

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE DONJI ŠTOJ

OPŠTINA ULCINJ

KONCEPT



Podgorica, decembar 2019.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
DONJI ŠTOJ

OPŠTINA ULCINJ

Faza: KONCEPT

R A D N I T I M

1. Urbanizam,
Ksenija Vukmanović, dipl.ing. arh.
2. Saobraćajna infrastruktura
Sandra Kovačević, dipl.ing.građ.
3. Hidrotehnička infrastruktura
Zorica Đuranović, dipl.ing.građ.
4. Energetska infrastruktura
Milanko Džuver, dipl.ing.el.
5. Elektronske komunikacije
Ratko Vujović, dipl.ing.el.
6. Pejzažno uređenje
Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh.
7. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija
Zorica Babić, d.ecc.
8. Predstavnik opštine Ulcinj
Aleksandar Dabović, dipl.ing. arh.

Rukovodilac izrade LSL Donji Štoj

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Podgorica, decembar 2019.

Sadržaj:

Tekstualni dio

Opšta dokumentacija:

- Odluka o izradi LSL Donji Štoj;
- Programski zadatak za izradu LSL Donji Štoj;

1. Uvodni dio
2. Obuhvat LSL
3. Pravni osnov
4. Planski osnov
 - 4.1. PPPN za Obalno područje CG (2018)
 - 4.2. PUP opštine Ulcinj (2016)
 - 4.3. DUP Donji Štoj – vikend naselje (1988)
5. Metodologija
6. Analiza postojećeg stanja
 - 6.1. Prirodne karakteristike
 - 6.2. Kontaktne zone
 - 6.3. Stvoreni uslovi
 - 6.4. Ocjena stanja
7. Programsko opredjeljenje
8. Uslovi za zaštitu prirode i životne sredine
9. Uslovi za zaštitu kulturnih dobara
10. Plan namjene površina
11. Pregled planiranih kapaciteta
12. Mjere zaštite
13. Zaštita predjela i pejzaža
14. Saobraćajna infrastruktura
15. Elektroenergetska infrastruktura
16. Elektronske komunikacije
17. Hidrotehnička infrastruktura

Grafički prilozi

1. Katastrska podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz PPPN OP
3. Izvod iz PUP-a opštine Ulcinj – plan namjene površina
4. Izvod iz DUP-a Donji Štoj – vikend naselje (1988)
5. Kontaktne zone
6. Analiza postojećeg stanja
7. Koncept
8. Plan namjene površina
9. Plan regulacije

1123.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 18. jula 2019. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "DONJI ŠTOJ", OPŠTINA ULCINJ

("Službeni list Crne Gore", br. 045/19 od 05.08.2019)

Član 1

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", opština Ulcinj (u daljem tekstu: LSL).

LSL predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Površina zahvata za koji se planira izrada LSL-a je cca 351 ha.

Član 3

Za LSL radiće se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu LSL-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 25.000 eura.

Član 5

Rok za izradu LSL-a je šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa rukovodiocem izrade.

Član 6

LSL se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji čini sastavni dio ove odluke.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-3307

Podgorica, 18. jula 2019. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "DONJI ŠTOJ", OPŠTINA ULCINJ

I. UVODNE NAPOMENE

Cilj izrade Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", opština Ulcinj (u daljem tekstu: LSL) je stvaranje prostorno planskih preduslova za legalizaciju postojećih nelegalnih objekata, kao i za razvoj turizma, kako bi se unaprjedili postojeći kapaciteti i obezbijedila raznovrsnija i kvalitetnija usluga.

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL koja se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj (u daljem tekstu: PUP) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

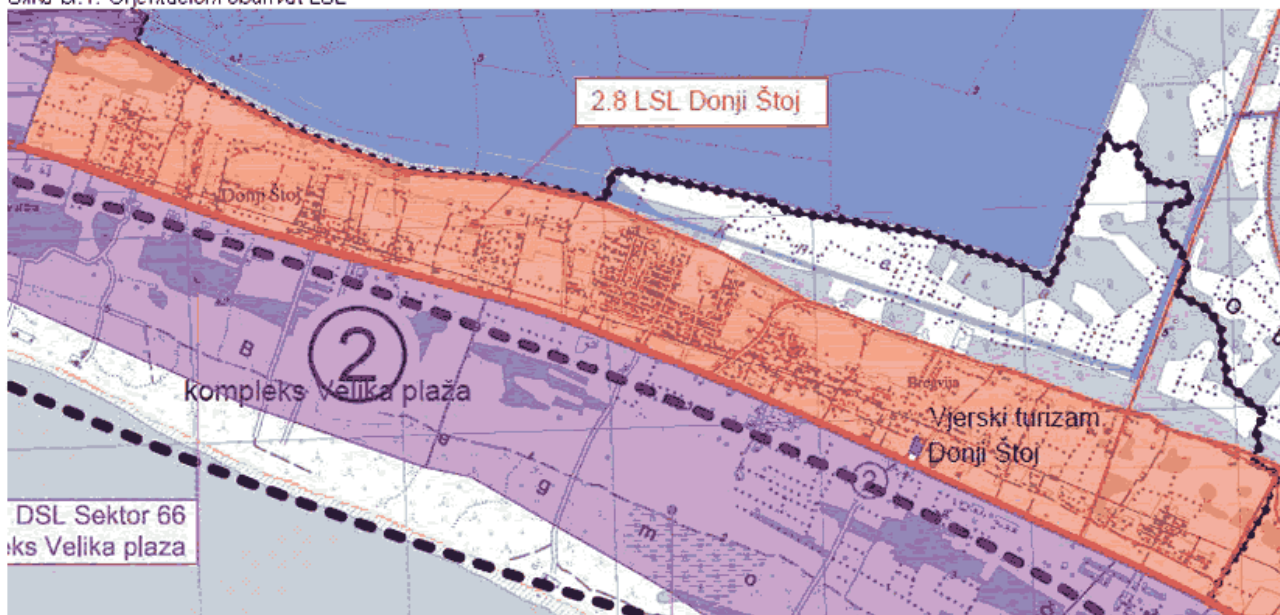
Programski zadatak za izradu LSL izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

LSL se radi za prostor koji je PUP-om definisan kao planska zona 2, podzona 2.8 - lokacija za detaljnu razradu kroz izradu LSL Donji Štoj.

Orientacioni obuhvat LSL iznosi cca 351 ha.

Slika br.1: Orientacioni obuhvat LSL



III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade LSL treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP, PUP-a Opštine Ulcinj i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Vizija razvoja prostora u obuhvatu LSL treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je: obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj turizma, legalizacija postojećih nelegalnih objekata, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, formiranje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu LSL potrebno je stvoriti prostorno planske preduslove za legalizaciju postojećih nelegalnih objekata, kao i planirati površine za stanovanje, mješovitu namjenu, centralne djelatnosti, turizam i odgovarajuće sadržaje društvenog standarda, saobraćajne, tehničke i komunalne infrastrukture, kako je navedeno za plansku zonu 2, podzonu 2.8 važećim PUP-om.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovom LSL, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propisu nadležni organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

LSL-om treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade LSL neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

LSL, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;

- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade LSL pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade LSL treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom LSL predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u planski dokument.

LSL se izrađuje se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

LSL, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu.

Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

LSL se izrađuje na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade LSL će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt LSL Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog LSL, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog LSL će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju LSL u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

1. Uvodni dio

Lokalna studija lokacije Donji Štoj se radi na osnovu:

- Odluke o izradi LSL Donji Štoj;
- Programskog zadatka za izradu LSL Donji Štoj;
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade LSL Donji Štoj;
- Ugovora o izradi LSL Donji Štoj.

Područje planskog dokumenta pripada priobalnom području opštine Ulcinj, i obuhvata veći dio površine katastarske opštine Donji Štoj.



Slika: Donji Štoj

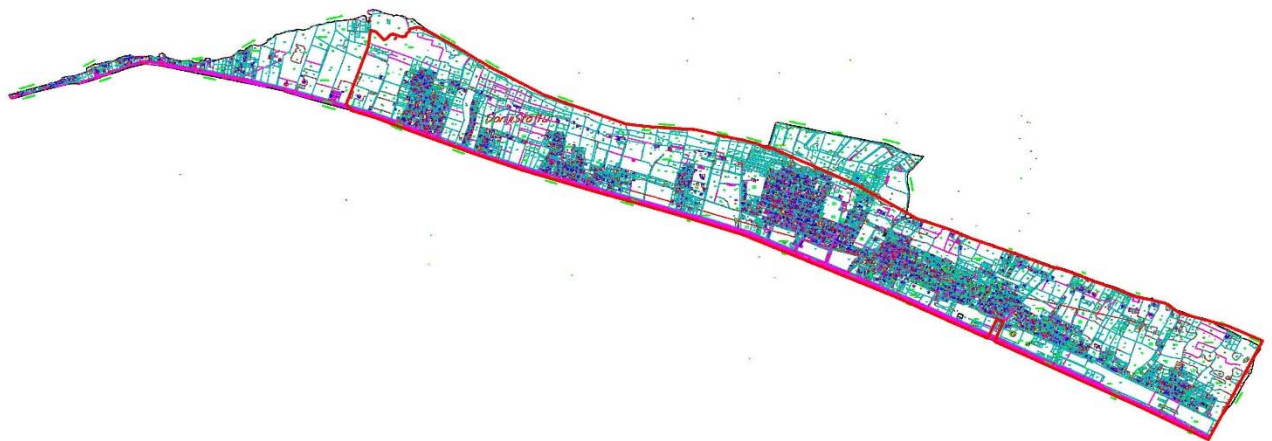
Prema planskoj podjeli utvrđenoj u okviru PUP-a Ulcinja, pripada planskoj zoni 2 – **Istočno priobalje**, površine 2690ha, koja obuhvata naselje Donji Štoj i podzone Velika plaža i Ada Bojana.

Izmjene i dopune se rade za period do donošenja Plana generalne regulacije.

Cilj izrade LSL Donji Štoj, prema programskom zadatku, je stvaranje prostorno planskih preduslova za razvoj turizma, legalizaciju postojećih nelegalnih objekata, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, formiranje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

2. Obuhvat LSL

Površina zahvata Lokalne studije lokacije Donji Štoj iznosi **362 ha**. Granice zahvata su prostorno određene i prikazane u grafičkom prilogu br.1



Slika: Zahvat LSL Donji Štoj

3. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna PUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl .list broj 64/17, 44/18, 63/18) mogu, do donošenja plana generalne regulacije CG , izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanim ovim Zakonom.

U Odluci o izradi LSL je navedeno da će se raditi **strateška procjena uticaja na životnu sredinu (SPU)**, u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čiji elementi će biti ugrađeni u plan.

4. Planski osnov

Planski osnov za izradu LSL je sadržan je u planskim dokumentima višeg reda.

4.1.Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje CG (RZUP-Horwath Consulting – MonteCEP, 2018)

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore se temelji na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine i regiona u cjelini. U Primorskom regionu su prepoznate sljedeće razvojne zone koje sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta imaju svoje podzone:

1. Razvojna zona Boka Kotorska:
 - Podzona Herceg Novi;
 - Podzona Tivat;
 - Podzona Kotor;
2. Razvojna zona Budvansko - Petrovačko primorje
 - Podzona Budva;
 - Podzona Petrovac;
3. Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje
 - Podzona Bar;
 - **Podzona Ulcinj.**

Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje

Ovo je pojas najjužnijeg dijela Crnogorskog primorja sa prostranim Barskim i Ulcinjskim poljem.

U podzoni Bar je izgrađen kompleks Luke Bar sa pratećim sadržajima, formirane društvene funkcije, izgrađena saobraćajna infrastruktura: željeznička pruga, magistralni put kroz Sozinu i planiran autoput Bar-Boljari. Osim toga Stari grad Bar predstavlja značajno istorijsko nasljeđe, a poljoprivredno zemljište značajan potencijal za razvoj mediteranske poljoprivrede.

U podzoni Ulcinj ističe se turistička tradicija i reputacija Ulcinja kao međunarodnog turističkog centra, velika dužina pjeskovitih plaža sa ljekovitim svojstvima, mineralnim vodama i istorijsko urbano jezgro Ulcinja.

Posebne potencijale predstavljaju kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta, kompleksi maslinjaka i specifičnosti turističke ponude Velike plaže i Ade Bojane, Šaskog jezera i Solane kao specifičnog razvojnog i ekološkog potencijala.

Saobraćajno pogodan položaj, otvorenost ka Albaniji i i Skadarskom jezeru su prednosti koje ovaj dio regiona treba da iskoristi u planskom periodu.

Za cio region se naglašava potreba kontrole seizmičkog rizika kao opšteg rizika, smatrajući ga prioritarno važnim i cijeneći njegove posljedice.

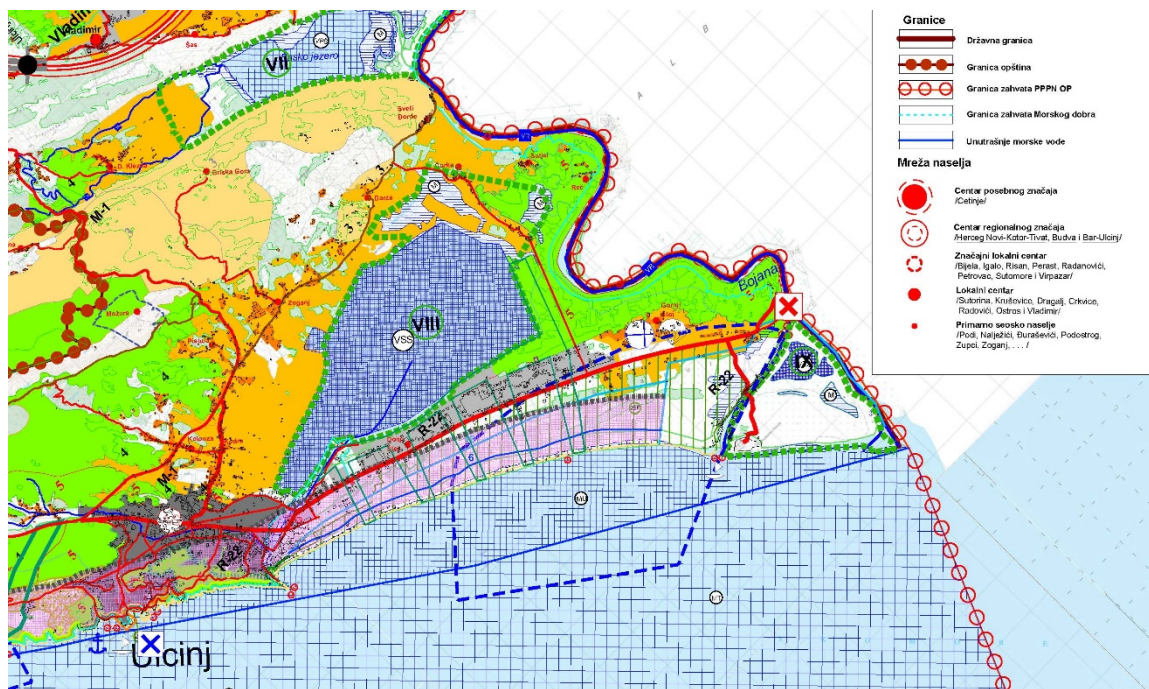
Zadržava se **mreža urbanih centara** u kojima su skoncentrisane sve funkcije privrednog i društvenog karaktera i koji istovremeno predstavljaju značajne regionalne centre. Osim urbanih centara **podržava se i razvoj značajnih lokalnih i manjih lokalnih centara** sa ciljem postizanja policentričnog razvoja i smanjivanja pritiska na urbana središta. Posebno se ističe podrška ruralnom razvoju u Primorskom regionu.

