



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma



**Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020**  
Nacrt Plana

**Knjiga 1**



**ARUP**



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj  
2020

**Nacrt Plana**

Podgorica, novembar 2013.

NARUČILAC: VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

OBRADIVAČ: KONZORCIJUM ARUP (UK)  
SAVILLS (UK)  
CAU (CG)

PLAN: PROSTORO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE ULCINJ

FAZA: NACRT PLANA

RADNI TIM

**ODGOVORNI PLANERI**  
Dawid Ward, dipl.pr.plan, Arup  
Ksenija Vukmanović, d.i.a.

<b>UŽI RADNI TIM</b>		
<b>OVE ARUP AND PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED</b>	<b>SAVILLS (L&amp;P)</b>	<b>CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O</b>
Chriss Tunnel, dipl.ecc., međunarodni planer ekonomista	Mr. John Best, dipl.pr.plan.- međunarodni prostorni planer	Mr. Sonja Radović Jelovac,d.i.a., lokalni prostorni planer
Dragana Todorović, dipl.pr.plan., stručnjak iz oblasti zaštite životne sredine	Roger Hepher, dipl.pr.plan., međunarodni prostorni planer - podrška	Dragana Aćimović, d.i.a., lokalni prostorni planer, postojeće stanje
Mr. Johnny O'jeil, d.i.s., stručnjak u oblasti saobraćaja	Helen Dias, dipl.pr.plan., međunarodni prostorni planer	Aleksandar Ašanin, d.i.a., lokalni prostorni planer, saradnik za urbanizam
Mr. Gary Lawrence, dipl.fil., stručnjak za održivi razvoj		Mr. Zdenka Ivanović,d.i.g., stručnjak za hidrotehniku i vodoprivredu
Anthony Kirby, d.i.g., stručnjak za klimatske promjene		Zorica Babić, dipl.ecc., lokalni planer ekonomista, post. stanje
		Lazar Ševaljević, d.i.g., stručnjak iz oblasti saobraćaja, podrška
		Igor Strugar, d.i.e., stručnjak za energetiku
		Vladimir Slavić, d.i.e.stručnjak za komunikacije
		Željka Čurović, d.i.p.a. stručnjak za tipologiju i zaštitu predjela
<b>ŠIRI RADNI TIM</b>		
<b>OVE ARUP AND PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED</b>	<b>SAVILLS (L&amp;P)</b>	<b>CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O</b>
Bora Kovačević, d.i.a., stručnjak iz oblasti urbanizma	Mr Ben van Bruggen, d.i.a., stručnjak iz oblasti urbanizma	Predrag Babić, d.i.g., planer

Chris Lindley, dip.biolog., stručnjak iz oblasti zaštite životne sredine	Peter Bennett, dipl.ing polj., stručnjak za poljoprivredu i šumarstvo	Zoran Dašić, dipl.ing polj. stručnjak za poljoprivredu i šumarstvo
Gary Davies, d.i.g., stručnjak za klimatske promjene	Mr Charles Weston Baker, stručnjak za preduzetništvo	Mitra Cerović, dipl. arh., stručnjak za kulturu
Jose Izquierdo, d.i.s., stručnjak u oblasti saobraćaja	Saša Đurović, stručnjak za odnose sa javnošću	Semir Bučan, d.i.a., stručnjak za obrazovna pitanja
Kieron Hyams, dipl.fil., stručnjak za ekonomiju	Ms. Sarah Beuden, dipl.pr.plan., demografske analize, podrška	Radovan Radović, d.i.g., stručnjak za seizmologiju
Mr. John Roberts, d.i.e., stručnjak za energetiku	Ms. Rebecca Gill, stručnjak za istraživanje tržišta	Dragan Mirović, d.i.a. demografske analize, postojeće stanje
Mr. Gregor Chikaher, d.i.m., stručnjak za turizam	Dolores Krgović, stručnjak za istraživanje tržišta, podrška	Mladen Vuksanović, Spec.App.man., konsultacije sa Opštinom, Ministarstvom, javnošću
Ann Cousins, stručnjak za održivi razvoj	Kieran Kellher, stručnjak za razvoj turizma, podrška	Ivana Raičević, dipl.tehn., stručnjak iz oblasti zaštite životne sredine, podrška
Ewan Smith, d.i.a., stručnjak za pejzažnu arhitekturu	Mr Simon Elliott, Stručnjak iz oblasti zaštite životne sredine, podrška	Prof. Dr. Refik Zejnilović, dipl.tehn., stručnjak za održivi razvoj, podrška
Gill Boit, dipl.pr.plan., planer		Simo Matović, d.i.g., oblasti saobraćaja
Nuno Moura, d.i.a., stručnjak za pejzažnu arhitekturu		Vesna Jovović, d.i.p.a., stručnjak za pejzažnu arhitekturu
<b>OSTALI ČLANOVI</b>		
<b>OVE ARUP AND PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED</b>	<b>SAVILLS (L&amp;P)</b>	<b>CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O</b>
Maria Balan, d.i.s., stručnjak u oblasti saobraćaja	Mr. Richard Walker, dipl.pr.plan.	Marija Jakić, d.i.a., saradnica
Nick Upcott, grafički dizajner		Miroslav Vuković, ing. rač., saradnik

## SADRŽAJ:

### Knjiga 1

#### Opšta dokumentacija

- Odluka o izradi Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje
- Programski zadatak za izradu Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje

## **I PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN**

### **1 UVOD**

<b>1.1</b>	<b>Uvodne napomene</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Pravni osnov za izradu PUP-a Ulcinj</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Opis granice i površina obuhvaćenog prostora</b>	<b>3</b>

### **2 DOKUMENTACIONA OSNOVA I POLAZNA OPREDJELJENJA**

<b>2.1</b>	<b>Državni planski dokumenti</b>	<b>3</b>
2.1.1	Izvod iz PPCG do 2020g.	
2.1.2	Izvod PPPN za Morsko dobro	
2.1.3	Izvod iz Generalnog koncepta	
2.1.4	Izvod iz državnih studija lokacija	
<b>2.2</b>	<b>Lokalni planski dokumenti</b>	<b>7</b>
2.2.1	Izvod iz PPO Ulcinj , 1999g.	
2.2.2	Izvod iz GUP-a Ulcinj , 1985g.	
2.2.3	Izvod iz ID GUP Ulcinj, 2009g.	
2.2.4	Izvod iz ID GUP Ulcinj, 2011g.	
2.2.5	Planska dokumentacija nižeg reda	
2.2.6	Analiza I ocjena planske dokumentacije	
<b>2.3</b>	<b>Ostala dokumentacija</b>	<b>16</b>
2.3.1	nacionalna strategija održivog razvoja	
2.3.2	Strategija razvoja turizma	
2.3.3	Strategija razvoja saobraćaja	
2.3.4	Strategija upravljanja otpadom	
2.3.5	Strategija razvoja energetike	
2.3.6	Strategija razvoja poljoprivrede i sela	
2.3.7	Plan pretvaranja neformalnih naselja u formalna i regularizacija objekata sa posebnim akcentom na seizmičke izazove	
2.3.8	Strategija razvoja i redukcija siromaštva u Crnoj Gori	
2.3.9	Strategija nautičkog turizma	
2.3.10	Strategija razvoja golfa	
2.3.11	Studija valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz obnovljivih solarnih izvora	
<b>2.4</b>	<b>Inicijative za prekograničnu saradnju</b>	<b>19</b>
<b>2.5</b>	<b>Bazne studije</b>	<b>20</b>

