara maršala Tita, treba da predstavlja glavni čvor koji objedinjuje regionalni i lokalni sistem prevoza.

Organizovanje javnog putničkog prevoza treba da je u saglasnosti sa važećom zakonskom regulativom iz oblasti javnog prevoza putnika u drumskom saobraćaju.

Ostali vidovi saobraćaja

Željeznički saobraćaj

Planskom dokumentacijom ne predviđa se izgradnja željezničke pruge na teritoriji Opštine Ulcinj, što je saglasno i Prostornom planu Crne Gore.

Najbliža stanica je u Baru, na željezničkoj pruzi Beograd -Bar. Izgradnjom intermodalnog terminala u Baru (planiran prema PPCG) dodatno bi dobio na značaju željeznički saobraćaj

Vazdušni saobraćaj

Prostornim planom Crne Gore predviđena je izgradnja aerodroma u Mrkojevićima. Lokacija aerodroma je u Opštini Bar ali u neposrednoj blizini Opštine Ulcinj.

PUP-om je, u Gornjem Štoju, planirana lokacija za izgradnju sportsko-turističkog aerodroma.

Takođe za razne potrebe moguće je planirati i graditi heliodrome.

Pješački/ biciklistički saobraćaj

Moraju se poboljšati pješačke i biciklističke strukture i površine u gradu Ulcinju. To će obuhvatiti povećanu povezanost, bezbjednosna poboljšanja (npr. unapređeni pješački prelazi), saobraćajne znake i oznake puteva (biciklisti) i parking za bicikle.

Ovo će vrlo često biti teško jer, posebno u centralnom gradskom dijelu, problem predstavlja i izgradnja trotoara a da ne spominjemo biciklističke staze.

Biciklističke trake ili staze važan su deo sveukupnog kompleta za upravljanje saobraćajem, jer one pomažu da se podigne svest o voženju bicikla u saobraćaju, i promovišu vožnju bicikla kao efikasno i važno alternativno prevozno sredstvo.

Treba forsirati izgradnju biciklističkih staza između Ulcinja i seoskih područja, koje mogu da koriste i turisti i lokalno stanovništvo.

U priloženoj šemi ucrtana je predložena primarna mreža biciklističkih staza. Najvećim dijelom se odnosi na staze uz bulevar prema Port Mileni i uz kolovoz saobraćajnica u zoni Pinješa. Kod tih saobraćajnica širina trotoara je dozvoljavala da se dio odvoji za biciklističke staze. provlačenje biciklističkih staza može, na izgrađenim saobraćajnicama, da prouzrokuje iznještavanje stubova javne rasvjete ili uklanjanje kioska, bilborda...

Poželjno bi bilo zonu Port Milene i velike plaže povezati širim biciklističkim stazama ali je ograničenje širina trotoara na novom mostu. Rušenjem starog mosta na Port Mileni i izgradnjom novog prelaza ovaj se problem može znatno ublažiti jer na novom prelazu moraju se planirati dvosmjerne biciklističke staze, jer je sa obje strane Port Milene planirana zona za rekreaciju u koju treba izgraditi i biciklističke staze.

Posebnu atrakciju predstavljaće nova pješačka komunikacija kroz park šumu Pinješ, kojom će se Stari Grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni.



U gradskoj zoni posebno atraktivna bi bila pješačka/biciklistička staza uz obalu kao i veza centralnog gradskog područja i Velike plaže. Kod planiranih saobraćajnica u zoni Pinješa, širine trotoara omogućavaju da se jedan dio koristi za biciklističke staze.

Pješački saobraćaj potrebno je podsticati jer se time smanjuju gužve na ulicama, manji je problem parkiranja, manje je zagađenje vazduha, i sl., ali mu treba omogućiti i nesmetan razvoj.

Potrebno je unapređenje uslova za kretanje pješaka oslobađanjem javnog prostora od parkiranih automobila i planskim razmještajem uličnih sadržaja (kioska, ljetnjih bašti, uličnih tezgi i dr.) a takođe je neophodno da se javne površine učine prije svega bezbjednim ali i pogodnim za osobe sa specifičnim potrebama i hendikepirana lica.

Pješačke staze je potrebno trasirati u centralnim gradskim i naseljskim zonama, tako da povezuju javne sadržaje kojima gravitira najveći broj građana. Postojeće staze se zadržavaju i po potrebi proširuju na mjestima gdje je to moguće. Takođe, pješačke koridore je potrebno formirati pored javnih sadržaja koji su veoma aktivni u turističkoj sezoni i uz morsk obalu.

Pješačke staze poželjno je da budu široke 2.0–2,5m. Ova širina može da se smanji na 1,5m ili, izuzetno, manje na ulicama sa velikim prostornim ograničenjima.