Režimi korišćenja prostora obalnog područja

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

Posebna pažnja se posvećuje **užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije**. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su **zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost Obalnog područja**.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja **u pojasu 1000 m** od obale (Obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma.



Slika : Izvod iz PPPN za Obalno područje – Plan režima

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

- Kulturna baština.
- Otvoreni ruralni prostori.
- Morsko dobro.
- Obalni odmak - Linija udaljenosti 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora)
- Obalni pojas 1000 m.

Građevinska područja

Građevinska područja postojećih urbanih i ruralnih naselja, kao i vršni kapaciteti za širenje građevinskih područja naselja su definisani na osnovu:

- Evidentirane postojeće izgrađenosti,
- Odabranog Scenarija razvoja,
- Analize postojeće planske dokumentacije,
- Analize i zaključaka CAMP projekta;
- Strateških zahtjeva iskazanih sa nivoa opština i Institucija.

Tipovi građevinskih područja

Građevinsko područje je podijeljeno na 3 kategorije:

- Građevinsko područje naselja (1.1. Urbano, 1.2. Ruralno)
- Izdvojeni djelovi građevinskih područja naselja (poluurbano);
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja - detaljne razrade koje su sastavni dio ovog plana i pojas 1000m od obale u kome će se kroz dalju plansku razradu odrediti građevinska područja (namjena turizam).

Prema planskom rješenju PPPN za Obalno područje, zahvat LSL pripada građevinskom području opštine Ulcinj, i evidentiran je kao izdvojeni dio građevinskog područja (poluurbano) grada Ulcinja.

Građevinsko područje naselja

Građevinska područja urbanih naselja predstavljaju područja gradskih urbanih opštinskih centara Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar, Ulcinj. Ta područja su uglavnom u većoj mjeri izgrađena prema ranijim generalnim urbanističkim planovima i u okviru njih detaljnim urbanističkim planovima ili urbanističkim projektima. Na osnovu analize postojeće izgrađenosti u odnosu na zone detaljne planske regulacije, u zonama naselja postoje određene rezerve u prostoru, koje će se u narednom periodu adekvatno iskoristiti kroz detaljnije planske koncepte. Pri tome je obavezno da se kroz izradu detaljnije planske dokumentacije i budući Plan generalne regulacije podigne kvalitet urbane strukture na viši nivo i sva urbana područja opreme potrebnom infrastrukturom i potrebnim društvenim servisima. Obaveza je da se iskoriste rezerve u okviru definisanog građevinskog područja i da se primarno izgrađuju neizgrađene površine unutar pretežno izgrađenog dijela naselja.

Na ovim površinama je moguće graditi stambene objekte; objekte koji ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; objekte za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu, socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerske objekte i ostale objekte društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; objekte za trgovinu; ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista; privredne objekte, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežno namjeni; objekte komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom; parkinge i garaže; objekte infrastrukture.

Građevinsko područje ruralnih naselja predstavlja područja sa dominantno ruralnim karakteristikama, u kojima je dominantna djelatnost stanovništva poljoprivrede, ruralni turizam i druge djelatnosti vezane za ruralna područja.

Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećeg građevinskog područja istog naselja, nastao djelovanjem tradicionalnih, prostornih i funkcionalnih uticaja (sekundarni gradski centri). Ova područja karakteriše niži stepen izgradnje i veći udio neizgrađenih površina, niža infrastrukturna opremljenost (tzv. prigradska naselja). Takva naselja je potrebno dodatno urbano opremiti u okviru planom zaokruženih zona. Dodatno urbano opremanje se prije svega odnosi na infrastrukturno opremanje i obezbjeđivanje adekvatnih društvenih servisa, u skladu sa urbanističkim parametrima koji će se definisati detaljnom prostorno planskom dokumentacijom, u skladu sa smjernicama ovog plana i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Opšta pravila za građevinska područja

- Umjesto kvantitativnog rasta građevinskih područja i kapaciteta u okviru njih, u planskom periodu obezbijediti povećanje vrijednosti i kvaliteta životnog prostora, uz strogo poštovanje zaštite životne sredine.
- Pri preciznijem definisanju građevinskog područja kroz dalju plansku razradu poštovati režime korišćenja prostora date ovim planom, sa ciljem zaštite prirodnih, ambijentalnih i kulturnih vrijednosti.
- Granice građevinskih područja će se na detaljnijem planskom nivou preciznije odrediti na katastarskim podlogama, ali uz poštovanje sljedećih pravila:
 - građevinsko područje urbanog naselja može se proširiti za najviše 20% svoje postojeće površine ako je odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela najmanje 80 : 20;
 - građevinsko područje ruralnog naselja može se proširiti za najviše 50% svoje postojeće površine ako je odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela najmanje 80 : 20;
 - građevinsko područje urbanog naselja može se proširiti za najviše 10% svoje postojeće površine ako je odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela najmanje 60 : 40;
 - građevinsko područje urbanog naselja se ne može proširiti ako je odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela 50 : 50;
 - građevinsko područje urbanog naselja se mora smanjiti, ako je izgrađeni dio manji od neizgrađenog dijela, do nivoa njihovog uravnoteženog odnosa.

- Na detaljnom planskom nivou planska rješenja građevinskih područja uskladiti sa geomorfološkim i hidrološkim preduslovima terena, kao i sa Planom definisanim pravilima za širenje građevinskih područja.
- Kroz dalju plansku razradu opredijeliti gustinu stanovanja prema tipu naselja.
- Turističke kapacitete planirati prema parametrima za odgovarajuće zone date ovim planom.
- Kroz dalju plansku razradu izgradnju usmjeravati u djelimično izgrađene prostore u naselju ili neposredno uz naselje i opremiti ih infrastrukturno, sa ciljem povećanja iskorišćenosti već izgrađenog prostora i spriječavanja širenja izgradnje bez adekvatne infrastrukturne opremljenosti. Pri tome sagledati kapacitete postojeće infrastrukture i mreže objekata javnih funkcija i adekvatno ih unaprijediti u skladu sa budućim potrebama.
- Ukoliko se u okviru postojeće planske dokumentacije nalazi koridor brze saobraćajnice, moguća je realizacija važećeg plana u zoni van infrastrukturnog koridora, na osnovu stečenih prava i obaveza.
- Kroz dalju plansku razradu riješiti degradirane prostore kao što su bivše industrijske lokacije i napušteni kamenolomi.
- Kroz dalju plansku razradu ažurirati postojeću izgrađenost prostora, prepoznati zone koje su izvan planske dokumentacije i dati odgovarajuća planska rješenja.
- U pojasu 1km od obale koji su opredjeljeni za turizam, nije dozvoljeno planiranje novih naselja za stanovanje.
- U obalnom pojasu od 1 km, u postojećim naseljima se daje mogućnost izgradnje objekata za potrebe stalnog stanovanja.
- U svim građevinskim područjima, postojećim i planiranim, posebno u pojasu od 1 km, obavezno je obezbijediti infrastrukturu, saobraćajni pristup, javne saobraćajne površine i priključak na kanalizacioni sistem. (kao preduslov izgradnje, što će se definisati detaljnom planskom dokumentacijom).
- Pri detaljnom planiranju obezbijediti dostupnost obali i omogućiti javni interes u korišćenju tog prostora za rekreaciju, uz očuvanje prirodnih plaža.
- Očuvati specifičnost ostrva uz njihovu adekvatnu turističku valorizaciju.

Opšta pravila za izdvojene djelove građevinskih područja naselja

- U izdvojenim djelovima građevinskih područja naselja je veći udio neizgrađenih i neopremljenih površina u odnosu na urbana naselja. U ovim područjima postoje rezerve za gradnju koje treba u narednom periodu koristiti i planski riješiti kroz detaljnu plansku dokumentaciju koja je obavezna (generalna ili detaljna razrada).
- Za izdvojene djelove GP naselja neophodan uslov je saobraćajna infrastruktura i mogućnost priključka na kanalizacioni sistem, posebno u pojasu 1 km od obale.
- U detaljnoj planskoj dokumentaciji definisati obaveze za urbano i arhitektonsko oblikovanje.
- Moguća je manja izmjena granica zona pri detaljnijoj razradi na katastarskim podlogama, uz poštovanje kriterijuma ranjivosti.
- Nove smještajne objekte graditi na predjelima manje prirodne i predione vrijednosti (poštovati predviđene režime korišćenja prostora).

Smjernice za tretman bespravnih objekata i sanaciju devastiranih djelova naselja

- Uklapanje bespravnih objekata i uključivanje u građevinska zemljišta vršiti u skladu sa zakonskim rješenjima, uz ispunjavanje minimalnih uslova propisanih pravilima uređenja i građenja objekata, ili u skladu sa definisanim parametrima u kompatibilnoj namjeni koja je određena planom na površini na kojoj se neformalni objekti nalaze.
- Ukoliko se bespravni objekti nalaze na postojećim ili planiranim javnim površinama ili infrastrukturnim koridorima, u zaštićenim prirodnim područjima, kao i u „buffer“ zonama objekata koji su proglašeni spomenicima kulture, nije ih moguće uklapati u planski dokument prilikom dalje planske razrade.
- Na područjima započete nekontrolisane izgradnje odnosno planske, ali ambijentalno neusklađene i neadekvatne izgradnje (kao što su Donji Štroj, Kruče, Šumet, Rafailovići, Petrovac, Čanj, Kostanjica itd.), uraditi Studije sanacije i zaštite i definisati precizne urbanističke kriterijume za buduće urbanističko rješenje.

- Posebno u okviru ovih urbanističkih planova uraditi planove geomehanike, geodezije, geologije kako bi se jasno definisali odgovarajući urbanistički kriterijumi i spriječile moguće štete i konflikti u prostoru.
- Budući da tendencija gradnje na navedenim prostorima rezultira vrlo nepovoljnim ishodima, koji prijete gubljenjem komparativnih prednosti obalnog područja na turističkom tržištu, neophodno je što prije pokrenuti istraživačku i programsku podršku realizaciji Plana generalne regulacije, koji će predvidjeti detaljnije sanacione mjere za svako pojedinačno naselje devastirano planskom ili neplanskom gradnjom.
- Narušavanje javnog interesa, odnosno privatizovanje javnog prostora bez odgovarajuće naknade, degradacija arhitektonskog i pejzažnog ambijenta, prevelika gustina izgrađenosti, onemogućavanje postavljanja odgovarajuće tehničke infrastrukture, a u prvom redu saobraćajne, povećanje seizmičkog, ekološkog i drugog rizika, zakrčenost prostora tokom glavne turističke sezone, itd. su problemi koji su na ovom prostoru evidentni i koje treba urgentno rješavati.
- Studije sanacije i zaštite bi morale ponuditi multidisciplinarnu analizu trenutnog načina funkcionisanja postojećeg naselja, nivoa javnih sadržaja, uticaja postojeće izgrađenosti na prirodne i izgrađene vrijednosti (klizišta, maslinjak, zeleni prodori, ostale prirodne površine, vizuelni uticaj na kontaktne zone) i dati jasne preporuke za unaprijeđenje zatečenog stanja.
- Akcenat se mora staviti na javni interes, koji se odlikuje unaprijeđenjem kvaliteta javnih površina, rješavanjem saobraćaja u mirovanju, mjerama unaprijedjenja vizuelnog uticaja postojećih objekata na okruženje, smanjenjem seizmičkog i ekološkog rizika. Od studije se mora zahtijevati da ponudi i ekonomsku analizu svih predloženih mjera, sa aspekta sredstava potrebnih za sanaciju, jasan stav o tretmanu postojećih objekata i trenutno neizgrađenih površina, precizan akcioni plan za sprovođenje predloženih mjera i odredi aktere odgovorne za implementaciju.
- Za izradu takve dokumentacione osnove neophodno je angažovati multidisciplinarni ekspertski tim koji će sa aspekta, u prvom redu, urbanizma, arhitekture, zaštite životne sredine, seizmike i ekonomije sagledati postojeće stanje i ponuditi rješenja ugledajući se na najbolje međunarodne prakse na polju sanacije nelegalnih ili devastiranih naselja nastalih unutar ambijentalno vrijednih prostora.

4.2. Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj (Konzorcijum Arup (UK) – Savills (UK) – CAU (CG), 2017)

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

Smjernicama PPCG do 2020.g. 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 odvijat će se uz uvažavanje načela održivog razvoja, energetske efikasnosti, zaštite građevinskog i kulturnog nasljeđa, zaštite 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.

Planske zone

U odnosu na prostorne ambijentalne karakteristike prostora i predloženu mrežu naselja, područje opštine Ulcinj 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 2 – Istočno priobalje, površine **2690ha**, 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 visoke kategorije, sadržaja sporta i rekreacije, kampova, dogradnja 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.

Razvoj turizma

Planirano je formiranje mreže turističkih centara i lokaliteta.

Na atraktivnim lokalitetima na obali mora - **Velika plaža, Ada Bojana i Mavrijan**, predviđena je izgradnja sadržaja turizma, sporta i rekreacije visoke kategorije i značajnih kapaciteta.

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

Razvoj turizma u gradu **Ulcinj** i drugim postojećim centrima i naseljima **Kruč**, **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 predstavljaće etno naselja i centri sporta i rekreacije, planirani na atraktivnim lokalitetima.

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

Tabela - Pregled turističkih kapaciteta (turističkih ležaja) u Planskoj zoni 2

Br. pl. zone	Planska zona	P pl. zone (ha)	Broj tur. ležaja	Hotel, turističko naselje, etno selo (T1, T2)	Hostel, pansion, odmaralište (T3)	Kamp (T3)	Privatni smještaj (sobe, apartmani, vile)
2	Istočno priobalje	2690	24960	20960	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 (2200-3600)			
				Privremeni objekti -sojenice i ribarske kućice Ada Bojana (200)			

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 za stanovnike i korisnike prostora.
- **Naselja ruralnog karaktera i niske nastanjenosti**, za koje je značajno uspostavljanje veza sa centrima gravitacije

Centri, sadržaji i urbane funkcije

U mreži naselja i funkcionalnih zona definsane su urbane zone grada Ulcinja i Vladimira, koje čine osovину 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.

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

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 odjeljenje 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

U postojećim naseljima programom su predviđeni sadržaji stanovanja, turizma, trgovine, ugostiteljstva, obrazovanja i javnih funkcija.

Granični prelazi sa Republikom Albanijom će biti organizovani na lokalitetima:

- Sukobin (postojeci granični prelaz)
- Ada Bojana (novi granični prelaz).

Smjernice prostornog uređenja Planske zone 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.

Na **Adi Bojani** turizam će se odvijati u okviru saniranog i dograđenog turističkog naselja, a turističku ponudu će dopuniti izgradnja privezišta sa 50 vezova. Predviđeni broj soba u turističkom naselju je do 1800, dok će se tačan broj utvrditi u okviru PPPN Obalno područje. Daljom planerskom i projektantskom razradom potrebno je planirati sadržaje sporta, rekreacije, uređenje pješačkih i

biciklističkih staza i plaže. Maksimalna bruto građevinska površina turističkog naselja iznosi 150.000m².

U okviru regulacije toka **rijeke Bojane**, planirana je i sanacija i rekonstrukcija zone vikendica i sojenica na rijeci Bojani. U okviru sanacije i rekonstrukcije ove zone izvršiti uklanjanje svih objekata koji na bilo koji način ugrožavaju prirodni ambijent i pejzaž i ostaviti sojenice i ribarske kućice koji svojim izgledom nadopunjuju autentični ambijent. Ukupan maksimalni broj ležaja u zoni privremenih objekata treba da iznosi 200, a maksimalan broj ležaja u jednom objektu do 4 ležaja.

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.