### **3 POSTOJEĆE STANJE**

<b>3.1</b>	<b>Priroda</b>	<b>20</b>
3.1.1	Prirodne karakteristike	
	Geografski i strateški položaj opštine Ulcinj	
	Topografija   Reljef   Hidrografija	
	Tipologija predjela	
	Pejzaž	
	Geologija   Geomorfologija   Hidrogeologija	
	Seizmičnost	
	Pogodnost terena za urbanizaciju	
	Mineralne sirovine	
	Zemljiste	
	Klimatske karakteristike	
3.1.2	Biološke karakteristike	
	Flora, fauna	
	Biodiverzitet	

3.1.3	Karakteristike životne sredine	
3.1.4	Zaštićena prirodna dobra	
<b>3.2</b>	<b>Naselja</b>	<b>49</b>
3.2.1	Teritorijalna podjela i razmještaj naselja	
3.2.2	Mreža i hijerarhija naselja	
	Grad Ulcinj – opštinski centar I centar regionalnog razvoja	
	Vladimir – lokalni centar	
	Ostala naselja – ruralno zaleđe	
<b>3.3</b>	<b>Stanovništvo</b>	<b>57</b>
3.3.1	Demografske karakteristike	
3.3.2	Domaćinstva	
3.3.3	Stambeni fond	
<b>3.4</b>	<b>Društvene djelatnosti</b>	<b>79</b>
3.4.1	Obrazovanje	
3.4.2	Zdravstvo	
3.4.3	Socijalna i dječija zaštita	
3.4.4	Ostali sadržaji društvenog standarda	
<b>3.5</b>	<b>Privreda</b>	<b>85</b>
3.5.1	Opšti ekonomski profil	
3.5.2	Privredni razvoj opštine Ulcinj	
3.5.3	Turizam	
3.5.4	Poljoprivreda	
3.5.5	Prehrambena industrija	
3.5.6	Eksploatacija kamena, šljunka i pijeska	
3.5.7	Koncesiona područja	
3.5.8	Energetski potencijal	
3.5.9	Šumarstvo	
3.5.10	Lovstvo	
3.5.11	Zaposlenost	
<b>3.6</b>	<b>Prostorni pokazatelji postojećeg korišćenja prostora – tabela</b>	<b>106</b>
<b>3.7</b>	<b>Urbana morfologija</b>	<b>107</b>
<b>3.8</b>	<b>Kulturna baština</b>	<b>124</b>
<b>3.9</b>	<b>Saobraćaj i saobraćajna infrastruktura</b>	<b>130</b>
<b>3.10</b>	<b>Tehnička infrastruktura</b>	<b>135</b>
3.10.1	Elektroenergetska infrastruktura	
3.10.2	Vodni resursi i otpadne vode	
3.10.3	Klimatske promjene i zaštita od poplava	
3.10.4	Upravljanje otpadom	
3.10.5	Telekomunikaciona infrastruktura	
3.10.6	Komunalna infrastruktura	
<b>3.11</b>	<b>Sintezna ocjena stanja organizacije i uređenja prostora</b>	<b>146</b>
<b>4</b>	<b>VIZIJA I SCENARIJ PROSTORNOG RAZVOJA</b>	
<b>4.1</b>	<b>Vizija _održiv ekonomski rast</b>	<b>150</b>
<b>4.2</b>	<b>Scenariji prostornog razvoja</b>	<b>151</b>
4.2.1	Osnovna strategija razvoja	
4.2.2	Ciljevi održivog razvoja	
4.2.3	Scenario masovnog turizma	
4.2.4	Scenario održivog privrednog rasta	
4.2.5	Ekološki scenario	
4.2.6	Vrednovanje scenarija i izbor	
<b>5</b>	<b>PLAN</b>	
<b>5.1</b>	<b>Koncept prostorne organizacije, namjena prostora</b>	<b>166</b>
5.1.1	Strateške smjernice	
5.1.2	Pravci razvoja u odnosu na okruženje	
5.1.3	Koncept prostornog razvoja	
5.1.4	Projekcija demografskog razvoja	
5.1.5	Projekcija razvoja društvenih djelatnosti	

5.1.6	Razvoj privrednih djelatnosti	
5.1.7	Koncept uređenja prostora	
5.1.9	Plan urađenja predjela	
5.1.10	Bilans planiranih površina	
<b>5.2</b>	<b>Saobraćaj i saobraćajna infrastruktura</b>	<b>197</b>
<b>5.3</b>	<b>Tehnička infrastruktura</b>	<b>202</b>
5.3.1	Energetika	
5.3.2	Korišćenje obnovljivih izvora energije i energetska efiksanost	
5.3.3.	Telekomunikacije	
5.3.4.	Vodoprivreda	
<b>5.4</b>	<b>Mjere zaštite</b>	<b>234</b>
5.4.1	Mjere zaštite životne sredine	
5.4.2	Mjere zaštite kulturnog nasljeđa	
5.4.3	Mjere zaštite prirodne baštine	
5.4.4	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko tehnoloških nesreća	
5.4.5	Mjere zaštite degradirane životne sredine	
5.4.6	Mjere zaštite od ratnih razaranja	
<b>6</b>	<b>EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA</b>	<b>249</b>
<b>7</b>	<b>SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA</b>	
7.1	Faze i dinamika realizacije	260
7.2	Zemljišna politika	260
7.3	Uslovi za realizaciju Plana	260
7.4	Strateški planski prioriteti	261
7.5	Smjernice za izradu lokalne planske dokumentacije	261
7.6	Smjernice prostornog uređenja	263
7.7.	Smjernice za izgradnju na područjima za koja se predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda	266
7.8	Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda	272
7.9	Smjernice za legalizaciju bespravno podignutih objekata	278
<b>8</b>	<b>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE OPŠTINSKOG CENTRA – ULCINJ</b>	
8.1	Ocjena stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora	279
8.2	Koncept prostornog razvoja	279
8.3	Bilans površina	281
8.4	Plan pejzažnog uredjenja	281
8.5	Saobraćajna infrastruktura	285

## Knjiga 2

### Opšta dokumentacija

- Ugovor o konzorcijumu
- Rješenje o registraciji preduzeća ARUP
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća ARUP
- Rješenje o registraciji preduzeća SAVILLS
- Rješenje o registraciji preduzeća CAU Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća CAU Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.
- Licence odgovornih planera za izradu planske dokumentacije