8.7 Mjere zaštite kulturnog dobra Stari grad Ulcinj

U okviru bogatog kulturnog nasljedja na teritoriji opštine Ulcinj, jedno od najznačajnijih mjesta zauzima Stari grad Ulcinj. Iako je kulturno istorijska cjelina „doživjela“ značajne promjene usljed ne adekvatne i nelegalne gradnje, autentičnost i integritet Starog grada se i dalje ogledaju u nepromijenjenoj urbanističkoj koncepciji i očuvanim ambijentalnim svojstvima kuće, kao njene osnovne strukturalne jedinice.

Stari grad Ulcinj baštini primjere arhitekture koji potiču iz gotovo svih perioda njegovog postojanja, a dominantna su obilježja iz perioda Mlečana i Turaka. Grad je opasan bedemima i kulama, sa Kulom Balšića kao najmarkantnijim dijelom citadele.

U Starom gradu je evidentan negativan proces degradacije kulturnog dobra, koju je izazvao ljudski faktor, i koji direktno i kontinuirano utiče na postepeno narušavanje njegovih kulturnih vrijednosti.

U cilju zaustavljanja negativnog trenda i degradacije Starog grada potrebno je:

- U što kraćem roku pristupiti izradi Urbanističkog projekta Stari grad
- Urbanističkim projektom ne planirati novu gradnju u okviru urbane cjeline, već samo rekonstrukciju objekata na osnovu autentične dokumentacije
- Za kulturna dobra i objekte u Starom gradu koji su sačuvali autentičnost, ali su nedoržavani ili zapušteni, predvidjeti izradu projekata restauracije i konzervacije
- Za objekte bedema sa kapijama i kulama predvidjeti izradu projekata restauracije, radi prilagođavanja

prostora novoj funkciji

- Za objekte koji su sačuvali autentične vrijednosti predvidjeti projekte restauracije koji podrazumijevaju uklanjanje neautentичnih elemenata
- Za objekte koji su u skladu sa ambijentom uraditi program sanacije i oblikovanja, kojim će biti tretirana stepeništa, terase, ograde, krovovi, prozorski okviri
- Za objekte koji su u ruševnom stanju ili srušeni, a za koje postoji dokumentaciona osnova za rekonstrukciju, predvidjeti izradu projekata rekonstrukcije
- Za objekte koji nisu uskladjeni sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama i prostorom u cjelosti, predvidjeti izradu projekata sanacije, kojim će biti tretirano uklanjanje pojedinih djelova ili objekata u cjelini.

Konzervatorski uslovi

Kako bi se očuvale i unaprijedile vrijednosti kulturnog dobra, potrebno je sprovesti transversalno istraživanje, i, na osnovu analize stanja, planirati aktivnosti na unaprjeđenju stanja kulturnog dobra.

Istovremeno, potrebno je predvidjeti izradu projekta konzervacije i prezentacije ostatka starijih crkava, koje se nalaze u donjem dijelu grada. Planirati potpunu sanaciju donjeg dijela grada, na način koji neće umanjiti postojeće kulturne vrijednosti. Sve popravke je potrebno izvršiti uz poštovanje originalnih detalja obrade i primjenom tradicionalnih materijala - kako u eksterijeru tako i u enterijeru, i naročito poštovati sljedeće:

- oblikovanje izgleda objekata i njihovih krovova uskladiti sa primjerima iz tradicionalne arhitekture Starog grada Ulcinja, kako bi izgradnjom novih objekata došlo do unaprjeđivanja postojećih prostornih odnosa;
- u zaštićenoj okolini Starog grada planirati gradnju objekata niže gustine, koja svojom pozicijom i gabaritima ni na koji način neće konkurisati kulturnom dobru;
- upotrebiti ćeramidu kao krovni pokrivač, sa primjenom tradicionalne naglašene strehe, opšivene drvetom sa unutrašnje strane,
- umjesto oblaganja tankim kamenim pločama, predvidjeti obziđivanje objekata upotrebom pritesanog ili klesanog kamena;
- okoprozornike i okovratnike izvoditi od klesanog kamena;
- spojnice fugovati tehnikom dersovanja, uz upotrebu cementnog maltera prikladne boje,
- dersovanje izvesti tako da kamen ostane čist, bez naknadnog naglašavanja spojnica iscrtavanjem;
- stolariju raditi od drveta i farbati bijelo;
- broj, veličinu i raspored otvora, uskladiti sa primjerima iz tradicionalne arhitekture,
- na prozorima predvidjeti škure;
- konstruktivno rješenje sprovesti u skladu sa važećim normativima i propisima, ali tako da betonski elementi ne budu vidljivi na fasadama.