U okviru radova na poboljšanju saobraćajne infrastrukture, predviđeno je otvaranje novog graničnog prelaza prema Republici Albaniji, kao i rekonstrukcija i proširenje saobraćajnice od mosta na Port Mileni do novog graničnog prelaza, u smislu formiranja bulevara sa 4 kolovozne trake.

Novi granični prelaz Ada Bojana treba projektovati i graditi na osnovu saobraćajnih analiza i potreba, usaglašeno sa nadležnim institucijama Republike Albanije.

Uređenje građevinskog zemljišta Donjeg Štoja će se sprovoditi kroz intervencije urbane afirmacije i dogradnje :

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.

U okviru teritorijalne planske podjele prostora opštine, područje Donji Štoj je označeno kao LSL Donji Štoj.

Tabela

PZ 2	LSL Donji Štoj	350.98 ha	UA	<ul style="list-style-type: none"> - Stanovanje SMG, SSG - Mješovita namjena MN - Centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, banka, pošta, javna bezbjednost, vatrogasna 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
-------------	-----------------------	-----------	----	--

4.3. DUP Donji Štoj – vikend naselje (1988)

Detaljni urbanistički plan Donji Štoj je bazni plan na osnovu koga je u dosadašnjem periodu vršeno uređenje terena i izgradnja objekata.

Radnom timu je dostavljen samo izvod iz grafičkog dijela ovog plana, koji je prikazan u u grafičkom prilogu br.4.

5. Metodologija

Metodologija izrade LSL definisana je Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta I bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl.list CG", br.88/17).

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
2. izrada koncepta planskog dokumenta;
3. organizacija prethodnog učešća javnosti;
4. izrada nacrtu planskog dokumenta;
5. sprovođenje javne rasprave;
6. izrada predloga planskog dokumenta.

Za potrebe izrade planskog dokumenta pribavljene su smjernice i uslovi nadležnih institucija i javnih preduzeća:

- Ministarstvo unutrašnjih poslova,
- MORT - Direktor za razvoj konkurentnosti I investicije u turizmu,
- CGES,
- Zavod za hidrometeorologiju I seizmologiju,
- MORT – Direktor za građevinarstvo,
- Uprava za nekretnine CG,
- Opština Ulcinj,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara CG,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Studija zaštite kulturnih dobara,
- Zavod za hidrometeorologiju I seizmologiju – kvalitet voda,
- Agencija za elektronske komunikacije I poštansku djelatnost,
- Uprava za saobraćaj,
- Uprava za šume,
- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine,
- Agencija za civilno vazduhoplovstvo,
- MORT – Direktor za upravljanje otpadom I komunalni razvoj,
- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja,
- Ministarstvo finansija,
- Ministarstvo odbrane,
- Uprava za nekretnine CG – lidar podaci.

Plan se radi u digitalnoj formi , na podlogama dostavljenim od strane Uprave za nekretnine.

S obzirom da dostavljene podloge nisu ažurne, u dijelu analize postojećeg stanja korišćeni su podaci o izgrađenim objektima prepoznatim na Orto foto snimku, i podaci iz zahtjeva za legalizaciju nelegalno sagrađenih objekata, dostavljeni od strane Ministarstva održivog razvoja I turizma.

Obim , nivo i sadržaj Izmjena i dopuna PUP-a će biti dati u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

6. Analiza postojećeg stanja

6.1. Prirodne karakteristike

Područje LSL pripada ravničarskom dijelu teritorije opštine Ulcinj. Obuhvata dio doline grada Ulcinja i ima veoma povoljnu ekspoziciju.

Geologija

Geološku strukturu čine klastični i karbonatni sediment srednjeg miocena.

Geomorfologija

Prostor pripada geomorfološkoj cjelini aluvijalna ravan Ulcinjskog polja. Ovo je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito – šljunkovitim zastorima.

Seizmičnost

Predmetno područje, kao i cijelo područje opštine Ulcinj se nalazi u zoni visokog seizmičkog rizika, u okviru seizmotektonske jedinice para Autohton. Pripada zoni 9° seizmičke makroreionizacije. Teren je mahom izgrađen od pješčara, glinaca i pjeskova, i aluvijalnih sedimenata pjeskovito-šljunkovitog sastava, povoljan za poljoprivredu i uslovno povoljan za urbanizaciju.

Mineralne sirovine

Jugoistočno od Ulcinja i Port Milene do rijeke Bojane su nalazišta finih pjeskova. Granulometrijski sastav je od 0.02 do 1.5mm. Ovi pjeskovi su rudonosni i sadrže u sebi ukupno 24 minerala: 50% kalcita, zatim piroksen, olivin, epidat, horblnda, kvarc, apatit i dr.

Zemljište

Zemljište pripada pedološkoj jedinici Štojski pjeskovi.

Istočno od Ulcinja, od Port Milene do rijeke Bojane, proteže se dosta prostrana pješčana štojska greda uključujući i Veliku plažu sve do mora. Postanak ove pješčane grede je svakako vezan za aluvijalne nanose rijeke Bojane, koji se talože u njoj selti, a onda ih zahvataju morski talasi i vodene struje, odvlače ka zapadu i izbacuju na obalu kao moritimne sedimente. Sve u svemu, štojski pjeskovi i pjeskuše i pored naglog razvoja turističkih objekata na njima, ili, pak, upravo zbog toga, pružaju mogućnost da se na oko 1.000ha zasnuje najintezivnija povrtatsko-hortikultura proizvodnja najvećeg intenziteta.

Tipologija predjela

Područje pripada umediterskom tipu predjela, tipu karaktera predjela **Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima.**

Ovaj predio higrofilnih šuma i šibljaka obuhvata poplavnu zonu ulcinjskog područja kao i priobalne djelove kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru. U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljkom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. Duž Bojane i kanala Porto Milena razvijeni su šumarci bijele i krte vrbe (*Salicetum albae-fragilis*, *Salicetum albae mediterraneum*) i šibljaci konopljike i tamariksa (*Vitici-Tamaricetum dalmaticae*). Ovi biotopi su velike ekološke vrijednosti i identifikovani su kao EMERALD područje. Gustina i veličina šuma se povećavaju prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih površina, a na pojedinim djelovima su izgrađeni stambeni objekti. Na pojedinim potezima su podignuti zasadi alepskog bora iza pojasa dina radi stabilizacije pjeskovitog terena. Uske površine šuma vizuelno dijele ovu oblast u vidu niša i živica.

Posebnu draž prostoru daju atraktivne "kalimere" - tradicionalne drvene kolibe na vodi sa ribarskim mrežama koje predio čine prepoznatljivim. Skadarski hrast lužnjak je zakonom zaštićena biljna vrsta, a malobrojni ostaci njegovih sastojina i pojedinačna stabla predstavljaju vegetacijski kuriozitet.

Ključne karakteristike:

- aluvijalni teren
- higrofilne šume i šibljaci
- očuvani šumarci hrasta lužnjaka (*Quercus robur ssp. scutariensis*)
- EMERALD područje.

Područja karaktera predjela:

- 3a Turistički kompleks na Velikoj plaži
- 3b Područje Donji – Gornji Štoj.

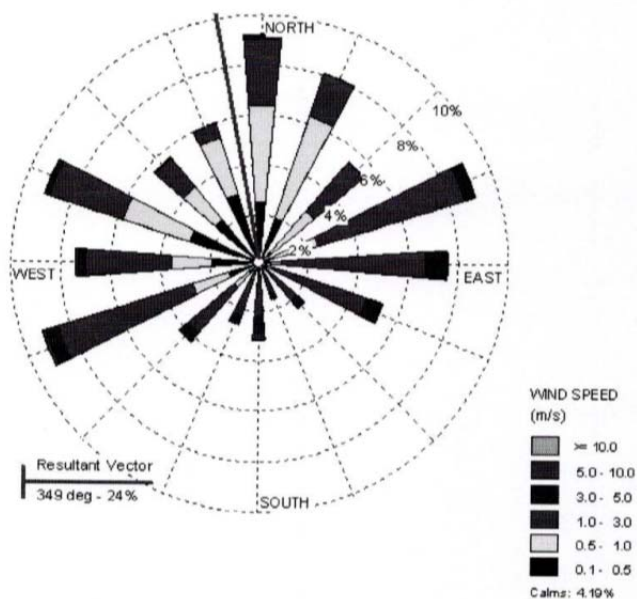
Klimatske karakteristike

Područje Ulcinja (prema Kepenovoj klasifikaciji klime) karakterise umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izrazenim ljetnjim susnim periodom. Prosjecna temperatura najhladnijeg mjeseca je veca od -3 °C a manja od 18°C. Prosjecna temperatura najtoplijeg mjeseca je veca od 22 °C.

Vjetar:

Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opste cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazdusnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izrazavaju procenat čestine smjerova.

Ruža vjetrova za Ulcinj



Na osnovu ruze vjetrova za Ulcinj može se zaključiti da je najveća cestina vjetra iz pravca sjevera 9.2 %. Kada posmatramo brzine, najčešća brzina vjetra je u intervalu od 1-3 m/s 45.6 %. Detaljni prikaz vjerovatnoće pojave određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzine prikazan je u donjoj tabeli.

Vjerovatnoća pojave određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzine za Ulcinj.

	pravac /klasni intervali (m/s)	0.1 - 0.5	0.5 - 1.0	1.0 - 3.0	3.0 - 5.0	5.0 - 10.0	>= 10.0	ukupno
1	N	2.5%	3.9%	2.7%	0.2%	0.0%	0.0%	9.2%
2	NNE	2.0%	4.3%	1.8%	0.0%	0.0%	0.0%	8.1%
3	NE	0.6%	2.2%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.4%
4	ENE	0.5%	2.0%	6.1%	0.5%	0.0%	0.0%	9.1%
5	E	0.2%	0.7%	5.8%	0.8%	0.0%	0.0%	7.6%
6	ESE	0.2%	0.4%	4.0%	0.6%	0.1%	0.0%	5.2%
7	SE	0.1%	0.3%	1.6%	0.4%	0.1%	0.0%	2.4%
8	SSE	0.1%	0.2%	1.0%	0.2%	0.1%	0.0%	1.6%
9	S	0.1%	0.2%	1.8%	0.7%	0.3%	0.0%	3.1%
10	SSW	0.3%	0.5%	1.5%	0.3%	0.1%	0.0%	2.6%
11	SW	0.6%	0.7%	2.4%	0.3%	0.1%	0.0%	4.2%
12	WSW	1.3%	1.5%	5.6%	0.5%	0.1%	0.0%	9.1%
13	W	1.9%	1.7%	3.4%	0.3%	0.1%	0.0%	7.4%
14	WNW	3.0%	2.8%	3.1%	0.2%	0.0%	0.0%	9.1%
15	NW	2.4%	1.7%	1.5%	0.1%	0.0%	0.0%	5.6%
16	NNW	3.0%	2.4%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	6.0%
	Podsuma	18.7%	25.4%	45.6%	5.1%	1.1%	0.0%	95.2%
	Tišine							4.2%

Temperature vazduha:

Godisnji hod srednje temperature vazduha za područje Ulcinja karakterise se najnižom temperaturom vazduha u januaru od 7.6 °C i najvisom u julu od 25.2 °C , odnosno prosječnom godisnjom temperaturom od 16 °C (tabele u PRILOGU).

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010.god se kreće od 11.5 °C u januaru do 29.7 °C u avgustu.

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 40.5 °C je izmjerena 4.avgusta 1981. god..

Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981 -2010.god se kreće od 4.7 °C u januaru do 21.1 °C u julu i avgustu.

Apsolutno minimalna temperatura od -8.4 °C izmjerena je u 23.januara 1963.god.

Relativna vlazinost vazduha:

Relativna vlazinost vazduha oznacava stepen zasicenosti vazduha vodenom parom. Godisnji tok relativne vlazinosti ukazuje da ona ima prosjecnu vrijednost od 63 % u ju lu do 71 % u aprilu. Srednja godisnja relativna vlazinost vazduha iznosi 68 %.

Kolicina padavina:

Rezim padavina na podrucju Ulcinja od li kuje se maksimalnom kolicinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/ m2) i izrazitim minimumom u toku ljeta Qui 25 lit/ m2) . Prosjecna godisnja kolicina padavina iznosi 1184.5 lit/ m2.

Godisnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosjecno padne 14 % od godisnje kolicine padavina au julu mjesecu samo 2 %.

Broj sati sijanja sunca (osuncavanje)

U Ulcinju prosjecan godisnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. la ko je dan najduzi u junu, ju! i avgust imaju vise suncanih sati (336 odnosno 320). Najmanje suncanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraca.

Oblacnost:

Oblacnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosjecna oblacnost na podrucju Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveca je u decembru 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.

Temperatura mora:

Prosjecna godisnja temperatura mora na podrucju Ulcinja je 17.3 °C. Najniza srednja temperatura mora je u februaru 11.3 °C a najvisa u avgustu 23.3 °C.

Prilog:

Podaci prikazani u tabelama su izmjereni i osmotreni na meteoroloskoj stanici u Ulcinju i odnose se na 30-togodisnji klimatski period (1981-2010.).

2. Temperatura vazduha

Srednja mjesečna temperatura vazduha u °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	7.6	8.1	10.8	14.2	18.8	22.5	25.2	25.0	21.3	17.3	12.4	8.7	16.0

gdje je sr.vr. - srednja mjesečna temperatura vazduha

Srednja maksimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	11.5	12.2	15.0	18.4	23.0	26.7	29.6	29.7	26.2	22.0	16.7	12.3	20.3

Srednja minimalna temperatura vazduha °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	4.7	5.0	7.6	10.6	15.0	18.6	21.1	21.1	17.6	14.0	9.3	5.9	12.5

Apsolutno maksimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.max
max	19.6	26.7	26.8	30.6	33.9	37.5	40	40.5	35.8	32.6	26	20.7	40.5

Apsolutno minimalna temperatura °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.min
min	-8.4	-8.3	-5	0.4	5.2	8.9	12.3	10.6	8.6	1.1	-2.2	-5.3	-8.4

3. Srednja mjesečna relativna vlažnost vazduha u %:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	66	65	67	71	70	68	63	66	68	70	70	69	68

4. Prosječna mjesečna suma padavina u lit/m²:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	117.3	124.9	107.6	104.3	60.1	55.0	25.3	44.2	96.9	136.5	162.1	150.4	1184.5

5. Prosječna mjesečna suma osunčavanja u časovima:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	135.3	144.8	181.3	207.6	266.5	294.0	336.5	319.9	248.5	198.2	141.8	116.8	2591.1

6. Srednja mjesečna oblačnost u desetinama pokrivenosti neba:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	5	5	5	5	4	3	2	2	3	4	5	6	4

7. Srednja mjesečna temperatura mora u °C:

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
sr.vr.	11.6	11.3	12.6	14.9	18.4	21.9	23.0	23.3	22.1	19.5	16.1	13.2	17.3

Kvalitet vode

Vode obalnog mora na prostoru Donji Stoj, uzorkuju se na jednom mjestu i treba da pripadaju A1SSK1 klasi kvaliteta, prema Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (SL.list CG, br. 2/07). Analiziranje vode se vrši sa fizicko- hemijskog i mikrobioloskog aspekta.

Pregledom rezultata analiza uzoraka koji su uzeti u periodu 2017.-2018., kvalitet vode na lokalitetu Donji Stoj - imao je sljedece karakteristike (Tabela 1): temperature vode su se kretale u periodu april - oktobar od 19-27°C, pri temperaturama vazduha 18-29 °C, voda je slaboalkalnog karaktera pH vrijednosti 8,0-8,3, salinitetom 25,4-37,3‰, mutnocom 0,7-5,0 NTU jedinica, BPKs 0,3-4,0mgO₂/ l, sadržaj TOC je od 2-5 mg/l, dok je sadržj nutrijenata mali: TN <1 mg N/ l i PO₄ od 0,00-0,04 mg/ l i deterdženata do 0,000- 0,084 mg/l.