## Knjiga 3

### Odgovori na primjedbe na Nacrt plana

## **GRAFIČKI PRILOZI**

### **PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN**

1. Topografska podloga sa granicom zahvata	R 1:25000
2. Izvod iz Prostornog plana Crne Gore	R 1:200000
3. Izvod iz PPPPN Morsko dobro	R 1:25000
4. Izvod iz PPO Ulcinj (1999g.)	R 1:25000
5. Izvod iz GUP Ulcinj (1985g.)	R 1:25000
6. Izvod iz Izmjena i dopuna GUP Ulcinj (2009g.,2011g.)	R 1:5000
7. Teritorijalna podjela opštine I mreža naselja (KO, MZ, naselja)	R 1:25000
8. Postojeće korišćenje prostora	R 1:25000
9. Tipologija predjela	R 1:25000
10. Planske jedinice	R 1:25000
11. Koncept organizacije prostora	R 1:25000
12. Plan namjene prostora	R 1:25000
12a. Plan namjene površina opšte kategorije	R 1:25000
13. Koncept razvoja djelatnosti	R 1:25000
14. Plan saobraćajane infrastrukture	R 1:25000
15. Plan EE i TK infrastrukture	R 1:25000
16. Plan ViK infrastrukture	R 1:25000
17. Zastita kulturnog i prirodnog nasljeđa	R 1:25000
18. Plan predjela	R 1:25000
19. Režim uređenja prostora	R 1:25000

### **GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE OPŠTINSKOG CENTRA**

20. Granica opštinskog centra	R 1:5000
21. Koncept organizacije i uređenja prostora	R 1:5000
22. Plan namjene površina	R 1:5000
23. Plan saobraćajne infrastrukture	R 1:5000
24. Plan EE i TK infrastrukture	R 1:5000
25. Plan ViK infrastrukture	R 1:5000
26. Plan pejzažnog uređenja	R 1:5000
27. Režim uređenja prostora	R 1:5000



## **ODLUKA I PROGRAMSKI ZADATAK**

567.

Na osnovu člana 48 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 51/08), Vlada Crne Gore na sjednici od 16. jula 2009. godine, donijela je

## **ODLUKU O PRISTUPANJU IZRADI PROSTORNO- URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ULCINJ**

### Član 1

Pristupa se izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj (u daljem tekstu: PUP Ulcinj). PUP Ulcinj predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje područja iz člana 2 ove odluke.

### Član 2

PUP Ulcinj se radi za područje Opštine Ulcinj. Obuhvat PUP-a Ulcinj je dat u grafičkom prilogu koji je odštampan uz ovu odluku i čini njen sastavni dio.

### Član 3

Za PUP Ulcinj 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). Strateška procjena uticaja na životnu sredinu izrađuje se istovremeno sa izradom PUP-a Ulcinj.

### Član 4

U trajanju od jedne godine od dana stupanja na snagu ove odluke, zabranjuje se građenje na prostoru za koji se izrađuje PUP Ulcinj, osim na prostorima gdje je po postojećim planskim dokumentima predviđena gradnja u skladu sa zakonom.

Zabrana gradnje primjenjivaće se do donošenja planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana, a najduže u trajanju od jedne godine od dana stupanja na snagu ove odluke.

### Član 5

Sredstva potrebna za izradu PUP-a Ulcinj obezbijediće se iz budžeta Crne Gore za 2009. godinu sa pozicije Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (u daljem tekstu: Ministarstvo).

### Član 6

Rok za izradu PUP-a Ulcinj je 12 mjeseci, od dana zaključivanja ugovora sa obrađivačem plana u skladu sa zakonom.

### Član 7

PUP Ulcinj donosi se za period do 2020. godine.

### Član 8

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju PUP-a Ulcinj je Opština Ulcinj i Ministarstvo.

### Član 9

Ministarstvo će, po potrebi, obavještavati Vladu Crne Gore o toku izrade PUP-a Ulcinj.

### Član 10

PUP Ulcinj izrađuje se na osnovu Programskog zadatka koji je odštampan uz ovu odluku i čini njen sastavni dio.

### Član 11

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

Broj: 03-8528  
Podgorica, 16. jula 2009. godine

**Vlada Crne Gore  
Predsjednik,  
Milo Đukanović**

## **PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE ULCINJ SA STRATEŠKOM PROCJENOM UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

### UVODNE NAPOMENE

Programski zadatak za izradu Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj je polazna, stručna osnova za izradu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj (u daljem tekstu: PUP) i Strateške procjene uticaja Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU).

Programski zadatak urađen je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG br. 51/08), kao i sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05).

Postupak izrade SPU biće u potpunosti integrisan u postupak izrade PUP, što omogućava činjenica, odnosno zakonska obaveza da se odluke o izradi PUP i SPU donose istovremeno. To će pojednostaviti postupak izrade, razmatranje i verifikaciju uključujući i javnu raspravu, odnosno javne konsultacije u toku javnog uvida, tako da se objedinjavanjem postupka, smanjuje dodatno administriranje i postiže efikasnost.

\*\*\*

Ulcinj je najjužnija opština u Crnoj Gori, zahvata teritoriju površine oko 225 km i broji 26435 stanovnika (Popis iz 2003. godine). Grad Ulcinj broji 12200 stanovnika (Popis iz 2003.godine) i administrativni je centar opštine. To je jedina Opština u Crnoj Gori u kojoj preovlađujuću većinu čine Albanci. Po posljednjem popisu Albanaca ima 72%, Crnogoraca 12%, Srba 7%, Muslimana 3% i Bošnjaka 1%.

Ulcinj je popularna ljetnja turistička destinacija. Najvrijedniji resurs ulcinjske rivijere su Velika Plaža, 12 km duga pješčana plaža - najduža plaža na Crnogorskom primorju, uvala Valdanos, ostrvo Ada Bojana kao i Mala Plaža u centru grada. Stari srednjovjekovni grad Ulcinj smješten je na vrhu stjenovite formacije i atrakcija je sam za sebe. Delta Ada Bojana je popularna među stranim turistima iz Zapadne Evrope zbog svoje mirne i jedinstvene atmosfere. Sasko jezero i ulcinjski baseni soli su popularni među posmatračima ptica, jer su Ulcinj i njegovo okruženje glavna tačka odmora za preko 200 ptičijih vrsta na njihovoj migracijskoj putanji.

Opština Ulcinj, sa razvojem Velike plaže i pažljivom integracijom Ade Bojane, doživjeće veoma značajnu promjenu. Izgradnja turističkih kompleksa Velika plaža, Ada Bojana i Valdanos imaće važnu ulogu u dinamičnom kontinuiranom privrednom rastu Crne Gore, a posebno sektora turizma. Predviđaju se integrisani višenamjenski projekti velikih razmjera, koji će estetski i ekološki biti prihvatljivi, ali i uključivati turističku komponentu sa hotelima, objektima za odmor i rekreaciju, visokokvalitetnim stambenim jedinicama i komercijalnim sadržajima. Razvojni planovi za Veliku plažu, Adu Bojanu i Valdanos mogu rezultirati značajnim brojem dnevnih korisnika.