Konzervatorski uslovi za stambene objekte unutar Starog grada:

Oblikovnost i materijalizacija

U uslovima nove gradnje na mjestu srušenih objekata (rekonstrukcija) ili u uslovima pojedinačnih sanacionih intervencija, odnosno sprovođenja konzervatorskih mjera, sve aktivnosti je potrebno planirati po principu poštovanja naslijeđenih kulturnih vrijednost kuće, što podrazumijeva:

- poštovanje naslijeđenih i izvornih specifičnosti na nivou urbanističke koncepcije kuće i uređenja njenog dvorišta, shodno raspoloživim uslovima lokacije;
- poštovanje tradicionalnih oblikovnih principa, što znači organizovanje autentičnih fasada, krovova, stepeništa, trijemova, uz upotrebu karakterističnih elemenata, kao npr. organizovanja kamenog stepeništa nad konstrukcijom „volta“ sa prolazom u „konobu“, ili organizovanja prozorskih otvora u obradi kamena sa doprozornicima i nadprozornicima, sa konzolama i menzolama;
- upotrebu tradicionalnih, tehnika, metoda i zanata u obradi prirodnih materijala kamena i drveta;

Krov

- Projektovati krov u nagibu do 30%;
- Streha se obrađuje u drvenoj oplati sa ispustom 40-50cm ili konstrukciji ogoljelih rogova sa jednostavnom, površnom profilacijom;
- Krovnu konstrukciju planirati od hrastove, borove ili jelove građe, i izvesti u svemu prema statičkom proračunu;
- Za pokrivanje krovnih ravni, koristiti tiglu kanalicu. Kanalicu na preklopima postaviti u produžnom malteru;

Fasada

- Fasade objekta predvidjeti od kamena, po uzoru na tradicionalne tehnike gradnje;
- Koristiti kamen, čija obrada, boja i struktura treba da budu po uzoru na tradicionalne objekte, što podrazumijeva upotrebu kamena sa lokalnih majdana (u oker i svijetlo sivoj boji), njegovu ručnu obradu, a u ravni zida, preciznu i ujednačenu fugu obrađenu u cementnom malteru;
- Prozorski otvori mogu biti 60/80 i 80/100-110cm, a otvori vrata 200/100, 220/110cm, 250/150 (kapije)
- Obrada prozora i vrata podrazumijeva upotrebu klesanog kamena (bijeli, oker, sivi); varijantni oblik je vještački – štokovani ili pikovani srednje granulacije agregata, a nabačen u sloju debljine 3-4 cm, u ravni zida ili 2—3cm izvan njega;
- Spoljnu drvenariju, prozore i vrata, izraditi od hrastove, borove ili jelove građe;
- Sve metalne elemente na prozorima, vratima, ogradama uraditi od kovanog gvožđa;
- Isključuje se mogućnost upotrebe vidnih betonskih elemenata na fasadi i drugim djelovima;
- Isključuje se mogućnost postavljanja zidnih rashladnih uređaja, na vidnim mjestima fasada, savremenih oblaganja fasada demitom, kao i ugradnja ALU i PVC bravarije;
- Projektom je moguće predvidjeti, isključivo skrivenu, AB konstrukciju – izradu armirano-betonskih serklaža, međuspratnih konstrukcija, stubova i stepeništa u svemu prema statičkom proračunu i detaljima, sračunato prema važećim propisima za seizmiku na ovom području.

Saobraćajnice

- Ukupna ili segmentna sanacija pješačkih komunikacija, podrazumijeva primjenu metoda, tehnika i vještina starih zanatskih radova, tj. upotrebu kamenih ploča nepravilnog oblika u organizaciji sloga po uzoru na autentična rješenja;
- Obrada gornje površine ivica ploča treba da oponaša ručnu obradu kamena klesanog dlijetima;
- Ispoštovati postojeću stepenasto izvedenu denivelaciju i nagib stepenaste pješačke komunikacije, Za visinu stepenika predvidjeti kamene pragove, a ne obrađene, kako bi se adekvatno savladale terenske visinske razlike.