Od svih ispitivanih pokazatelja u propisanoj klasi kvaliteta u 2017.godini, bilo je 23,8% klasa: 52,4% van svoje klase (A2-A3- C- K2) i 23,8% van svih klasa, a u 2018 . godini ovaj odnos bio je znatno bolji: 55,0% klasa bilo je u svojoj klas i; 25,0% van svo je klase i 20% klasa van svih klasa. Parametri koji najviše izlaze iz propisanih vrijednosti su sadržaji: TOC-a, suspendovanih materija , kiseonika, deterdženata, vrijednosti temperature, kao i brojnost koli i fekalnih bakterija (Tabela 2).

Na uticaj voda mora na prostoru Donjeg Stoja mogu imati vode Bojane, slivne vode od padavina-kisa sa kopna, prolazak podzemnih voda iz zaleda, a moguci su uticaji ulivnih voda kanala Port Milene i drugih utoka-izlivni kanalizacioni ispusit grada Ulcinja, donosi morskih struja, au toku kupacke sezone i aktivnosti kupaca.

Tabela 1.

godina	Datum	Čas	Tvode °C	Tvazduha °C	pH (20°C)	Mutnoća NTU	Elek.prov. mS/cm (20°C)	Susp. materije mg/l	Rastv. O ₂ mg/l	BPK ₅ mgO ₂ /l	TOC mg/l	TN mg/l	Salinitet ‰
2017	27.04	11.10	18.6	23.0	8.3	2.82	45700	65	8.0	1.7	2.58	0.68	33.1
	25.07	12.40	25.2	29.0	8.2	4.98	50200	44	6.9	1.6	2.58	0.49	36.3
	06.09	10.30	21.8	23.2	8.1	1.91	51400	50	10.2	4.0	2.19	0.43	37.3
	27.10	11.35	18.6	18.9	8.2	1.71	55300	53	7.9	0.3	1.96	0.29	36.7
2018	31.05	10.15	27.2	26.0	8.1	0.80	36400	38	7.2	1.2	2.02	0.43	25.4
	24.07	10.40	25.0	26.4	8.0	0.89	47800	43	7.4	3.7	3.38	0.78	33.7
	27.08	9.15	26.1	24.0	8.1	1.36	50800	33	7.1	1.1	3.06	0.31	36.8
	12.10	10.15	19.8	22.0	8.2	0.68	50500	65	7.3	0.8	5.08	0.99	36.7

Tabela 2

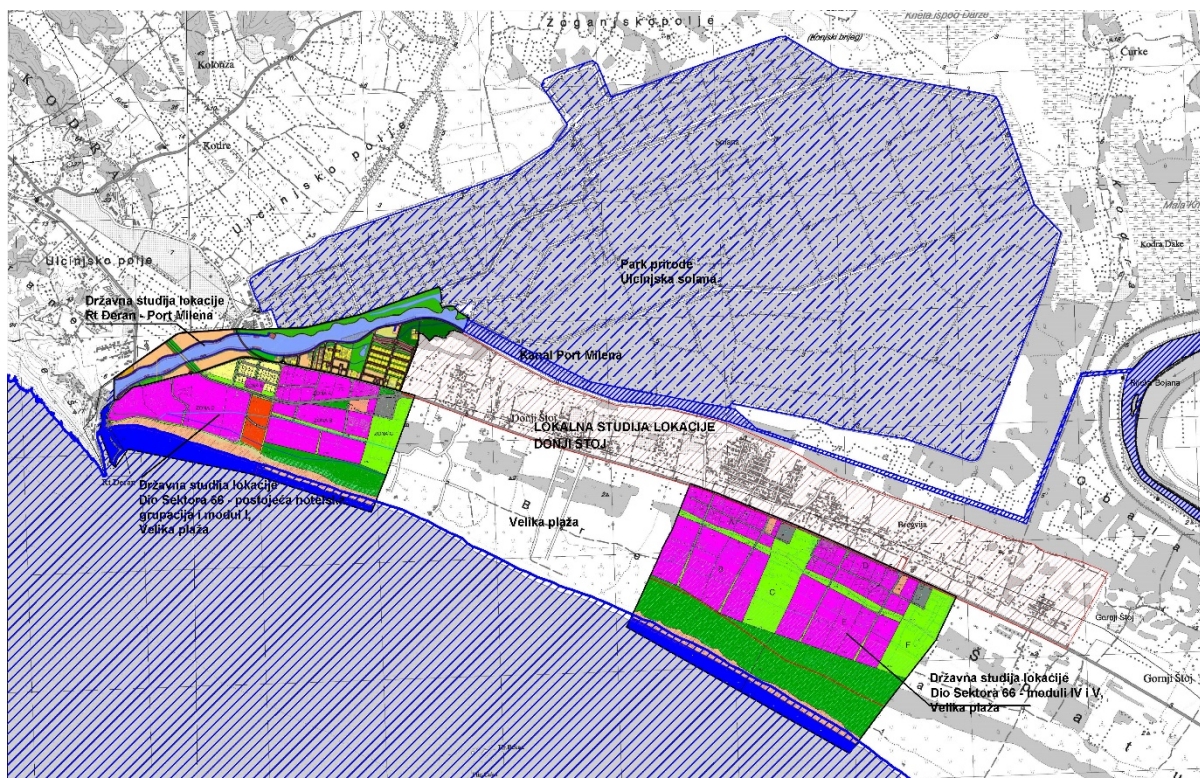
Mjerni profil Donji Štoj		NAĐENE KLASKE KALITETA VODE MORA - PO PARAMETRIMA						
		pH	Temp. C°	Salinite t	O ₂	BPK ₅	Sus. materije	Mutnoća
Zahtijevan a klasa A1 S Š K1	2017	A	A3	Š	C, Š	A1		A1
	2018	A	A3	Š	Š	A1		A1
		Fosfati	TOC	Fenoli	Deterg.	Fenoli	Deterg.	Ukupne koli
								Fekalne klise
2017		A3		A2, C	A3	A2, C	A3	A2, C, K2
2018		A		A, S	A3	A, S	A3	A1, C, Š, K1
								A2, K2

6.2. Kontaktne zone

Prostorno urbanističkim planom opštine Ulcinj je utvrđen plan režima uređenja prostora.

Prema planu režima uređenja prostora, zahvat LSL Donji Štoj neposredno kontaktira sa sledećim područjima:

- sa sjevera – područjem Parka prirode Ulcinjska Solana;
- sa zapada – područjem DSL Rt Đerane – Port Milena. U toku je izrada izmjena I dopuna ovog planskog dokumenta;
- sa jugozapada – područjem DSL Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I, Velika plaza;
- sa juga – područjem DSL Dio Sektora 66 – moduli IV i V, Velika plaza , I ostalim dijelom Velika plaže;
- sa istoka – područjem naselja Gornji Štoj.



Slika: Kontaktne zone

- **Park prirode Ulcinjska Solana**

Odlukom Skupštine Opštine Ulcinj, Ulcinjska Solana je u junu 2019 g. proglašena zaštićenim prirodnim dobrom od nacionalnog i međunarodnog značaja.

Ulcinjska solana je vještački i poluprirodni močvarni ekosistem, uspostavljen 1934 godine, i za održavanje karaktera ovog područja potrebno je djelovanje prirode i čovjeka.

Neki od razloga zbog kojih se prostor Ulcinjske solane stavljen pod zaštitu su:

- Ulcinjska solana predstavlja jednu od posljednjih solana Istočne obale Jadranskog mora. Iako je vještački napravljena, pruža uslove za boravak velikog broja vrsta i staništa, i smatra se autentičnim mediteranskim predjelom.
- Ovakva vrsta vještačkog ekosistema postaje vrlo rijetka na Mediteranu. Jedinstvena je po svojoj prirodi i izgledu i tipični je predstavnik ove vrste pejzaža, obzirom da se slična područja tradicionalnih solana mogu naći u svega nekoliko mjesta u regionu. Solana je zadržala tragove autentične forme, ili se oni mogu rekonstruisati u originalni oblik.
- Tradicionalne solane imaju značaja u pogledu očuvanja kulturnog nasleđa, tradicije i posebno ambijentalnih vrijednosti.

- Tradicionalne solane su ugroženi predjeli na Mediteranu i u Evropi. Tradicionalna proizvodnja soli na Mediteranu je jedna od rijetkih privrednih djelatnosti za koju se može reći da je istinski održiva, bez gotovo ikakvog uticaja na prirodu i sa čak povoljnim uticajem na biodiverzitet. Tradicionalne solane, sa svojom geometrijskom mrežom bazena i kanala, doprinose formulisanju izuzetnog, ali i znatno ugroženog predjela na Mediteranu.
- Ulcinjska solana je jedan od najbitnijih područja biodiverziteta u regionu; njen značaj se ogleda u bogatoj fauni (posebno ptica i halofilnih organizama) i vrlo karakterističnim staništima koja su u rapidnom nestajanju.
- Od oko 526 vrsta koje se pojavljuju u EU, oko 250 vrsta registrovano je na Solani.
- Na području Ulcinjske solane registrovano je 17 globalno ugroženih, te 69 rijetkih vrsta ptica.
- Vodeća vrsta na teritoriji Ulcinjske solane je flamingos - *Phoenicopterus roseus*
- Solana je važno područje za ptice koje migriraju, posebno vodene ptice i patke. Procjenjuje se da preko 100.000 vodenih ptica posjeti ovo područje u proljeće i jesen bar na dan, zbog hrane i odmora. Tokom zime svakodnevno na ovom području prisutno je preko 15.000 ptica. Sve navedeno čini Solanu IBA- (International Bird Area) područjem od međunarodnog značaja za ptice, kao i potencijalnim Natura 2000 područjem i potencijalnim Ramsar područjem (močvara od međunarodnog značaja).
- Ekološke vrijednosti se dopunjuju sa kulturnim vrijednostima područja, predstavljene nematerijalnim i materijalnim vrijednostima (tradicionalnim procesom proizvodnje soli) i pružaju mogućnosti za podizanje svijesti javnosti, edukaciju i istraživačke radove.

Razvoj Parka prirode "Ulcinj-solana" zasnivaće se na:

1. usklađivanju ljudskih aktivnosti, ekonomskih i društvenih razvojnih planova, programa i projekata sa definisanim stepenom zaštite;
2. održivom odnosno racionalnom korišćenju prirodnih vrijednosti i resursa radi njihovog trajnog očuvanja.

U okviru Parka prirode "Ulcinj-solana" određuju se tri zone zaštite:

- I (prva) zona zaštite
- II (druga) zona zaštite
- III (treća) zona zaštite



Slika: Zone zaštite

U zaštićenom području primjenjivaće se režimi zaštite I, II i III stepena.

- (1) Režim zaštite I stepena - stroga zaštita - sprovodi se na području I (prva) zona zaštite.
- (2) Režim zaštite II stepena - aktivna zaštita - sprovodi se na području II (druga) zona zaštite.
- (3) Režim zaštite III stepena - održivo korišćenje - sprovodi se na području III (treća) zona zaštite.
- (4) Režim zaštite I stepena – stroga zaštita, podrazumijeva omogućavanje prirodnih bioloških procesa, očuvanja integriteta staništa i životnih zajednica.

- DSL Rt Đerane – Port Milena (CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, 2010)**

Kompletan zahvat planskog dokumenta podijeljen je u 4 (četiri) urbanističke zone, čije su namjene i kapaciteti pažljivo izdimenzionirani.

Imajući u vidu postojeće stanje u samom zahvatu DSL (Sektor 65), neplanski sagrađen veliki broj objekata, njihovu namjenu i površinu, nametnulo se je kao najracionalnije i najobjektivnije planiranje tih zona za Konkursne razrade. Za sve zone koje su predmet razrade (njih 5) definisani su opšti uslovi za konkursnu razradu, i urbanistički parametri.

Predviđeno je realizovanje: uslužnih djelatnosti, stanovanja sa uslužnim djelatnostima, turističkih kompleksa, rezidencija, zelenih površina duž nasipa kanala, gradskih parkova, turističkih servisa, rekreativnih zona, usluga prve pomoći, posebno na Rtu Đeran, vršenje poboljšanja nasipa kanala i vezova za barke, očuvanje kalimera, vršenje intervencija na glavnoj infrastrukturi. Ovi radovi valorizuju pejzaž, očuvanje kulturne i prirodne zaostavštine, stvaraju mogućnosti za upotrebu, poboljšavaju ekonomske uslove, bilo javne bilo privatne, i na kraju približavaju stanovništvu svijest o sopstvenoj okolini.

Perspektiva realizovanih mogućnosti sastoji se u povećanju stalnog i privremenog stanovništva, poboljšanja ekonomskih i turističkih uslova kao i davanja novog identiteta lokacije.

Urb. Zona	PLAN										POSTOJEĆE STANJE	
	Površina urbanističkih parcela /m ² /	Dužina operative obale /m/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	minimalno slobodne površine u okviru parcele /m ² /	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	broj smještajnih jedinica	broj kreveta (turista)	broj kreveta (stanovnika)	broj zaposlenih	ukupan broj turista, posjetilaca i zaposlenih	ostvarena površina prizemlja /m ² /	ostvarena BGP /m ² /
1	116,119.50	1,291.80	36,939.85	61,130.36	159,824.17	124	371	4,173	4476	9020	7,132.14	19,721.99
2	101,909.02	1,938.64	13,691.60	59,401.36	24,836.26	-	-	743	820	1563	9,884.94	19,273.04
3	127,791.08	-	19,040.88	108,257.22	44,255.24	-	-	1938	623	2561	4,881.88	14,655.94
4	181,576.25	-	26,830.07	154,440.93	39,188.30	-	-	1710	513	2223	2,852.74	6,146.56
UKUPNO:	527,395.85	3,230.24	96,502.40	383,229.87	268,103.96	124	371	8,564	6,432	15,367	24,751.70	59,797.53

Slika: izvod iz DSL – pregled ostvarenih kapaciteta

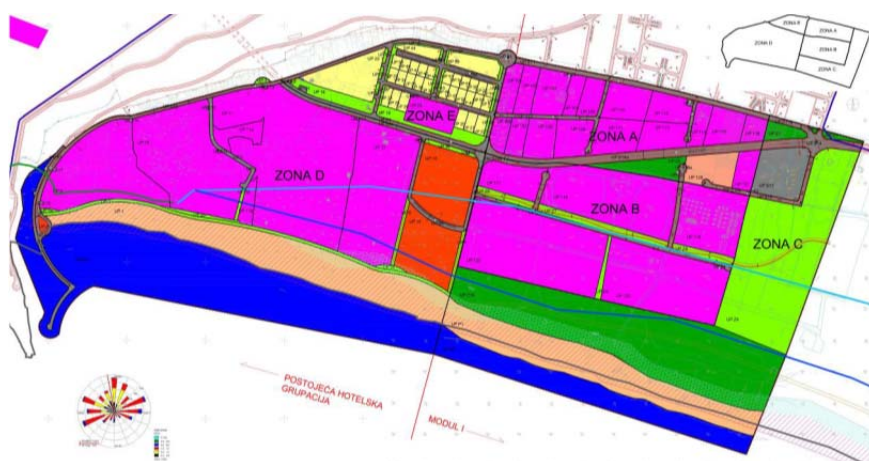
U toku je izrada Izmjena i dopuna DSL Rt Đerane – Port Milena.

- DSL Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I, Velika plaža (Arhient, 2018)**

Odabrani model prostorne organizacije zahvata DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža je zasnovan na smjernicama za razvoj zadatim Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Generalnim konceptom Velike plaže.