Takav razvoj treba da obezbijedi veoma realne mogućnosti za ubrzanje rasta i regionalne i nacionalne ekonomije. Kako bi se poboljšale ove potencijalne dobiti i zaštitili interesi lokalnog stanovništva, lokalna ekonomija i životna sredina, veoma je značajno da dobro razmotren Plan bude osnova za ovaj ubrzani rast. Takođe je važno da Plan ima široku podršku zainteresovanih strana uključujući i centralnu i lokalnu upravu, lokalno stanovništvo i investitore.

### 1. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Programskog zadatka PUP -a, sadržan je u odredbama čl. 25; 31. i 48 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi PUP-a

### 2. PREDMET I CILJ IZRADE

Predmet izrade PUP-a je utvrđivanje strategije, politika, mjera, smjernica za implementaciju planskih rješenja, pravila prostorne organizacije, korišćenja i zaštite i uređenja prostora, kao i uslova za izgradnju, usmjeravanje, unapređivanje i zaštitu cjelokupnog prostora opštine.

U užem smislu, predmet PUP-a su urbana i ruralna naselja sa pripadajućim prostorima, objektima, suprastrukturuom, infrastrukturom i specifičnim razvojnim, socioekonomskim procesima.

PUP se donosi za period do 2020. godine.

Kroz izradu PUP je da se integralno sagledaju i analiziraju svi elementi namjene i organizacije korišćenja prostora, a u cilju zaštite i podsticanja daljeg ukupnog razvoja ovog područja. Isto tako kroz plan treba utvrditi optimalan razmještaj aktivnosti, fizičkih struktura i stanovništva uz uvažavanje ekonomskih, prostorno-funkcionalnih, urbanističkih kriterijuma, s posebnim osvrtom na kulturno nasljeđe i životnu sredinu.

Opšti i posebni ciljevi u Programskom zadatku su preliminarno naznačeni, a u postupku izrade pojedinih faza PUP biće precizno i detaljno utvrđeni, te će o njima biti raspravljano u predviđenom postupku.

Opšti ciljevi PUP-a su:

- podsticanje uravnoteženog/ravnomjernijeg teritorijalnog razvoja i racionalne organizacije, uređenja, rezervacije i zaštite prostora;
- unapređenje kvaliteta življenja stvaranjem uslova za: ublažavanje depopulacionih trendova, ostanak i povratak stanovništva odnosno zadovoljavanje njihovih potreba (javne službe, komunalna infrastruktura, uslužne aktivnosti); i privređivanje lokalnog stanovništva (diverzifikacija ekonomskih aktivnosti, stvaranje uslova za zapošljavanje, programi razvoja turizma, poljoprivrede, MSP i dr.) kompatibilnog sa funkcijama zaštite prirodnih vrijednosti;
- stvaranje uslova za razvoj cjelogodišnjeg turizma, kao i efikasnu zaštitu i prezentaciju prirode i prirodnih vrijednosti;
- efikasno, racionalno i organizovano korišćenje ljudskih, prirodnih i izgrađenih (antropogenih) potencijala u socioekonomskom, prostornom i ekološkom pogledu;
- povećanje dostupnosti disperzne mreže naselja, razvoj sekundarnih centara i ravnomjerniji socio-ekonomski razvoj, posebno razvoj ruralnog područja;
- obezbjeđenje uslova za uređenje i izgradnju prostora i naselja;
- zaštita javnog interesa, područja i objekti od javnog interesa, identifikacija i zaštita javnih dobara;
- promocija, aktiviranje i odgovorno upravljanje raspoloživim prirodnim i stvorenim resursima, životnom sredinom i kulturnim dobrima;
- uključivanje svih aktera i interesnih grupa u donošenje i implementaciju strateških planskih rješenja itd. Javni, privatni, nevladin sektor);
- uspostavljanje efikasnog Geografskog informacionog sistema PUP za potrebe implementacije plana, monitoringa zaštite, korišćenja i izgradnje prostora. i dr.

Posebni ciljevi PUP-a su:

- racionalno korišćenje prostora radi povećanja funkcionalne i razvojne efikasnosti;
- rekonstrukcija, izgradnja i kvalitetno održavanje saobraćajne, hidrotehničke, energetske i telekomunikacione infrastrukture kojom se obezbjeđuje racionalna organizacija prostora, integralan razvoj i uređenje prostora;
- poboljšanje saobraćajne dostupnosti (magistralne i regionalne putne mreže) prema okruženju i povezanosti centara u mreži naselja sa zonama razvoja turizma;
- razvoj specijalizovanih vidova prevoza za različite kategorije korisnika (lokalnog stanovništva i turista, npr.);
- usklađivanje različitih ili suprotnih interesa u korišćenju prostora;
- smanjivanje prostornih ograničenja za razvoj (neplanska izgradnja, nedostatak infrastrukture i javnih službi, sanacija degradiranih prostora i dr.);
- racionalno korišćenje građevinskog, poljoprivrednog, šumskog i drugog zemljišta;
- spriječavanje degradacije i zaštita poljoprivrednog zemljišta, šuma, zaštićenih prirodnih dobara;
- zaštita prirodne i kulturne baštine;
- sanacija, zaštita i očuvanje životne sredine i drugi.

Osnovni cilj PUP-a u domenu implementacije biće uslovljen zahtjevima i mogućnostima ekološke zaštite i ekonomskog korišćenja prirodnih resursa za razvoj turizma, poljoprivrede, infrastrukture i komplementarnih djelatnosti. U smislu poštovanja principa održivog razvoja to zahtijeva ispunjavanje tri uslova: ekološku podobnost, u smislu razvojnih djelatnosti koje se mogu realizovati u područjima sa izuzetnim prirodnim vrijednostima; ekonomsku isplativost u smislu investicija i aktivne zaštite područja od dijela prihoda od razvoja turizma i dr.; i socijalnu prihvatljivost, u smislu zaštite lokalnih interesa, poboljšanja uslova života i rada, aktivnim uključivanjem lokalnog stanovništva u turističku ponudu i druge djelatnosti kao i zaštitu prirode. PUP Ulcinja će preuzeti planska rješenja definisana državnim planskim dokumentima.

### 3. POLAZNA OPREDJELJENJA

Polazna strateška opredjeljenja razvoja Opštine, uzimajući u obzir zahtjeve i potrebe korisnika prostora, zasnivaju se na planskim rješenjima i elementima iz Prostornog plana Crne Gore (koji se odnose na opštinu i njeno šire okruženje), kao i ostale razvojno-planske, studijske i tehničke dokumentacije.