8.8 Smjernice za izradu planske dokumentacije u zahvatu GUR-a

		P(ha)	oblik interv.	namjena prostora	
Pj 1					
1.1.1	DUP Pristan	9,88	UR	_mješovita namjena MN _turizam T1 _vjerski objekti VO _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, garaza)	
1.1.2	DUP Pinješ 1	7,57	UR	_stanovanje SSG, SCG _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
		P(ha)	oblik interv.	namjena prostora	
1.1.3	DUP Pinješ 2	13,10	UR	stanovanje SSG, SCG _vjerski objekti VO _površine urbanog zelenila PU	
1.1.4	DUP Pinješ – hotelski kompleks	3,85	UD	_turizam T1 _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.1.5	UP Stari grad	3,45	UR	_mješovita namjena MN _površine urbanog zelenila PU _ostale prirodne površine OP	
1.1.6	UP Pristan	2,66	UR	_mješovita namjena MN _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura -	
1.1.7	UP Hotel Mediterran	2,12	UR	_turizam T1 _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.1.8	UP Hotel Galeb	2,30	UA	_turizam _površ. za pejz. uređ. (jav. namj.) _površine za saobraćaj	
Pj 2					
1.2.1	DUP Liman 1	15,80	UA	_stanovanje SMG _mješovita namjena MN _šumske površine S _vjerski objekti VO	
1.2.2	DUP Liman 2	29,93	UD	_stanovanje SMG _mješovita namjena MN _šumske površine S _površine urbanog zelenila PU	

		P(ha)	oblik interv.	namjena prostora	
1.2.3	DUP Meterizi 1	14,17	UR	_stanovanje SSG _centralne djelatnosti CD _povrsine za školstvo SK _vjerski objekti VO _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.2.4	DUP Meterizi 2	16,82	UR	_stanovanje SSG, SVG _vjerski objekti VO _groblje G _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.2.5	DUP Meterizi 3	21,83	UR	_stanovanje SSG, SVG _šumske površine S _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.2.6	LSL Liman 2	2,44	UD	_turizam T1 _mješovita namjena MN _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.2.7	LSL Oliva park	3,65	UD	_mješovita namjena MN _turizam T1, T2 _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
Pj 3					
1.3.1	DUP Meraja 1	16,70	UA	_centralne djelatnosti CD _stanovanje SSG, SVG _vjerski objekti VO _povrsine za školstvo SK _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.3.2	DUP Meraja 2	20,36	UA	_centralne djelatnosti CD _stanovanje SSG, SVG _povrsine za kulturu K _vjerski objekti VO _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
		P(ha)	oblik interv.	namjena prostora	

1.3.3	DUP Totoši	30,89	UA	_centralne djelatnosti CD _stanovanje SMG, SVG _mješovita namjena MN _površine urbanog zelenila PU _objekti tehničke infrastrukture IOE _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, autobuska stanica)	
1.3.4	DUP Nova Mahala I Bijela Gora	69,80	UD	_stanovanje SSG _centralne djelatnosti CD _površine za školstvo SK _objekti komunalne infrastrukture IOK _groblje G _sport i rekreacija SR _sumske površine S _poljoprivredne površine P _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.3.5	DUP Kodre 1	71,00	UD	_mješovita namjena MN _stanovanje SMG _poljoprivredne površine P _sumske površine S _objekti tehničke infrastrukture IOE _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.3.6	DUP Kodre 2	47,35	UD	_mješovita namjena MN _stanovanje SMG _poljoprivredne površine P _sumske površine S _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.3.7	DUP Saobraćajnica Majke Tereze	3,06	UA	_mješovita namjena MN _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
Pj 4					
1.4.1	DUP Đerane 1	47,43	UD	_mješovita namjena MN _stanovanje SMG, SSG _centralne djelatnosti CD _površine za zdravstvo Z _površine za kulturu K _površine za školstvo SK _poljoprivredne površine P _saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
		P(ha)	oblik interv.	namjena prostora	

1.4.2	DUP Đerane 2	127,57	UD	_mješovita namjena MN _stanovanje SMG _povrsine za školstvo SK _centralne djelatnosti CD _vjerski objekti VO _turizam T1 _poljoprivredne površine P _sumske površine S _saobraćajna infrastruktura - _drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
Pj 5					
1.5.1	DUP Ulcinjsko polje 1	98,54	UD	_centralne djelatnosti CD _mješovita namjena MN _stanovanje SMG _vjerski objekti VO _povrsine za školstvo SK _turizam T1 _saobraćajna infrastruktura - _drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, garaza)	
1.5.2	DUP Ulcinjsko polje servisno skladišna zona	11,63	UD	_industrija I proizvodnja-servisi I skladišta IP _saobraćajna infrastruktura - _drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.5.3	DUP Ulcinjsko polje	17,73	UD	_stanovanje SMG _turizam T1 _poljoprivredne površine P _industrija I proizvodnja-servisi I skladišta IP _saobraćajna infrastruktura - _drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
PJ 6					
1.6.1	DUP Pnješ 3	82,06	UD	_mješovita namjena MN _sumske površine S _stanovanje SMG _groblje G _površine urbanog zelenila PU _saobraćajna infrastruktura - _drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	
1.6.2	DUP Pinješ – borova šuma	57,43	GN	_turizam T1, T2 _sumske površine S _saobraćajna infrastruktura - _drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)	