U predjelu zahvata postojeće hotelske grupacije zadržano je plansko rješenje iz DSL Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona – (dio sektora 66), iz 2010. godine, u kojem je isplanirano 3.835 hotelskih kreveta, uz usaglašavanje parcelacije u dijelu kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD, kao i otklanjanje eventualne neusaglašenosti u dijelu saobraćaja između plana i stanja na terenu, u skladu sa Projektnim zadatkom.

Prostor postojeće hotelske grupacije je pravcem puta R-17 Ulcinj – Ada, sa Mosta Port Milena, podijeljen na dvije zone, dok je zahvat DSL podijeljen na pet planskih zona – A, B, C, D, E.



Slika: Izvod iz DSL – podjela po zonama

Pregled ostvarenih namjena I kapaciteta:

- Površina up-a u namjeni T2 P = 87.96 ha (879.576,87 m²) – 40,06%
- Površina up-a u namjeni CD P = 1.53 ha (15.300,81 m²) – 0,70%
- Površina up-a u namjeni T3 P = 1.37 ha (13.692,95 m²) – 0,62%
- Površina up-a u namjeni SMG P = 3.88 ha (38.807,18 m²) – 1,77%
- Površina up-a u namjeni SV P = 3.59 ha (35.860,34 m²) – 1,63%
- Površina up-a u namjeni K P = 0.10 ha (1.020,81 m²) – 0,05%
- Površina up-a u namjeni SR P = 7.42 ha (74.220,34 m²) – 3,38%
- Površina up-a u namjeni PU P = 42.47 ha (424.646,87 m²) – 19,35%
- Površina up-a u namjeni DS i HS P = 16.35 ha (163.502,71 m²) – 7,45%
- Površina up-a u namjeni IO P = 0.20 ha (1.989,36 m²) – 0,09%
- Površina up-a u namjeni OP P = 21.04 ha (210.414,81 m²) – 9,58%
- površina up-a u namjeni MU P = 31.22 ha (312.174,25 m²) – 14,22%

- Ukupna površina pod objektima P = 237.057,50 m²
- Ukupna bruto izgrađena površina P = 691.967,14 m²

- Maksimalan broj ležaja (turista) 7.680
- Maksimalan broj ležaja po ha - bruto 34,98 ležaja / ha
- Maksimalan broj ležaja po ha - neto 85,97 ležaja / ha

- Orijentacioni broj zaposlenih 3.577
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - bruto 16,29 zaposlenih / ha
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - neto 38,50 zaposlenih / ha

- Maksimalan broj stanovnika 1.567
- Maksimalan broj stanovnika po ha - bruto 7,14 ležaja / ha
- Maksimalan broj stanovnika po ha - neto 209,77 ležaja / ha

- Ukupan broj korisnika (tur + zap + stan) 12.824
- Maksimalan broj korisnika po ha - bruto 58,41 korisnika / ha
- Maksimalan broj korisnika po ha - neto 130,42 korisnika / ha

• **DSL Dio Sektora 66 – moduli IV i V, Velika plaža (Arhient, 2018)**

Odabrani model prostorne organizacije zahvata DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža je zasnovan na smjernicama za razvoj zadatim Prostornim planom posebne namjene za Morsko dobro i Generalnim konceptom Velike plaže.

Zahvat DSL “Dio Sektora 66 – moduli IV i V”, Velika plaža je funkcionalno podijeljen na dva modula – MODUL IV i MODUL V.

Prostor MODULA IV se sastoji od tri planske zone:

- Zona A – koja obuhvata urbanističke parcele namijenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Centralne djelatnosti, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona B – koja obuhvata urbanističke parcele namijenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona C – koja obuhvata urbanističke parcele namijenjene Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte hidrotehničke infrastrukture – IOH, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ, Površinama za pejzažno uređenje specijalne namjene – PUS, Ostale prirodne površine – OP, Površinama unutrašnjih morskih voda - MU.

Prostor MODULA V se sastoji od tri zplanske one:

- Zona D – koja obuhvata urbanističke parcele namijenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Centralne djelatnosti, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona E – koja obuhvata urbanističke parcele namijenjene Površinama za turizam – T2, Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ.
- Zona F – koja obuhvata urbanističke parcele namijenjene Površinama za Drumski saobraćaj - DS, Objekte elektroenergetske infrastrukture – IOE, Objekte hidrotehničke infrastrukture – IOH, Površinama za pejzažno uređenje javne namjene – PUJ, Površinama za pejzažno uređenje specijalne namjene – PUS, Ostale prirodne površine – OP, Površinama unutrašnjih morskih voda - MU.

Pregled ostvarenih namjena i kapaciteta

- Površina up-a u namjeni T2 P = 134.50 ha (1.334.979,23 m²) – 38,49%
- Površina up-a u namjeni CD P = 1.90 ha (18.953,96 m²) – 0,54%
- Površina up-a u namjeni PU P = 155.89 ha (1.558.917,47 m²) – 44,61%
- Površina up-a u namjeni DS P = 14.61 ha (146.131,97 m²) – 4,17%
- Površina up-a u namjeni IO P = 0.55 ha (5.467,93 m²) – 0,15%
- Površina up-a u namjeni OP P = 16.84 ha (168.416,41 m²) – 4,82%
- Površina up-a u namjeni MU P = 25.22 ha (252.224,12 m²) – 7,22%

- Ukupna površina pod objektima P = 294.660,57 m²
- Ukupna bruto izgrađena površina P = 954.753,14 m²

- Turizam T2 – maksimalna površina objekata P = 941.485,37 m²
- Centralne djelatnosti – maksimalna površina objekata P = 13.267,77 m²

- Maksimalan broj ležaja (turista) 10.548
- Maksimalan broj ležaja po ha - bruto 30,19 ležaja / ha
- Maksimalan broj ležaja po ha - neto 78,42 ležaja / ha

- Orijentacioni broj zaposlenih 3.213
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - bruto 9,20 zaposlenih / ha
- Maksimalan broj zaposlenih po ha - neto 23,56 zaposlenih / ha
- Ukupan broj korisnika (turisti + zaposleni) 13.761
- Maksimalan broj korisnika po ha - bruto 39,39 korisnika / ha
- Maksimalan broj korisnika po ha - neto 100,89 korisnika / ha

6.3. Stvoreni uslovi

Područje LSL se proteže pravcem sjeverozapad – jugoistok, sa gornje strane lokalne saobraćajnice koja od grada Ulcinja vodi do Ade Bojane.

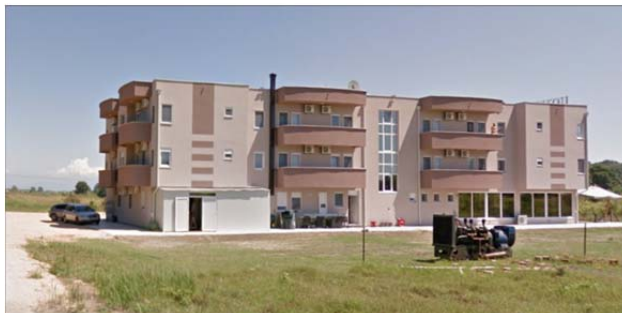
Okruženje područja Donji Štoj čini vrijedni prirodni ambijent pješčanih plaža, površina mediteranskog bilja i borove šume u dijelu Velike plaže, sa juga, i Park prirode Ulcinjska Solana, koji ispunjava kriterijume Ramsarske liste močvara od međunarodnog značaja, sa sjevera. Sa istočne i zapadne strane prostor zauzimaju strukture prigradskog naselja Port Milena i ruralnog naselja Gornji Štoj.

Između predmetnog područja i Parka prirode prolazi kanal Port Milena, koji vodeni sistem Solane povezuje sa Jadranskim morem. Kanal Port Milena je trenutno zagađen otpadnim vodama okolnih naseljskih struktura.

Dosadašnja izgradnja na prostoru Donjeg Štoja se dijelom odvijala u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom iz 1988 g., a dijelom stihijski, bez građevinskih dozvola i valjane projektne dokumentacije.



Slika: Izgrađeni objekti



Tako je izgrađen veliki broj objekata sa neprimjerenim estetskim karakteristikama i gabaritima, neuređenim dvorištima i nedostatkom mjesta za parkiranje.



Slika: Izgrađeni objekti



Evidentan je veliki broj nelegalno podignutih objekata, čak i u koridorima planiranih saobraćajnih i pješačkih površina.



Slika: Objekti izgrađeni u koridoru saobraćajnica



Veći dio izgrađenih površina čine stambeni objekti i objekti mješovite namjene, u vidu individualnih stambenih objekata, objekata višeporodičnog stanovanja, apartmanskih objekata (cca 60), vila i vikendica za izdavanje.

Manji je broj objekata stanovanja sa okućnicama i poljoprivrednim zasadima.

Ostale izgrađene površine zauzimaju:

- Objekti turizma – 7 manjih hotela, cca 60 apartmanskih objekata , vile, bungalovi i ugostiteljski objekti;



Slika: Apartmanski objekti



Slika: Beni bungalovi za izdavanje



Slika: Hotel Imperial



Slika: Hotel Grand



Slika: Rastoran Aquarello

- Objekti centralnih djelatnosti i javnih funkcija – Osnovna škola Marko Nuculović, pošta, poslovni prostori, trgovine, servisi;

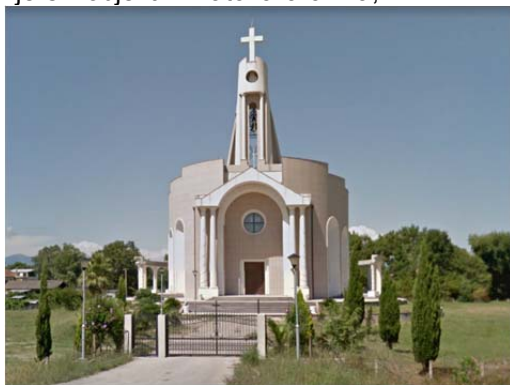


Slika: Osnovna škola Marko Nuculović



Slika: Pošta u Donjem Štoju

- Vjerski objekti – Katolička crkva;



Slika: Katolička crkva

- Privremeni poslovni i ugostiteljski objekti.



Slika: Privremeni objekti

Objekti su različite spratnosti, kvaliteta i boniteta.

Mreža saobraćajnica je djelimično izgrađena. Okosnicu čini glavna saobraćajnica koja sa mosta preko kanala Port Milena vodi do Ade Bojane i granice sa Republikom Albanijom.

Veliki broj saobraćajnica, saobraćajnih prolaza i prilaza je izgrađen mimo standarda, bez trotoara, a nedostatak parking prostora je posebno izražen u ljetnjim mjesecima.

Područje zahvata Plana karakteriše nedostatak sadržaja javnih funkcija, javnih prostora, uređenih zelenih površina i igrališta za djecu, sportskih sadržaja.

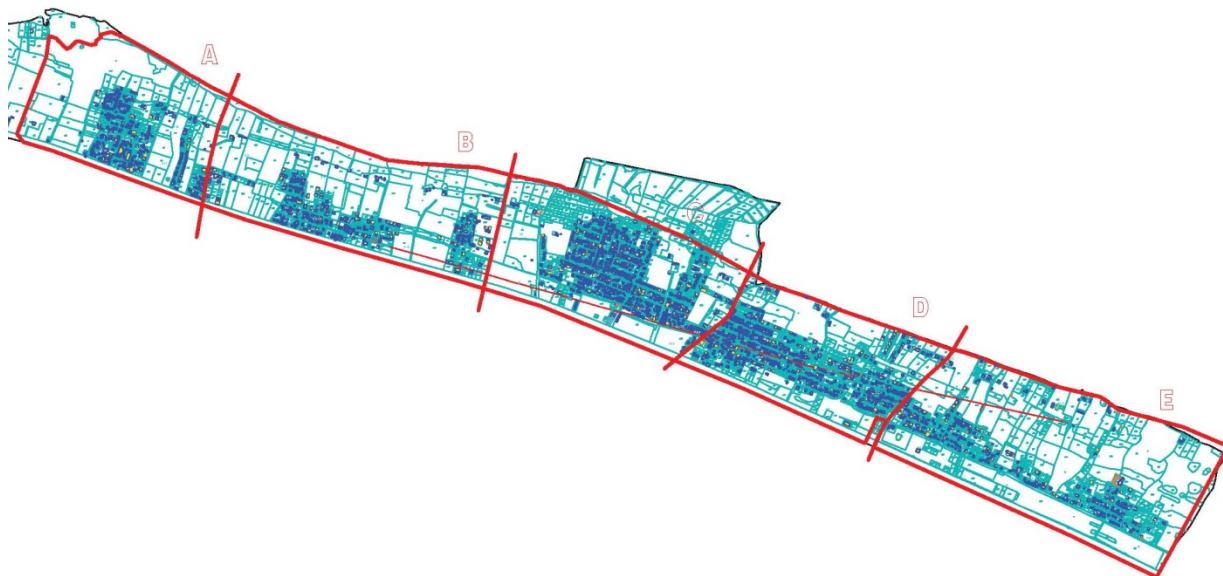
Neizgrađeni dio zahvata LSL čine plodne poljoprivredne površine, na kojima su stanovnici Štoja i okolnih naselja obrađivali zemlju, gajili vinograde, maslinjake, plantaže voća i citrusa. Poljoprivredno zemljište se sve više uništava nelegalnom gradnjom, a zbog pretenzija za daljim urbanim razvojem i ne obrađuje, tako da njegov kvalitet slabi.

Urbanistički pokazatelji postojećeg stanja

- Namjena površina

NAMJENA POVRŠINA	P(m2)	%
Izgrađene površine		
Stanovanje	1.019.814	28%
Turizam - hoteli	20.046	0.6 %
Mješovita namjena - apartmansi objekti	119.708	3%
Školstvo	12.737	0.4 %
Vjerski objekti	10.251	0.3%
Centralne djelatnosti	40.572	1%
Saobraćajne površine	214.692	7%
	1.437.824	40.3 %
Neizgrađene površine		
Poljoprivreda	406.957	11%
Livade	1.485.669	40.7 %
Makija	290.133	8 %
	1.892.627	59.7 %

U cilju lakšeg sagledavanja postojećih i planiranih kapaciteta u zahvatu LSL, prostor je podijeljen na 5 planskih zona – A, B, C, D, E.



Slika: Planske zone

Površina planskih zona iznosi:

- Planska zona A – 565.204 m²
- Planska zona B – 769.722 m²
- Planska zona C – 698.473 m²
- Planska zona D – 571.295 m²
- Planska zona E – 1.015.788 m²

• Izgrađeni kapaciteti

Katastarska podloga dostavljena za potrebe izrade LSL nije ažurna u dijelu postojećih objekata, pa su objekti prepoznati na ortofoto snimku u grafičkim prilogima prikazani oznakom.

Njihovi stvarni gabariti će u podlogu biti unijeti nakon geodetskog snimanja, kada će biti prikazan obračun postojećih, izgrađenih kapaciteta.

Ukupan broj evidentiranih objekata na nivou planskih podzona iznosi:

Podzona	A	B	C	D	E	Ukupno
Broj evidentiranih objekata	278	304	646	534	315	2077
Broj objekata prepoznatih na ortofoto snimku	35	66	52	42	48	243
Broj objekata za koje su dostavljeni zahtjevi za legalizaciju	10	57	73	68	44	252
Ukupno	323	427	771	644	407	2572

Površina objekata u osnovi se kreće od 30 m² – 450 m², spratnost objekata P – P+5.

6.4. Ocjena stanja

Ukupna povoljnost prirodnih uslova područja zahvata LSL, koga svojim položajem čini građevinsko područje između vrijednih prirodnih predjela, čini ga pogodnim za razvoj i formiranje urbanog naselja, kao izdvojenog dijela urbanog područja grada Ulcinja.