Osnovu za izradu Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj čini Prostorni plan Crne Gore do 2020, koji postavlja sljedeće smjernice za opštinu Ucinj:

Osnovni resursi i potencijali su izgrađeni turistički kapaciteti i reputacija Ulcinja kao potencijalnog međunarodnog turističkog centra, velika dužina pjeskovitih žala (sa ljekovitim svojstvima i ljekovitim mineralnim vodama), etnografske specifičnosti i istorijsko urbano jezgro Ulcinja, kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta uključujući vrijedne komplekse maslinjaka, bogata staništa faune, posebno ptica i ribe, tehnički građevinski kamen, solana.

Prioriteti razvoja su izgradnja turističkih objekata u području Velike plaže sa njenim dubokim zaleđem, Valdanosa i specifične turističke ponude na Adi Bojani, izgradnja marine, intenzivna poljoprivreda, morsko ribarstvo i proizvodnja i prerada soli, aerodrom.

Ograničenja su lociranje bilo kakve teške i/ili štetne industrije, otvaranje kamenoloma i deponija otpada na eksponiranim padinama okolnih brda, stambene izgradnje u poljoprivrednim kompleksima, izuzev za potrebe poljoprivrednih proizvođača i prekomjerna izgradnja stambenih i turističkih objekata u priobalju.

Uopšte uzevši - ovo je zona sa relativno ograničenim brojem razvojnih konflikata. U nekim područjima mogu se javiti konflikti između procesa urbanizacije i poljoprivrednog zemljišta. Velika atraktivnost morske obale, sjeverozapadno od grada, može da prouzrokuje nekontrolisanu stambenu i turističku izgradnju u tom području, stvarajući konflikt sa prioritarnim zahtjevima okruženja. Ograničeni

kapacitet postojećih sistema komunalne infrastrukture, posebno sistema vodoopskrbe i sistema za odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda predstavlja prag razvoja ovog područja.

Zahtjevi okruženja su zaštita obalne linije i pejzaža zone u cjelini, zaštita mora od zagađivanja, očuvanje karaktera grada Ulcinja, kroz završetak obnove Starog grada i cjelovite urbane strukture, podrška stvaranju regionalnog parka Rumija, uz odgovarajuću saradnju sa Opštinom Bar.

Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda se ogleda u primjeni svih urbanističko-arhitektonskih i konstruktivnih mjera za smanjenje seizmičkog rizika. Posebnu pažnju posvetiti zaštiti od plavljenja plodnog poljoprivrednog zemljišta i meliracionim radovima, uključujući desalinizaciju kompleksa poljoprivrednog zemljišta uz Solanu.

Drugi, ključni dokument koji treba koristiti kao osnovnu plansku pretpostavku je Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro, koji kao strateški državni dokument pokriva 13% teritorije Opštine Ulcinj.

Prilikom definisanja novih pravaca razvoja Opštine, razmotriti kakve to efekte ima na susjedna planska područja, prostor morskog dobra i šire, i u tom smislu sugerisati eventualne korekcije i nova planska usmjerenja tih zona.

#### 4. METODOLOŠKI PRISTUP

U izradi PUP potreban je integralni pristup koji uvažava socioekonomski kontekst i uslove razvoja, prirodne i prostorno-ekološke uslove, ograničenja i resurse i stvara prostorno-plansku osnovu za razvoj, zaštitu, korišćenje resursa i usmjeravanje izgradnje na urbanom i ruralnom području opštine. Ovakav pristup usklađen je sa novijom evropskom praksom u oblasti održivog razvoja i prostornog planiranja, čime planiranje opštinskog područja treba da bude demokratsko, sveobuhvatno, funkcionalno i orijentisano na dugoročne strateške aspekte.

Osnovni ciljevi planiranja opštinskog područja su: 1) uravnotežen socio-ekonomski razvoj, 2) unapređenje kvaliteta života, 3) odgovorno/održivo upravljanje prirodnim resursima i zaštita životne sredine i 4) racionalno korišćenje prostora.

Specifični ciljevi razvoja definišu se za: a) urbana i turistička područja, b) ruralna područja, c) zaštićena prirodna područja, d) granična područja i e) ostala, nenaseljena područja i dr.

Prema Agendi 21 (1992.) strateški zadaci u prostornom planiranju naselja su: ograničenje širenja naselja, multifunkcionalna struktura naselja (mješovite namjene prostora), fleksibilna upotreba prostora u naseljima, ekološka revitalizacija prostora, očuvanje kulturne baštine i vrijednosti, obezbjeđenje adekvatnih uslova za život u naseljima, oblikovanje naselja i pejzaža i dr. Usmjeravanje prostornog razvoja ruralnih područja podrazumjeva stvaranje adekvatnih ekonomskih, socijalnih, kulturnih i ekoloških pretpostavki i uslova, kao i obezbjeđenje infrastrukture i pratećih sadržaja (javnih službi), usluga i dr.

Poseban fokus u ovim područjima specifičnih osobenosti i funkcija trebalo bi da bude u očuvanju prirodnih vrijednosti i životne sredine i stvaranje uslova za odmor i rekreaciju urbanog stanovništva Evrope.

Usmjeravanje prostornog razvoja graničnih područja zahtijeva koordinaciju između susjednih država radi otvaranja granica i institucionalizacije prekogranične saradnje u različitim domenima.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, kroz izradu Prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, opština donosi ciljeve i mjere prostornog i urbanističkog razvoja lokalne samouprave, u skladu sa planiranim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem. Ciljevi i sredstva za njihovu realizaciju utvrđuju se na osnovu demokratski utvrđenih potreba, interesa različitih interesnih grupa, dostignutog nivoa razvoja, tržišnih zahtjeva i institucionalnih okvira. Radi valorizacije i aktivizacije razvojnih i lokacionih potencijala i prednosti, realizacija strateških opredjeljenja razvoja opštine, obezbjeđuje se odgovarajućim institucionalnim uslovima, strukturnim prilagođavanjem i razvojem lokalne privrede i primjenom razvojnih i makroekonomskih politika na lokalnom nivou. Prilagođavanje institucionalnih uslova odnosi se na preduzimanje neophodnih promjena u socio-ekonomskom sistemu, u cilju stvaranja uslova privređivanja u tržišnoj privredi, privatizaciju i restrukturiranje preduzeća, razvoj tržišnih institucija i mehanizama i drugih uslova.

Strategijsko planiranje razvoja lokalnih sredina podrazumjeva primjenu raznih metodoloških pristupa i razvojno-planerskih aktivnosti, prilagođenih lokalnim potrebama. Savremeni pristupi u planiranju razvoja lokalne sredine fokusirani su na uvođenje novina i iniciranje promjena u okruženju, čija primjena omogućava ostvarivanje nekoliko važnih ciljeva prostornog planiranja i to:

- integrisanje ukupnog (održivog) razvoja u svim aspektima (socijalnim, kulturološkim, demografskim, ambijentalnim i dr.);
- definisanje i usmjeravanje balansiranih i međusobno integriranih razvojnih politika (nacionalne, regionalnih, strukturnih, socijalnih i infrastrukturnih i dr.);
- rješavanje ključnih razvojnih problema, ograničenja i konflikata, kao i usklađivanje različitih legitimnih interesa;
- usklađivanje s tranzicionim reformama (u komunalnoj privredi, upravljanju građevinskim zemljištem, saradnji sa strateškim partnerima, partnerstvu između javnog i privatnog sektora, lokacionoj politici i dr.) kao i poboljšanje pozicije teritorije opštine u ekonomskom, kulturnom, ekološkom i drugom aspektu; realnosti i primjenljivosti planskih rješenja; i dr.

Po pravilu, strategijsko planiranje lokalnog razvoja zasnovano je na nacionalnim politikama razvoja i uređenja prostora, zbog čega će za potrebe planiranja opštine biti primijenjene ključne odredbe strateških razvojnih dokumenata kao što su: Prostorni plan Crne Gore, Prostorni plan područja posebne

namjene za Morsko dobro, Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore, važeći urbanistički planovi i urbanistički projekti, razni sektorski dokumenti i druga građa, odnosno izvori i dr.

Strategijsko planiranje lokalnog razvoja podrazumjeva i: utvrđivanje načina prostorne organizacije za realizaciju (alokaciju) razvojnih programa i istovremeno predstavlja sredstvo za inicijaciju i provjeru planskih ideja; kombinovanje raspoloživih/ključnih resursa za poboljšanje komparativnih prednosti lokalne zajednice; primjenu odgovarajućih mjera i politika za primjenu plana; i dr. Prioritetno strategijsko planiranje teritorijalnog razvoja podrazumjeva upravljanje promjenama i kreiranje promjena što pretpostavlja prilagođavanje u mnogim oblastima (npr. razvojno restrukturiranje sa socioekonomskog i prostorno-ekološkog aspekta, nove prostorne organizacije, kreiranje uloge novih razvojnih i lokacionih faktora u mreži naselja, uvođenje novih oblika upravljanja u okviru pojedinih djelova/cjelina i dr.).

Strategijsko planiranje teritorijalnog razvoja opštine obuhvata sledeće faze:

- analizu prostornog razvoja uz moguću primjenu SNJOT analize (tj. prednosti, slabosti, šanse i rizici), i fokusiranje na ključne probleme, potencijale i ograničenja razvoja;
- definisanje strateških odredbi iz domena vizija-misija-ciljevi razvoja na osnovu određenih i unaprijed definisanih kriterijuma za vrjednovanje;
- definisanje sveobuhvatne strategije na osnovu definisanja nekoliko razvojnih varijanti i njihovog vrjednovanja (primjenom odgovarajućih kriterijuma za izbor varijanti, pristupa i metoda vrjednovanja, ocjene varijanti, izbora najprihvatljivijeg rješenja i verifikacije);
- određivanje instrumenata za implementaciju strategije (tj. načina realizacije / implementacije, politika prostornog razvoja, potrebnih sektorskih politika i planova, glavnih aktera implementacije i njihovih uloga i zadataka itd.);
- formiranje sistema za kontrolu i praćenje realizacije (institucionalnih i organizacionih aranžmana, indikatora, metoda itd.).

Metodološki okvir izrade Strateške procjene uticaja čini dobra praksa strateških procjena za nivo strateških planova i programa razvoja i uređenja prostora jedinica lokalnih samouprava kako u EU, tako i u regionu. Metodologija za izradu strateške procjene zasniva se na opštim metodama naučnog istraživanja i primijenjenim metodama strateških procjena.

Metodološki okvir primijenjenih metoda i tehnika biće posebno definisan po fazama strateške procjene, i to za: tzv. "screening" fazu (određivanje za potrebom izrade strateške procjene), tzv. "scoping" fazu (određivanje obima strateške procjene), određivanje uticaja, analizu uticaja, proces odlučivanja, učešće javnosti, odnosno odnosa sa javnošću u postupku izrade strateške procjene.

PUP će biti urađen u analognom i digitalnom obliku priređenom za odgovarajući softver Geografskih informacionih sistema (GIS-a). Primjenom GIS alata biće omogućeno znatno kvalitetnije vršenje prostornih analiza, prikaza planskih rješenja i njihove kasnije implementacije. Izrada simulacija i planskih scenarija vršiće se u i 3D okruženju, što će znatno unaprijediti kvalitet donošenja planskih odluka.

Tokom izrade, a posebno u fazi implementacije PUP steći će se uslovi za formiranje integrisanog informacionog sistema Opštine. Ovakav sistem, koristeći informacionu osnovu prikupljenu tokom izrade Plana, kao i smjernice i planska rješenja, biće servis opštinske Uprave, javnih preduzeća i zainteresovanih subjekata namjenjen sveobuhvatnom upravljanju nad zemljištem. GIS aplikacije omogućiće laku razradu planskih rješenja na nižim nivoima (detaljni urbanistički planovi, lokalne studije lokacije, urbanistički projekti) pod jednim integrisanim sistemom.

## 5. ANALITIČKO - DOKUMENTACIONA OSNOVA

Za kvalitetan rad na PUP-u treba izraditi analitičko-dokumentacionu osnovu, koja se zasniva na postojećim studijskim materijalima i sektorskim separatima, raspoloživim urbanističkim i prostornim planovima od značaja za područje opštine, podacima dobijenim od nadležnih opštinskih institucija, javnih preduzeća i dr.

Predmet istraživanja biće razmatran na nivou katastarske opštine, naselja, opštine, regionalnog okruženja, u zavisnosti od karaktera pojedinih sektora.

Predlaže se sljedeći okvirni sadržaj analitičko-dokumentacione osnove:

- Izvodi iz planova višeg hijerarhijskog nivoa i strateških dokumenata/studija (PPCG, PPPN MDCG, nacionalne sektorske strategije i master planovi u oblastima saobraćaja, energetike i energetske efikasnosti, upravljanja otpadom, održivog razvoja, regionalne studije i dr.);

- Izvode iz planskih dokumenta susjednih područja (opština Bar, prostor Skadarskog basena);
- Interpretacija rezultata analize postojeće planske dokumentacije za opštinsko područje -obrazloženje ciljeva, planskih rješenja i smjernica za sprovođenje planskog dokumenta;

- Interpretacija rezultata urađenih ekspertiza za različite oblasti (studije, programi, istraživački i stručni projekti, sektorski planovi, statistički podaci, ankete, razni izvori literature);

- Analiza i ocjena razvoja aktivnosti na planskom području i njen uticaj na životnu sredinu i prirodna i kulturna dobra i odvijanje drugih aktivnosti u prostoru, analiza i ocjena problema, resursa, prostorne organizacije, izgradnje i uređenja prostora opštine;

- Raspoloživost i uslovi održivog korišćenja prostora.

Procjenjuje se da je raspoloživa dokumentacija solidna i validna osnova za izradu PUP-a. U okviru izrade PUP-a potrebno je izvršiti dopunske analize, bazna i sintezna istraživanja, ekspertize i sl. od značaja za prostornu organizaciju, prostorno-planska rješenja, uslove za korišćenje prostora i izgradnju i dr. Za te potrebe inovirace se dio postojeće građe, kao i drugi podaci po pojedinim oblastima koji će biti pribavljeni u dogovoru sa nadležnim organima i institucijama, javnim preduzećima, privrednim društvima, udruženjima i asocijacijama, nevladinim organizacijama i dr.