Međutim, nelegalnom i nekontrolisanom gradnjom, koja se na predmetnom području odvijala u zadnjih petnaest godina, izgrađen je veliki broj objekata, koji su svojim položajem, gabaritima i estetskim karakteristikama degradirali ovo područje, i onemogućili formiranje zone kvalitetnog stalnog i povremenog stanovanja, kako je to bilo predviđeno detaljnim urbanističkim planom iz 1988 g.

Kao osnovni problemi u funkcionisanju ovog područja evidentirani su :

- veliki broj nelegalnih objekata velike zauzetosti i izgrađenosti;
- neadekvatna mreža kolskih, kolsko-pješačkih i pješačkih saobraćajnica;
- nedostatak parking prostora;
- neuređeni prostori između objekata;
- nedostatak sadržaja javnih funkcija i društvenih djelatnosti;
- nedostatak sportskih igrališta i igrališta za djecu.

Dalji razvoj podrazumijeva aktivnosti na ograničavanju izgradnje i realizacije sadržaja koji su evidentirani kao nedostaci postojećeg uređenja i infrastrukture.

7. Programsko opredeljenje

U skladu sa smjernicama planova višeg reda, područje Donjeg Štoja je planirano kao izdvojeni dio građevinskog područja grada Ulcinja, sa kojim je povezano mostom preko kanala Port Milena.

U definisanom konceptu razvoja šire zone, područje Donjeg Štoja treba da obezbijedi sve potrebne funkcije za sevisiranje planiranih turističkih sadržaja na Velikoj plaži i Adi Bojani.

Osnovne koncepcijske postavke razvoja područja Donjeg Štoja bazirane su na sledećim principima:

- Racionalno korišćenje prirodnih resursa kroz ograničavanje dalje izgradnje;
- Formiranje naseljske strukture sa svim potrebnim sadržajima i funkcijama;
- Utvrđivanje režima korišćenja prostora koji podržava sliku i urbani kontekst okruženja.

Ostvarenje definisanog koncepta će se sprovesti kroz sledeće aktivnosti i programe:

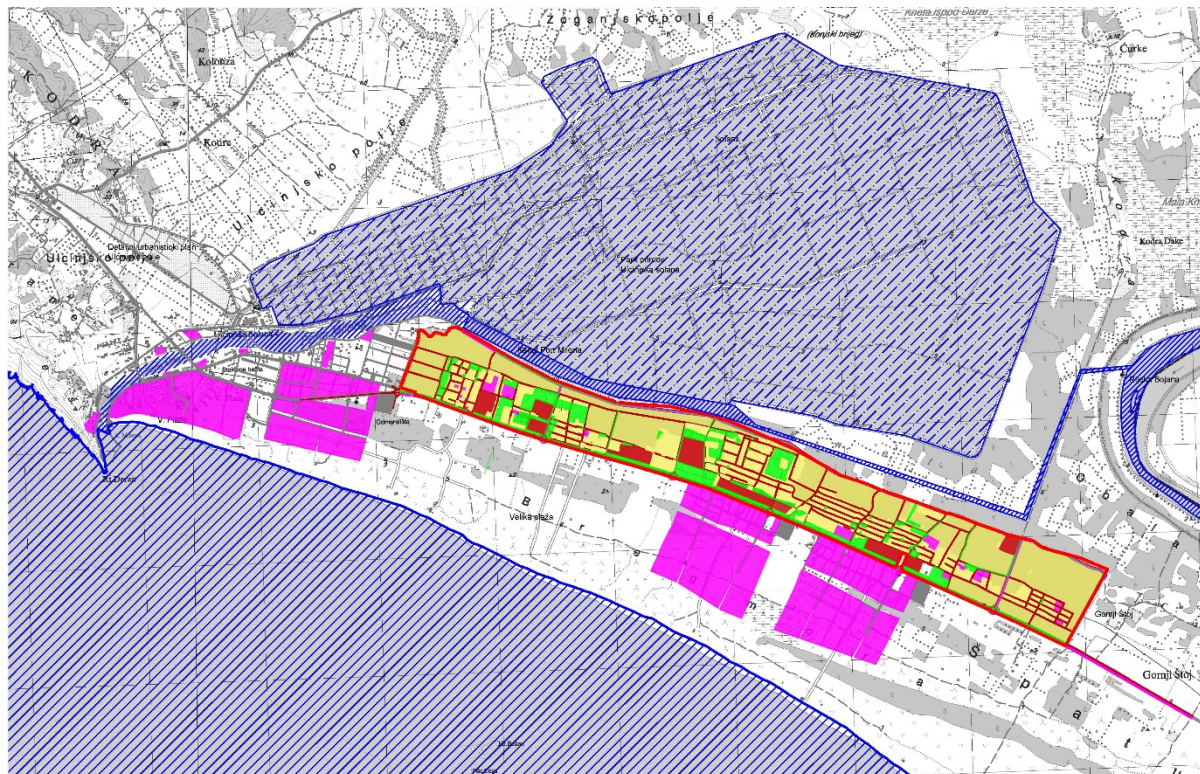
- Sanacija i dogradnja mreže kolskih i kolsko – pješačkih saobraćajnica, omogućavanje nesmetanog kretanja unutar zahvata i prilaza sadržajima u okruženju;
- Izgradnja dijela buleva koji vodi od mosta na Port Mileni do planiranog graničnog prelaza na rijeci Bojani;
- Izgradnja autobuske stanice i parking površina;
- Izgradnja biciklističkih staza, kao dijela šire mreže biciklističkih staza na teritoriji opštine Ulcinj;
- Uređenje zelenih površina javne, specijalne i ograničene namjene;
- Definisanje urbanističkih parametara za rekonstrukciju površina izgrađenih stambenim objektima i objektima mješovite namjene;
- Stvaranje uslova za legalizaciju dijela nelegalno izgrađenih objekata;
- Izgradnja novih turističkih objekata tipologije T1 i T2;
- Izgradnja novih sadržaja javnih sadržaja i funkcija:
 - o Objekti centralnih djelatnosti – administracija, trgovina, usluge, servisi
 - o Objekti kulture
 - o Vjerski objekti
 - o Objekti zdravstva
 - o Objekti sporta i rekreacije
 - o Parkovi i dječija igrališta
- Sanacija i dogradnja mreže elektroinstalacija, instalacija elektronskih komunikacija i instalacija vodovoda i kanalizacije;
- Urbano opremanje ukupnog prostora.

U skladu sa smjernicama PUP-a Ulcinj, ukupan prostor zahvata LSL je podijeljen na građevinsko područje i neizgrađene površine.

Građevinsko područje čine izgrađene i neizgrađene površine građevinskog zemljišta.

Izgrađene površine su planirane za izgradnju objekata, saobraćajne i tehničke infrastrukture, a neizgrađene za uređene zelene površine javne i ograničene namjene.

Neizgrađene površine obuhvataju zelene površine specijalne namjene, označene kao poljoprivredne površine.



Slika : Koncept organizacije prostora

Plan namjene površina i planirani kapaciteti su iskazani na nivou podzona u okviru planskih zona A, B, C, D, E. Ukupan broj planskih podzona iznosi:

- Planska zona A – podzone A 1 – A 20
- Planska zona B – podzone B 1 – B 18
- Planska zona C – podzone C 1 – C 23
- Planska zona D – podzone D 1 – D 20
- Planska zona E – podzone E 1 – E 24.

8. Uslovi za zaštitu prirode i životne sredine

Prema podacima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, u zahvatu plana su evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti lokacije, vrste biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasleđa i predjela:

Flora i vegetacija

Pregled NATURA 2000 habitata na području Štoja (Donji Štoj - Gornji Štoj):

- 1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) - javljaju se u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana.
- 3170 MEDITERANSKE POVREMENE LOKVE - ovaj tip habitata se javlja na području Svetog Nikole i predstavljen je plitkim malim stalnim i povremenim vodenim basenima.
- 6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOSCHOENION) – ovaj tip habitata se javlja u zaleđu Velike plaže (Donji štoj, Gornji Štoj). Mediteranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju.

- 92A0 GALERIJE BIJELE VRBE I BIJELE TOPOLE - ovaj tip habitata se javlja u jugoistočnom dijelu zaleđa Velike plaže (Gornji Štoj, Sveti Nikola) i ostrva Ada Bojana. Karakterističan je po prisustvu prirodnih galerijskih šuma skadarskog hrasta i bjelograbića.

Fauna

Vodozemci i gmizavci

Na ovom području se nalaze značajni ekosistemi poput mocvara i trajnih bara. U ovim barama se mogu naći mnogobrojne populacije velike zelene žabe (*Rana ridibunda*), barske kornjače (*Emys orbicularis*) i bjelouške (*Natrix natrix*). Ove bare predstavljaju značajna područja razmnožavanja, pogotovu tokom ljetnjih mjeseci. Najrasprostranjenije vrste ovoga predjela su kreketuša (*Hyla arborea*) i šumska kornjača (*Testudo hermanni*) Dompke (2008). U bari koja se nalazi u centru Stoja, u blizini skolskog objekta, nalazi se staniste malog tritona (*Triturus vulgaris*). Ovdje se može uočiti negativan antropogeni uticaj, jer se zbog zagađenosti bare smanjuje brojnost populacije (Dompke 2008). Još jedno bitno barsko stanište (veličine 15 x 50 m, dubine 2 m, 15 godina staro) se nalazi u Donjem Štoju, 500 m od mora. Ova bara obiluje bujnom vegetacijom, i u njoj se nalazi i staniste tritona, poput malog tritona (*Triturus vulgaris*) i velikog tritona (*Triturus cristatus*), koji se za vrijeme istraživanja najčešće mogao naći kao pedomorfni (vrste koje proizvode larve). U to vrijeme godine se mogu naći blavori (*Ophisaurus apodus*).

Ptice

Prostor Velike plaže i Štoja nalazi se na koridorima migracija ptica sa sjevera i sjeverozapada (cmomorsko-mediteranski i jadranski koridor). U periodu od aprila 2003. god. do januara 2004. god. eksperti Euronatur organizacije uspjeli su da registruju 237 vrsta ptica na ušću Bojane (i na cmogorskoj i na albanskoj strani). Ovo uključuje 114 vrsta ptica gnjezdarica (status: sigurno i moguće gniježđenje) i 16 vrsta koje se vjerovatno gniježde na ovom području. Osim toga, 52 i 51 vrsta su klasifikovane kao redovne i povremene selice, iii zimski posjetioci (Dompke 2008). Tokom sezone gniježđenja, ulcinjsku obalu prelazi mnoštvo rijetkih vrsta ptica, kao što su: velika čigra (*Sterna caspia*), morska čigra (*Sterna sandvicensis*) i debelokljuna čigra (*Gelochelidon nilotica*) Dompke (2008).

Podaci o zaštićenim područjima

Uz granicu i u neposrednoj blizini zahvata LSL se nalaze sledeća zaštićena dobra:

- Park prirode Solana;
- Spomenik prirode Velika plaža;
- Zaštićena pojedinačna stabla - stablo hrasta medunca (*Quercus pubescens*), kao spomenik prirode u Zoganju;
- Emerald područja Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397 ha), i Velika plaža sa Solanom (2835 ha).

U okviru granica Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“, za zaštićeno prirodno dobro Velika plaža utvrđena je samo kategorija zaštite - spomenik prirode, a nijesu određene - utvrđene zone zaštite (I, II i III). Tako da za zaštićeno područje sa neposrednom okolinom važi režim i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara, koji su propisani za kategoriju zaštite.

Uslovi pod kojima se djelatnosti, radnje i aktivnosti mogu realizovati

U okviru granica LSL mogu se planirati radnje, aktivnosti i djelatnosti, poštujući:

- opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim:
 - propisima: Zakon životnoj sredini, Zakon o vodama, Zakon o zaštiti vazduha, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i dr., (ii) prostorno-planskim dokumentima višeg reda - Prostornim planom Cme Gore (2008), (iii) sektorskim politikama, strategijama, programima i planovima u kojima su utvrđeni uslovi, zabrane i ograničenja vezani za zonu zahvata predmenih planova (Nacionalnom strategijom održivog razvoja (2016), Nacionalnom strategijom biodiverziteta sa Akcionim planom za period 2016 - 2020. godine, kao i lokalnim - opštim strateškim i planskim dokumentima);
- opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode, u pogledu:
 - planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa;
 - zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnost; i
 - mjera zaštite i očuvanja prirode; izbjegavanje oštećenja prirode;
 - zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva.

- III) posebni uslovi, zabrane i ograničenja zaštite prirode za planiranje građevinskih objekata (za stanovanje i razvoj turizma i pratećih / centralnih djelatnosti) i infrastrukture u zoni zahvata, a odnose se na:
- Izbor lokacija za nove građevinske objekte:
 - 1. U odnosu na zone sa prisutnim prirodnim zaštićenim područjima (Ulcinska solana, Velika plaža, Stablo hrasta medunca (*Quercus pubescens*), po jedan primjerak u Zoganju), planska rješenja u predmetnim planovima ograničiti na izgrađene zone, uz njihovo ograničeno širenje i međusobno povezivanje.
 - 2. Vodeći računa o kapacitetu životne sredine i mikrolokacijskim karakteristikama pojedinih lokacija, obezbijediti: a) izbalansiran raspored građevinskih objekata (i aktivnosti) u i b) uspostavljanje zona zaštite (zelenila).
 - Zaokruženo infrastrukturno opremanje prostora: Pri planiranju građevinskih objekata (za stanovanje, turizam i dr.) potrebno je predvidjeti da se predmetni prostor opremi svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla (naknadna) oštećenja i zagađenje osnovnih komponenti životne sredine.
 - Tretman otpadnih voda - Podzemne i površinske vode u zoni zahvata predmetnog plana i njihovoj neposrednoj okolini štite se od zagađenja predtretmanom komunalnih otpadnih voda iz postojećih i planiranih objekata, proširenjem kanalizacione mreže i tretmanom ovih voda u postrojenju za prečišćavanje voda. Septičke jame mogu biti samo kratkoročno, vremenski ograničeno rješenje, do potpune izgradnje kanizacionog sistema, tj. potpunog - zaokruženog infrastrukturnog opremanja zone zahvata predmetnog plana.

9. Uslovi za zaštitu kulturnih dobara

Za potrebe izrade LSL Uprava za zaštitu kulturnih dobara je izradila Studiju zaštite kulturne baštine, kojom se utvrđuju ciljevi vezani za zaštitu kulturnog nasleđa, propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

U Studiji je navedeno:

“Imajući u vidu da na predmetnim parcelama, kao i u njihovoj okolini nijesu locirana kulturna dobra, odnosno kulturno istorijski objekti i cjeline, kao ni lokaliteti ili područja za koje se pouzdano vjeruje da posjeduju izražene kulturne i ambijentalne vrijednosti, zaključeno je da se mjere zaštite koje je potrebno propisati za predmetni obuhvat odnose na potrebu poštovanja odredbi Zakona za zaštitu kulturnih dobara.

S tim u vezi, potrebno je u planski dokument unijeti potrebu poštovanja člana član 87 Zakona (slučajna otkrića), koji obrađuje obaveze pronalazača ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja.”

10. Plan namjene površina

Površina zahvata LSL Donji Štoj iznosi 3.620.584 m² (362 ha).

Površina građevinskog područja iznosi 2.189.018 m² (218.9 ha – 60 % zahvata LSL), dok površina neizgrađenog područja iznosi 1.431.566 m² (143.1 ha – 40 % zahvata LSL).

Prostor građevinskog područja je podijeljen na zone, podzone i urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina.

Ukupna površina građevinskog zemljišta u okviru građevinskog područja iznosi 1.673.856 m² (167.3 ha – 46% zahvata LSL):

- Planska zona A – 178.141 m²
- Planska zona B – 251.920 m²
- Planska zona C – 354.041 m²
- Planska zona D – 272.181 m²
- Planska zona E – 231.382 m²

Izgrađene površine

- SMG – Stanovanje male gustine

Površine stanovanja male gustine imaju bruto gustinu 60 – 120 korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje, a na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata – ugostiteljstvo, trgovine opšte potrošnje, lične usluge, servisi;

- Bazeni;
- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

- SMG* – Stanovanje male gustine na UP većim od 700m²

Površine stanovanja male gustine imaju bruto gustinu 60 – 120 korisnika /ha. Osnovna i pretežna namjena objekata je stalno i povremeno stanovanje sa poljoprivrednom proizvodnjom. Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu kao što su :

- Poslovni sadržaji u prizemljima stambenih objekata –trgovine poljoprivrednih proizvoda;
- Bazeni;
- Pomoćni objekti u funkciji stanovanja i poljoprivredne proizvodnje;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

- MN - Mješovita namjena

Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja, od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Povremeno stanovanje na prostoru zahvata obuhvata objekte komplementarnog turističkog smještaja –turističke apartmane, turističke apartmanske blokove, kuće za izdavanje, turističke vile.

Objekti su organizovani kao jedan ili više objekata na urbanističkoj parceli.

Druge namjene u okviru objekata mješovite namjene mogu biti:

- Ugostiteljski sadržaji – restoran, bar, picerija, konoba, objekti brze hrane, poslastičarnica, , pekara;
- Bazeni;
- Trgovina opšte i specijalizovane potrošnje;
- Lične usluge i servisi;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

- CD - Centralne djelatnosti

Površine centralnih djelatnosti su namijenjene za izgradnju javnih, poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti.

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Ugostiteljski objekti;
- Prostori za održavanje manifestacija;
- Komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja;
- Benzinska pumpa;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- T - Turizam

Površine za turizam su namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i za druge kompatibilne namjene.

Turizam obuhvata objekte primarnog turističkog smještaja i objekte za pružanje usluga hrane i pića.

Na površinama za turizam planirani su hoteli i slični objekti tipologije T1 i T2.

Druge namjene u okviru objekata za turizam mogu biti:

- Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih djelatnosti, lične usluge i servisi;
- Dječija igrališta;
- Objekti sporta i rekreacije;
- Bazeni;
- Wellness i spa sadržaji;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- K - Kultura

Površine za kulturu su namijenjene razvoju kulture i umjetnosti.

Na površini za kulturu mogu se planirati:

- Centri za kulturu;
- Muzeji;
- Galerije;
- Biblioteke;
- Bioskopi;
- Etno zbirke;

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Ugostiteljski objekti;
- Prostor za održavanje manifestacija;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- VO - Vjerski objekti

Površine za vjerske objekte su namijenjene za objekte u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti.

Ove površine podrazumijevaju crkve, administrativno upravne zgrade i druge prateće sadržaje za potrebe vjerske djelatnosti.

U zahvatu LSL postoji Katolička crkva, a planirana je izgradnja još jednog vjerskog objekta.

Na površinama za vjerske objekte mogu se graditi i :

- Objekti i mreže infrastrukture;
- Parkinzi za potrebe korisnika prostora i posjetilaca.

- Z - Zdravstvo

Površine za zdravstvo su površine namijenjene za objekte zdravstvene zaštite.

Na površini za zdravstvo mogu se planirati :

- Dom zdravlja;
- Ambulanta, zdravstvena stanica;
- Institute, klinika, poliklinika;

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Objekti i mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- ŠS - Školstvo i socijalna zaštita

Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su površine namijenjene obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti. U zahvatu ID DUP-a postoji osnovna škola Marko Nuculović.

Na površini za školstvo mogu se graditi i :

- Sportski tereni i igrališta;
- Objekti i mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- SR - Sport i rekreacija

Površine za sport i rekreaciju su namijenjene za razvoj sportsko rekreativnih sadržaja.

Na ovim površinama su planirani sportsko rekreativni kompleksi, sa objektima za sportove na otvorenom i zatvorenom prostoru.

Na površini sportsko rekreativnih kompleksa mogu se graditi:

- stadioni – za fudbal, rukomet, košarku, odbojku, tenis;
- tereni za sportove na otvorenom;
- trim staze i "staze zdravlja";
- bazeni i plivališta;
- aqua park;
- poligoni za vožnju skejtborda i rolera;
- prateći objekti u funkciji sporta i rekreacije- administracija, svlačionice, toaleti, ostave za sportske rekvizite;
- ugostiteljski objekti;

Na površini za sport i rekreaciju mogu se graditi i :

- Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- Objekti i mreže infrastrukture;

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

- DS - Drumski saobraćaj

Površine za drumski saobraćaj namijenjene su za funkcionalne sadržaje saobraćaja.

Na površini za drumski saobraćaj mogu se graditi i :

- Kolske saobraćajnice;
- Trotoari;
- Kolsko pješačke saobraćajnice;
- Pješačke staze i prolazi.
- Biciklističke staze;
- Javni parking;
- Autobuska stanica;
- Benzinske pumpe;
- Objekti i mreže infrastrukture;

U cilju obezbeđenja nesmetanog drumskog saobraćaja , kao i njihove zaštite, utvrđuju se i zaštitni pojasevi , odnosno zaštitne zone.

IO – objekti tehničke infrastrukture

Površine tehničke infrastrukture su namijenjene izgradnji telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture.

Neizgrađene površine

- PU - Površine za pejzažno uređenje

Površine za pejzažno uređenje zahvata i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.

Na prostoru zahvata LSL planirane su:

- **PUJ** - Zelene i slobodne površine javne namjene:
 - park
 - skver
 - zelenilo uz saobraćajnice
- **PUO** - Zelene i slobodne površine ograničene namjene:
 - zelenilo stambenih, turističkih, poslovnih vjerskih, javnih i društvenih objekata,
 - zelenilo slobodnih površina koje pripadaju stambenim objektima na susjednim urbanističkim parcelama, na kojima se daje mogućnost gajenja cvijeća, voća i citrusa, maslina i aromatičnog bilja.
- **PUS** - Zelene i slobodne površine specijalne namjene:
 - zaštitni pojasevi.

Na ovim površinama daje se mogućnost gajenja cvijeća, povrća, voća, citrusa, maslina i aromatičnog bilja. Moguća je izgradnja plastenika i objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje.



Slika: Citrusi, maslina

Pregled planiranih namjena površina:

Namjena površina	Površina (m2)	%
Izgrađene površine		
SMG Stanovanje male gustine	677.523	18.7
SMG* Stanovanje male gustine na UP većim od 700 m2	156.328	4.3
MN Mješovita namjena	85.193	2.3
T1 Turizam – tipologija T1	39.793	1.2
T2 Turizam – tipologija T2	91.272	2.5
CD Centralne djelatnosti	39.481	1.2
K Kultura	19.109	0.5
VO Vjerski objekti	24.840	0.7
Z Zdravstvo	10.201	0.3
ŠS Školstvo i socijalna zaštita	18.318	0.5
SR Sport i rekreacija	103.294	2.8
DS Drumski saobraćaj	550.222	15.2
Neizgrađene površine		
PUS Pejzažno uređenje specijalne namjene	1.431.566	39.5
PUO Pejzažno uređenje ograničene namjene	247.239	6.8
PUJ Pejzažno uređenje javne namjene	126.203	3.5

11. Pregled planiranih kapaciteta

Na površini 5 zona, odnosno 105 podzona planirana je rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata različite namjene.

Objekti su organizovani u okviru urbanističkih parcela, pri čemu su granice urbanističkih parcela u najvećoj mogućoj mjeri usaglašene sa vlasničkom parcelacijom prikazanom u dostavljenoj katastarskoj podlozi.

Dostavljena katastarska podloga nije ažurna u dijelu postojećih objekata, pa su objekti prepoznati na ortofoto snimku u grafičkim prilogima prikazani oznakom, dok će se njihovi stvarni gabariti u podlogu unijeti nakon geodetskog snimanja.

U skladu sa smjernicama PUP-a opštine Ulcinj na području Donjeg Štoja planirani su sledeći sadržaji i kapaciteti :

- Procijenjeni broj stanovnika iznosi 8.653 , od čega stalnih 1.653, i sezonskih 7000. , dok predviđena površina stambenog prostora po stanovniku iznosi 35 m².

	broj stanovnika	broj domaćinstava	broj stanova
stalnih	1653	646	
sezonskih	7000	2593	
ukupno	8653	3239	4725

- Procijenjeni broj učenika je 100, koji će nastavu pohađati u postojećoj Osnovnoj školi Marko Nuculović. Uz Osnovnu školu je planirana izgradnja vrtića za 100 polaznika. Površina objekata iznosi cca 5.000 m²
- Za potrebe kulturnih djelatnosti planiran je dom kulture, u okviru koga muzej i biblioteka, ukupne površine cca 6.000 m²
- U okviru objekata zdravstva treba obezbijediti sledeće sadržaje : dom zdravlja, stomatologa, apoteku, ukupne površine cca 2.700 m².
- U Donjem Štoju je planirana veterinarska stanica, površine cca 300 m².
- Predviđeni sadržaji javnih funkcija su: banka, pošta, stanica javne bezbjednosti, stanica vatrogasne službe, ukupne površine cca 4.000 m².
- Objekti poslovanja i komercijalnih sadržaja treba da obezbijede sadržaje trgovine opšte i specijalističke proizvodnje, servise, lične usluge, pijacu.
- Objekti sporta i rekreacije su planirani u okviru tri lokacije. Na ovim površinama su planirani sportski stadion, sportski tereni za košarku, rukomet i odbojku, aqua park, teniski tereni, igrališta za djecu i drugi slični sadržaji.

Konceptom organizacije prostora je predviđena implementacija svih sadržaja koji su definisani PUP-om Opštine Ulcinj.

Zbog velike izgrađenosti prostora i zahtjeva za stvaranjem uslova za legalizaciju izgrađenih objekata, planom je predloženo zadržavanje svih izgrađenih objekata koji se nalaze u granicama 105 planskih podzona. Ovakvim pristupom značajno je povećana ukupna površina objekata stanovanja i objekata mješovite namjene.

Uklanjanje objekata je predviđeno za objekte koji se nalaze na trasi planiranih saobraćajnica i njihovim koridorima.

Planom nije predviđena legalizacija objekata koji su izgrađeni na površinama za poljoprivredu. Planom se predlaže da se legalizacija ovih objekata sprovodi u daljem planskom periodu, na osnovu Plana generalne regulacije.

Planskim rješenjem je data mogućnost izgradnje novih objekata. Novi objekti stanovanja i mješovite namjene su planirani u okviru planskih podzona kao interpolacija na površinama iste namjene.

Ostali sadržaji su planirani na slobodnim površinama. Objekti kulture, zdravstva, društvenih djelatnosti, kao i vjerski objekti će se graditi na atraktivnim lokacijama uz planirani bulevar.

Planom je predviđeno bogato ozelenjavanje i urbano opremanje ukupnog prostora .

Planirani kapaciteti su iskazani na nivou planskih zona i podzona, dok će kapaciteti na nivou urbanističkih parcela biti iskazani u daljoj fazi planske razrade.

Kapaciteti na nivou planskih zona:

Planska zona	A	B	C	D	E
Površina planske zone (m2)	565.204	769.722	698.475	571.391	1.015.790
Površina GP u okviru planske zone (m2)	296.673	505.913	594.792	405.629	389.019
Površina za izgradnju objekata (m2)	220.014	373.400	482.612	330.987	266.843
Površina pod objektom (m2)	56.041	72.697	143.539	83.725	75.317
BGP (m2)	98.920	128.515	238.136	140.643	146.486
Broj UP sa postojećim objektima	249	289	539	533	298
Broj UP sa novim objektima	34	48	47	43	68
Broj odobrenih zahtjeva za legalizaciju	5	20	30	24	19
BGP Stanovanje male gustine (m2)	59.371	72.158	169.519	107.365	68.513
Broj stambenih jedinica	440	557	1309	829	529
Broj ležaja	1630	2061	4843	3068	1958
BGP Mejšovita namjena (m2)	6.228	26.351	22.274	7.330	14.810
Broj smještajnih jedinica	83	351	297	98	197
Broj ležaja	249	1054	891	293	592
BGP turizam (m2)	25.638	3.917		15.790	51.168
Broj turističkih ležaja	320	50		197	640
BGP Centralne djelatnosti (m2)		3.417	27.222	874	
BGP Kultura (m2)		9.554			
BGP Zdravstvo (m2)			5.100		
BGP Školstvo i socijalna zaštita (m2)					9.191
BGP Vjerski objekti (m2)		2.163			2.804
BGP Sport i rekreacija (m2)	7.683		14.021	9.284	
BGP Drumski saobraćaj (m2)		10.955			
Ukupan broj korisnika	2199	3165	5734	3558	3190
Indeksi Iz / li (u okviru GP)	0.18/0.33	0.14/0.25	0.24/0.4	0.2/0.34	0.19/0.37
Gustina naseljenosti kor./ha (u okviru GP)	74 kor/ha	62 kor/ha	96 kor/ha	88 kor/ha	82 kor/ha

Ukupni kapaciteti:

Površina zahvata LSL (m2)	3.620.584
Površina građevinskog područja (m2)	2.189.018
Površina za izgradnju objekata (m2)	1.673.856
Površina pod objektom (m2)	431.319
BGP (m2)	752.700
Broj UP sa postojećim objektima	1908
Broj UP sa novim objektima	240
Ukupan broj UP	2148
BGP Stanovanje male gustine (m2)	476.926
Broj stambenih jedinica	3.664
Broj ležaja	13.560
BGP Mejšovita namjena (m2)	76.993
Broj smještajnih jedinica	1.026
Broj ležaja	3.079
BGP turizam (m2)	96.513
Broj turističkih ležaja	1.207
BGP Centralne djelatnosti (m2)	31.513
BGP Kultura (m2)	9.554
BGP Zdravstvo (m2)	5.100
BGP Školstvo i socijalna zaštita (m2)	9.191
BGP Vjerski objekti (m2)	4.967
BGP Sport i rekreacija (m2)	30.988
BGP Drumski saobraćaj (m2)	10.955
Ukupan broj korisnika	17.846
Indeksi Iz / li (u okviru GP)	0.2/0.34
Gustina naseljenosti kor./ha (u okviru GP)	82 kor/ha

12. Mjere zaštite

Sve planirane intervencije i uslovi za izgradnju objekata u zahvatu moraju biti usklađene sa mjerama zaštite koje će biti propisane u daljoj fazi planske razrade:

- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- Mjere zaštite od požara i eksplozija;
- Mjere za upravljanje otpadom;
- Mjere za upravljanje komunalnim otpadom;
- Mjere zaštite kulturnih dobara;
- Mjere zaštite životne sredine;
- Mjere zaštite prirode.

13. Zaštita predjela i pejzaža

Koncept pejzažnog uređenja planskog zahvata zasnovan je na smjernicama PUP-a Ulcinj za:

- prostorno uređenja Planske zone 2 - Istočno priobalje;
- zaštitu, razvoj i planiranje predjela područja Donji – Gornji Štoj.

Cilj planskog pristupa:

- urbana afirmacija prostora,
- izgradnja zelenog infrastrukturnog sistema,
- očuvanje vrijednih staništa i karakterističnih predionih elemenata,
- formiranje zelenih prodora u izgrađenom tkivu,
- stvaranje urbanih prostora u zelenilu.