## 6. SADRŽAJ PUP-a

U skladu sa odredbama člana 25 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, PUP sadrži:

- izvod iz Prostornog plana Crne Gore;
- ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja;
- položaj i pravce razvoja lokalne samouprave u odnosu na susjedne lokalne samouprave u Crnoj Gori u cjelini;
- osnovnu koncepciju namjene površina, uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora;
- osnove prostorne organizacije u pogledu položaja i povezivanja objekata infrastrukture sa naseljenim mjestima;
- razradu mreža naselja;
- namjenu površina sa odgovarajućim grafičkim prikazima;
- koncesiona područja;
- područja zone, lokacije za lokalne objekte od opšteg interesa.

PUP treba da sadrži, naročito:

- projekciju organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja i namjenama površina, obavezno za centar lokalne samouprave, a po potrebi i za druga naselja na teritoriji lokalne samouprave;
- smjernice i osnove za rejonizaciju i grupisanje seoskih naselja;
- smjernice za razvoj i prostornu organizaciju i smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata;
- smjernice za izradu lokalnih studija lokacije;
- smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta ili lokalne studije lokacije;
- mreže infrastrukturnih sistema sa uslovima priključenja (saobraćajnice, energetski, hidrotehnički i komunalni objekti);
- osnove mreže objekata javnih funkcija (objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu, socijalnu zaštitu i dr.);
- urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata od posebnog interesa za lokalnu samoupravu;
- ekonomsko-demografsku analizu; smjernice za pejzažno oblikovanje prostora;
- smjernice za zaštitu životne sredine;
- režim zaštite kulturne baštine;
- plan predjela sa smjernicama za pejzažno oblikovanje prostora;
- plan uređenja zelenih površina;
- plan rekonstrukcije, odnosno sanacije starih dijelova naselja;
- plan seizmičke mikro rejonizacije;
- mjere zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoških nesreća;
- režim zaštite kulturne i prirodne baštine;
- mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje na području naselja;
- osnovu koncepcije i parametre stambene izgradnje;
- mjere za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- uslove, način, faze i dinamiku realizacije plana.

Uzimajući u obzir specifičnu poziciju Opštine Ulcinj, potrebno je priložiti i adekvatan izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro odnosno susjednih područja. Uvažavajući specifičnosti predloženih rješenja u funkciji razvoja turizma, razmotriti potrebu izrade urbanističko-tehničkih uslova ili smjernice za izgradnju objekata od opšteg interesa.

PUP se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela. Navedene tekstualne sadržaje treba i grafički prezentovati po metodologiji za koju se opredijeli obrađivač plana, sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka uz poštovanje podzakonskih akata koji definišu ovu materiju.

PUP će biti izrađen na kartama i topografsko-kartografskim planovima u digitalnoj formi, a prezentiraće se na kartama i topografsko-kartografskim planovima u analognoj formi, na papirnoj podlozi.

U skladu sa odredbama Zakona, PUP će biti rađen na kartama razmjere 1:25000, 1:10000, 1:5000 ili topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2500.

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

## 7. SMJERNICE ZA POJEDINE SEGMENTE PUP- a

### 1) Program razvoja infrastrukture

Infrastrukturno opremanje prostora Ulcinja podrazumijeva korišćenje raspoloživih kapaciteta ne samo Opštine Ulcinj već i kontaktnog područja.

Nekoordinisano planiranje infrastrukturnih sistema stvara konflikte i vodi do neuspjeha u poboljšanju potrebne infrastrukture za planirano područje.

Ciljevi koji treba da se postignu u ovoj oblasti su:

- razvijati sisteme saobraćajne i tehničke infrastrukture u cilju podrške policentrične mreže naselja i njihovog kvalitetnijeg razvoja;
- razvijati tehnološki i prostorno sisteme infrastrukture kao dijela evropske mreže, tj. kompatibilne i uvezane u mrežu okolnog regiona;
- razvoj saobraćajne i tehničke infrastrukture treba da bude usmjeren prema zajedničkim koridorima, poštujući ograničenja koja proističu iz zahtjeva za očuvanjem biološke raznolikosti, prirodnih vrijednosti i zaštite prirodnih resursa, kulturnog naslijeđa i karakteristika reljefa;
- potrebno je stvoriti preduslove za veću, tj. intenzivniju valorizaciju obnovljivih izvora energije, odnosno povećati njihov udio (naročito solarne energije, energije vjetra, biomase i dr.) te smanjiti produkciju CO<sub>2</sub>.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i resornih strategija te uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

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

Promovisanje obnovljivih izvora energije treba da se uključi u energetske planove ne samo opštinskog centra, već i turističkih naselja i lokalnih zajednica (solarna energija, energija vjetra, biomasa, biogas i dr.). Posebnu pažnju posvetiti i adekvatnom tretmanu čvrstog otpada.

Saobraćaj unutar zahvata plana rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar pojedinih zona i povezati sa pravcima iz kontaktnog područja.

Neophodno je planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog prostora opštine.

## 2) Ekonomsko-demografska analiza, ekonomsko-tržišna projekcija i faze realizacije

PUP je planski dokument, koji predstavlja "najznačajniju ekonomsku polugu, odnosno generator razvoja lokalne samouprave". Kao takav, PUP može da ima značajne efekte na ekonomski razvoj Opštine i Države.

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata propisuje da prostorno urbanistički plan sadrži između ostalog i "ekonomsko-demografsku analizu" i "ekonomsko-tržišnu projekciju". Ove dvije analize za razliku od većine ostalih propisanih sadržaja ovog planskog dokumenta nemaju regulacionu funkciju, to jest ne propisuju uslove i smjernice za izradu detaljnih planova, za izgradnju javnih infrastrukturnih objekata ili uslove za izdavanje građevinskih dozvola. Namjena ekonomsko-demografske analize i ekonomsko-tržišne projekcije je da posluže nosiocima pripremnih poslova i izrađivačima planova kod stručnih i političkih odluka o sadržaju planova, a ne da predstavljaju osnovu projektantu kod izrade projekta za građevinsku dozvolu ili formalnu osnovu nadležnom organu kod izdavanja građevinske dozvole.

Kao takve, iako su zakonom obje analize uvrštene u sadržaj prostorno-urbanističkog plana, one imaju više karakter prethodnih stručnih osnova za pripremu ovog planskog dokumenta. Nije neophodno da se pravi sveobuhvatna ekonomska cost-benefit analiza planskog dokumenta već partikularne analize ekonomskih efekata koje će plan imati na pojedine društvene segmente, na primjer turizam, poljoprivredu, stambenu izgradnju, industriju, trgovinu, transport, i slično, osim ako se radi o većim novim zahvatima plana.