Opšte smjernice smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela područja Donji – Gornji Štoj:

- maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šiblaka
- očuvanje šumaraka sa uskolisnim jasenom (*Fraxinus oxycarpae*) i skadarskim hrastom lužnjakom (*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 structure
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- ograničiti spratnost objekata da bi se umanjio negativni uticaj na sliku predjela
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima.

U skladu sa navedenim smjernicama i planiranim namjenama, planom su predviđene sljedeće kategorije zelenih površina:

- **Zelene površine javne namjene (PUJ)** - Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS), Skver (S), Park (P).
- **Zelene površine ograničene namjene (PUO)** - Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO), Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO), Zelenilo za turizam (ZT), Zelenilo poslovnih objekata (ZPO), Zelenilo administrativnih objekata (ZA), Zelenilo objekata prosvete (ZOP), Zelenilo objekata zdravstva (ZOZ), Zelenilo vjerskih objekata (ZVO), Sportsko-rekreativne površine (SRP).
- **Zelene površine specijalne namjene (PUS)** - Zaštitni pojas (ZP), Zelenilo infrastrukture (ZIK).

Detaljne smjernice za njihovo uređenje biće definisane u daljoj planskoj razradi.

Veliki značaj u oblikovanju slike naselja, afirmaciji prostora, očuvanju predionih odlika, stvaranju zelenih prodora i ublažavanju različitih negativnih uticaja imaće *Zaštitni pojasevi* koji su predviđeni izvan građevinskog područja (na površinama pod šumskom vegetacijom i prostranim livadama) i u zoni uz budući bulevar. Zeleni zaštitni pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni-higijenski, rekreativni i dekorativni pojasevi. Takođe se daje mogućnost uzgoja suptropskih kultura, maslina, povrća, cvijeća i aromatičnog bilja.

14. Saobraćajna infrastruktura

Okosnicu saobraćajne mreže u zahvatu čini pravac koji se pruža duž južne granice plana, od centra grada Ulcinja, preko mosta na Port Mileni do Ade Bojane. Ova saobraćajnica je predviđena bulevarskog tipa. Ostale saobraćajne komunikacije su rješavane unutar zona i podzona, vodeći računa o izgrađenim objektima i postojećim pristupima. Izdvojen je određen broj sabirnih saobraćajnica koje imaju direktan pristup bulevaru, dok su ostale saobraćajnice ulivaju u te sabirne komunikacije.

Duž sjeverne granice plana planirana je i saobraćajnica koja je značajna sa turističkog aspekta, kao panoramski put duž Parka prirode Ulcinjska Solana.

U centralnoj zoni plana je određena lokacija za autobusku stanicu, kao i lokacija za javni parking koji bi funkcionisao kao „park and ride“ sistem.

Park and ride sistem je novi koncept koji je usvojen u PUP-u opštine Ulcinj, značajan sa stanovišta razvoja turizma, jer se nalazi u blizini atraktivnih prirodnih i turističkih lokacija. Sa lokacije planirane kao P&R će se organizovanim prevozom ili uz promjenu sredstva prevoza, dalje pristupati sadržajima u okolini. Ovaj koncept je značajan i sa aspekta očuvanja životne sredine jer ostavlja prostor za prelazak na održive vidove saobraćaja (biciklizam, električna vozila).

Biciklistička mreža je planirana duž glavnih saobraćajnih pravaca, kao dio šire mreže biciklističkih staza na teritoriji opštine Ulcinj. Konfiguracija terena je pogodna za biciklizam.

Parkiranje vozila korisnika objekata stanovanja i mješovite namjene, koji su najvećim dijelom već izgrađeni, je predviđeno na urbanističkim parcelama. Zbog nedostatka prostora za parkiranje na jednom broju već izgrađenih urbanističkih parcela, u nekim zonama će se dati mogućnost parkiranja na javnim parkinzima ili uz saobraćajnice unutar podzona.

Za sve novoplanirane objekte, parkiranje je potrebno obezbijediti na urbanističkoj parceli.

15. Elektroenergetska infrastruktura

U fazi izrade Koncepta LSL Donji Štoj obrađivač nije raspolagao podacima o postojećem stanju elektroenergetske infrastrukture u zahvatu plana, kao ni uslovima Distributivnog operatera.

Potrošači u zahvatu plana se napajaju električnom energijom iz trafostanice TS 35/10 kV „Velika Plaža 2“ 2x4 MVA, koja se nalazi u blizini zapadne granice zahvata plana.

Okvirna procjena potreba za snagom, prema urbanističkim podacima data je u tabeli u nastavku

Tabela

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Stanovanje male gustine (SMG)	3664	2	2029	10617,62	0,7	7432,33
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potrošnja kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Centralne djelatnosti	31513,00	0,06		1890,78	0,6	1134,47
	Kultura	9554,00	0,04		382,16	0,6	229,30
	Zdravstvo	5100,00	0,04		204,00	0,8	163,20
	Školstvo i soc. zaštita	9191,00	0,04		367,64	0,8	294,11
	Vjerski objekti	4967,00	0,06		298,02	0,7	208,61
	Sport i rekreacija	30988,00	0,04		1239,52	0,6	743,71
	Turizam T1 Hotel	96513,00	0,07		6755,91	0,8	5404,73
	Mješovita namjena	76993,00	0,06		4619,58	0,7	3233,71
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	26375,23	0,5%		131,88	1	131,88
VRŠNA SNAGA NA NIVOU ZAHVATA PLANA (kVA)			Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				18976,05
			Faktor snage (cos φ)				0,95
			Ukupna vršna snaga (kVA)				19974,79

Prema PUP Ulcinj, 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“, pa će biti potrebna treća trafostanica 35/10 kV TS („Velika plaža III“) 2 x 8 MVA. Prema PUP Ulcinj predviđeno je da se u TS 35/10 kV „Velika Plaža 2“ izvršiti zamjenu transformatora 2x4MVA novim transformatorima 2x8 MVA, za šta je obezbijeđen prostor.

Procijenjena potreba za snagom konzuma LSL Donji Štoj će se zadovoljiti izgradnjom potrebnog broja trafostanica TS 10/0,4 kV odgovarajuće snage, kao i eventualnom rekonstrukcijom određenog broja postojećih trafostanica TS 10/0,4 kV, u zavisnosti od raspodjele potreba za snagom u okviru konzuma.

Planirane trafostanice trebaju biti izvedene u skladu sa Tehničkim preporukama distributivnog operatera, na posebnim urbanističkim parcelama, odgovarajuće veličine. Napajanje planiranih trafostanica će se izvesti 10 kV vodom, podzemnim ili nadzemnim. Napojne tačke, 10 kV mreža, lokacije trafostanica TS 10/0,4 kV i NN mreža će biti definisani Nacrtom plana, sve u skladu sa uslovima nadležnih preduzeća.

Poseban naglasak treba staviti na poboljšanje energetske efikasnosti - razvoj koncepta niskoenergetskih zgrada, upotrebu uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetlosti sa malom instalisanom snagom (LED), korišćenje fotonaponskih panela, primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

16. Elektronske komunikacije

Imajući u vidu programski zadatak za izradu LSL Donji Štoj, kojim se potencira iznalaženje realnih rješenja u prostoru za nove razvojne programe i potrebe korisnika sadržaja sa tretiranog prostora, treba pristupiti uređenju odnosno unapređenju cjelokupne tehničke infrastrukture. U okviru ovih zahtjeva ovim konceptom se izdvaja i tretira modernizacija postojeće i izgradnja nove elektronske komunikacione infrastrukture (EKI) na tretiranom području.

Koncept razvoja EKI na teritoriji prostora koji obuhvata LSL između ostalog, treba uskladiti sa opštim ciljevima izrade PUP-a Ulcinj od kojih izdvajamo:

- Ubrzanje ekonomskog rasta i razvoja i smanjenje regionalne nerazvijenosti,
- Modernizovanje postojeće i izgradnja nove infrastrukture,
- Obezbijeđenje jednakosti u pristupu uslugama i resursima,
- Poboljšanje sistema upravljanja prostorom, i
- Unaprijeđenje učešće javnosti u procesu planiranja.

U okviru modernizovanja kanalizacione infrastrukture podrazumijeva se zamjena dotrajale i oštećene kanalizacione infrastrukture novom većeg kapaciteta, kao i proširenje postojeće funkcionalne kanalizacione infrastrukture. Na svim prostorima _ podzonama na kojima je planiran razvoj I izgradnja će se planirati nova kablovska komunikaciona kanalizacija. Svakako da prethodno prati i zamjena dotrajalih kablova prisutne mreže sa novim, uz preporuke da se kablovi sa bakarnim provodnicima zamjenjuju sa optičkim kablovima.

Zamjena, modernizacija i proširenje ukupne komunikacione infrastrukture, neminovno se odražava i na izgradnju novih, tehnološki naprednijih, komutacionih čvorova, baznih i radio-difuznih stanica i repetitora ili na modernizaciji i proširenju postojećih, što je glavna odrednica ovog razvojnog koncepta. U tom cilju će izvršiti neophodno proširenje i modernizacija postojećeg komutacionog čvora „Donji Štoj“ koji se nalazi u zoni zahvata LSL Donji Štoj. Na istoj lokaciji se nalaze i postojeće bazne stanice mobilne telefonije sa resursima dostupnih operatera. Nije potrebno za zonu zahvata graditi nove punktove baznih stanica, ali se svakako trebaju na postojećoj lokaciji izvršiti potrebna proširenja i modernizacije. u sklopu navedenih proširenja sagledati potrebe za eventualnim proširenjem optičkog spojnog puta od glavne telefonske centrale u Gradu Ulcinju do lokacije komutacionog čvora „Donji Štoj“.

Trase nove elektronske komunikacione infrastrukture, treba u najvećoj mogućoj mjeri da se poklapaju sa trasama trotoara postojećih i planiranih saobraćajnica. Svugdje gdje je potreboo će se graditi kanalizacioni prelazi preko saobraćajnica.

Predloženim konceptom elektronskih komunikacija u procese priključenja i komunikacija se uključuju svi raspoloživi resursi svih zainteresovanih operatera, a ne samo operatera koji je „prisutan“ na razmatranom području. Drugim riječima novim rješenjima operatori će biti u mogućnosti da autonomno i nezavisno ponude načine priključenja i komunikacija i definišu koncepte tehničkih rješenja za priključenje i komunikacije svih korisnika sadržaja sa područja LSL Donji Štoj, na raspoložive savremene komunikacione širokopojasne servise.

S obzirom na značajan protok vremena od izrade postojeće komunikacione kablovske kanalizacione infrastrukture, i ubrzani trend razvoja EKI-e, potrebno je izraditi nove katastarske podloge sa ucrtanim postojećim elektronskim komunikacionim sistemima i komunikacionom infrastrukturom. Takođe je potrebo da Ministarstvo održivog razvoja i turizma zatraži od Agencije za elektronske komunikacije i

poštansku djelatnost ažurirane podatke i preporuke za izradu LSL Donji Štoj kako je uobičajeno u izradi planskih dokumenata.

17. Hidrotehnička infrastruktura.

Za potrebe izrade planskog dokumenta nijesu dostavljeni tehnički uslovi preduzeća nadležnog za upravljanje hidrotehničkim instalacijama "Vodovod i kanalizacija" opštine Ulcinj. U daljoj razradi planske dokumentacije biće neophodno dostaviti podatke o postojećoj infrastrukturi na datoj lokaciji.

Preduzeće "Vodacom" DOO, kao koordinaciono društvo za vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda za Crnogorsko primorje, je dostavilo trase projektovanih cjevovoda u okviru **Projekta Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju-Faza V-Ulcinj**. Ovi cjevovodi će biti implementirani u rješenje LSL Donji Štoj.

Dodatni izazov za definisanje rješenja hidrotehničke infrastrukture predstavlja blizina Parka prirode Ulcinjska solana i kanala Port Milena, gdje će posebna pažnja biti usmjerena definisanje tehničkih rješenja kojima će se spriječiti dalja devastacija i zagađivanje ovih prostora otpadnim vodama sa predmetne lokacije.

Smjernice i uslovi Prostorno urbanističkog plana opštine Ulcinj odnose se na sledeće:

1.Vodosnabdijevanje

Prema podacima iz planske dokumentacije višeg reda u urbanom dijelu grada Ulcinja, pokrivenost uslugama vodosnabdijevanja je gotovo 100%. Izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje optine Ulcinj su Salč, Gač, Mide, Brajša, Kaliman, Klezna i Lisna Bori. Ukupna izdašnost izvora je cca 260l/s, međutim zbog nedovoljno dobrog održavanja mreže, kao i nedostatka tehničke opreme, gubici u vodovodnoj mreži su dosta visoki. Nedostajuće količine vode se u toku pikova potrošnje dopunjuju iz mreže Regionalnog vodovoda. Voda iz regionalnog vodovoda je udevena u sistem preko rezervoara Bijela Gora 2, i ostavljen je jedan priključak direktno na mrežu I visinske zone sa reducirom pritiska.

Kako bi se poboljšalo vodosnabdijevanje razmatranog područja LSL "Donji Štoj" kao i Velike plaže, predviđa se rezervoar "Đerane" na koti 75mm. On je pozicioniran tako da prima vode iz postojećih izvorišta i predstavlja okosnicu za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i Štoju, kao i urbanog dijela opštine Ulcinj.

Što se tiče zahvata LSL Donji Štoj implementacijom **Projekta Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju-Faza V-Ulcinj** će se riješiti pitanje vodosnabdijevanja postojećih potrošača, a predviđjeće se i vodosnabdijevanje budućih planiranih objekta.

2.Odvođenje otpadnih voda

Osnovne karakteristike kanalizacionog sistema za fekalne i atmosferske vode u opštini Ulcinj su: kanalizacioni sistem je generalno u lošem stanju ; pojava nelegalne gradnje je negativno uticala na stanje u oblasti upravljanja otpadnim vodama, gdje u velikoj mjeri dolazi do miješanja fekalnih i atmosferskih voda u jedan zajednički sistem; ne postoji postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda; ne postoji izgrađen kanalizacioni sistem za postojeće hotele na Velikoj plaži; kuće koje nisu priključene na kanalizacionu mrežu koriste septičke jame ili improvizovane objekte koji nisu izgrađeni u skladu sa propisima. Kanalizacioni sistem Ulcinja je jedan od osnovnih problema razvoja grada je rnjegava nedovoljna izgrađenost značajno utiče na razvoj privrede, prije svega turizma. Dakle izgradnja infrastrukture nije pratila izgradnju objekta i naselja. Da bi se riješio problem otpadnih voda, planskim dokumentom višeg reda je predviđjena prvenstveno izgradnja nove kanalizacione mreže (dok bi veći dio stare mreže bio ostavljen za transport atmosferskih voda) , kao i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Na razmatranom području ne postoji izgrađen gradski sistem kanalizacione mreže za sanitarne otpadne vode. Planskim dokumentom višeg reda predviđa se da se otpadne vode iz ovog dijela opštine, sistemom pumpnih stanica transportuje i poveže na sistem gradske kanalizacije koja bi dalje vode dovela do planiranog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a onda podmorskim ispuštom ispuštena u morki akavatorij. U okviru LSL Donji Štoj, biće razrađeno rješenje sa sistemom prepumpnih stanica i glavnim kolektorom duž glavne saobraćajnice, u skladu sa planiranom saobraćajnom infrastrukturom i ostalim planskim parametrima.

3. Atmosferska kanalizacija

Na području opštine Ulcinj nije razvijena mreža atmosferske kanalizacije a djelovi infrastrukture su mješovitog tipa, gdje dolazi do miješanja otpadnih i kišnih voda. Prioritetna mjera je razdvajanje ove dvije mreže. Neophodno je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku, pri čemu dolazi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta.

Za razmatrano područje LSL Donji Štoj biće predviđen separatan sistem evakuacije otpadnih sanitarnih i atmosferskih voda.