U svakom slučaju, jednostavne cost-benefit analize potrebne su u postupcima pripreme planskog dokumenta kod odabira između različitih alternativa kod lociranja novog razvoja u prostoru. Ekonomski vidik može da bude veoma važan kriterijum u odlučivanju o tome na kojoj će se lokaciji planirati nove turističke, stambene, industrijske, trgovačke i druge zone ili javna infrastruktura.

U ovakvim analizama uzima se u obzir cijena potrebne infrastrukture i javnih objekata, koji treba da se izgrade, cijena zemljišta i sl. Ove analize su stručni osnov za odluku o lociranju pojedinih zona i trebale bi biti uvrštene u dokumentacioni dio planskog dokumenta.

Ekonomsko-demografska analiza je stručna osnova koja ocjenjuje demografske trendove na području opštine i posljedice koju imaju ovi trendovi na turizam, stambenu izgradnju, infrastrukturu, mrežu objekata javnih funkcija, komunalnih objekata i sl.

Ekonomsko-tržišna projekcija je stručna osnova koja se sastoji od ekonomskih procjena različitih varijanti u postupku planiranja, a koje služe izboru najboljih varijanti.

Ekonomsko-demografska analiza i ekonomsko-tržišna projekcija imaju za cilj da se:

- opiše ekonomsko-demografsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i lokalnom kontekstu;

- dobije rezime ključnih ekonomsko-demografskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija razvoja;

- utvrde potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unaprjeđenje zaštićenih lokacija;

- utvrde ekonomsko-finansijski pokazatelji održivosti predloženih rješenja te implikacije i društvena korisnost koji proizilaze iz predmetnog Prostorno-urbanističkog plana.

Kroz izradu PUP-a potrebno je sagledati faze realizacije, koje treba bazirati na ekonomskim pokazateljima i programu razvoja infrastrukture.

Naročito treba voditi računa da se pojedine cjeline mogu odvojeno realizovati, pa tako treba i da budu planski definisane.



### 3) Smjernice za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje lokalnih urbanističkih planova

Razvoj područja sa posebnim problemima i ograničenjima kao što su brdsko-planinska te rijetko naseljena područja, treba da se zasniva na komponentama prostornog uređenja sa gledišta optimalnih kapaciteta i razmještaja društvenih servisa, specifičnih i fleksibilnih prostornih oblika usluga i djelatnosti, te strateških prioriteta u stvaranju uslova za podsticanje razvoja.

Revitalizacija ruralnih područja temelji se, prioritetno, na zaustavljanju procesa napuštanja sela. Sistematskim mjerama treba usporiti emigracije i stvarati pravno-državne povoljne uslove rada, a naročito podsticati opstanak i razvoj početno malim, ali sigurnim ulaganjima u životni standard sela, uključujući kulturne i rekreacijske potrebe stanovništva i urbane uslove življenja. Isto tako, treba promovisati osnovne vrijednosti ruralnog nasljeđa, duhovnih i materijalnih dobara i tradicije te obogaćivati veze grada i sela.

Ruralnom stanovništvu treba osigurati uslove za revitalizaciju kvalitetnih objekata, ali uz dužnu pažnju tradicionalnom graditeljstvu koja se odražava u poštovanju veličine, oblika i graditeljskih materijala. U cjelokupnom ruralnom prostoru treba osigurati savremeni infrastrukturni standard. Neophodno je donijeti više podsticajnih mjera za razvoj turizma na seoskim imanjima, ali i drugih vrsta turističke ponude u ruralnom prostoru. Politikom planiranja obrade zemljišta i revitalizacijom naselja treba brinuti i o turističkom kapacitetu ruralnog prostora.

U područja uz državnu granicu, glavna razvojna usmjerenja odnose se na uređenje graničnih prelaza, razvoj pograničnih gazdinstava i dinamiku razmjene dobara, računajući na malogranični promet, zajedničke državne programe, posjećivanja i zapošljavanja, kulturne i privredne manifestacije i drugo.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedene specifične prostore, proizilazi da se oni uglavnom nalaze u zaleđu priobalne zone i velikih turističkih kompleksa.

Samo djelimično se može pristupiti uređenju i organizaciji prostora po jedinstvenom konceptu za teritoriju zaleđa jer ovaj prostor, po svojim prirodnim i drugim karakteristikama ima veću raznovrsnost od prostora koji je bliži obali.

U cilju nalaženja mogućnosti za sprječavanje daljeg propadanja sela i sagledavanja pravaca koji bi se iskoristili za ponovni razvoj naselja trebalo bi uraditi Studiju revitalizacije zaleđa, čiji će nalazi biti sastavni dio PUP-a. Kroz predloženi koncept prostorne organizacije, obnove i revitalizacije sela zajedno sa pripadajućim poljoprivrednim površinama moguće je definisati određene mjere koje se mogu sprovesti pojedinačno (nivo parcele i kuće) ili zajedno za sva naselja, odnosno treba propisati mogućnost direktnog izdavanja UTU za obnovu, rekonstrukciju i novu izgradnju na osnovu smjernica za zone tradicionalne seoske izgradnje i zone nove izgradnje.

PUP-om treba definisati elemente za: obnovu starih tradicionalnih kuća, rekonstrukciju starih kućišta izgradnju novih kuća u gabaritima starih, izgradnju novih kuća u tradicionalnom maniru te izgradnju novih kuća u duhu novog vremena.

Takođe PUP bi trebalo da prikaže: prihvatljive i neprihvatljive arhitektonske pristupe obnovi, rekonstrukciji i izgradnji kuća, odnos prema postojećem graditeljskom fondu i arhitektonski tretman tehničke infrastrukture i objekata.

## 8. STRATEŠKA PROCJENA UTICAJA PLANA NA ŽIVOTNU SREDINU

Paralelno sa izradom plana predviđena je izrada Strateške procjene uticaja na životnu sredinu na osnovu Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG" broj 80/05).

Izvjestaji o strateškoj procjeni koji se izrađuju za planove ili programe na različitim hijerarhijskim nivoima moraju biti međusobno usklađeni i usklađeni sa procjenama uticaja projekata na životnu sredinu, kao i planovima i programima zaštite životne sredine.

Osnovu izvještaja o strateškoj procjeni čini plan ili program kojim se utvrđuje okvir za razvoj određenog sektora, odnosno njegove karakteristike, ciljevi i prostorni obuhvat.

Izvjestaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu sadrži podatke kojima se opisuju i procjenjuju mogući značajni uticaji na životnu sredinu do kojih može doći realizacijom plana ili programa, kao i razmatranih varijantnih rješenja, uz vođenje računa o ciljevima te obuhvatu plana ili programa.

Pored ovih podataka, izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu sadrži i sljedeće podatke:

1) kratak pregled sadržaja i glavnih ciljeva plana ili programa i odnos prema drugim planovima i programima;

2) opis postojećeg stanja životne sredine i njenog mogućeg razvoja, ukoliko se plan ili program ne realizuju;

3) identifikaciju područja za koja postoji mogućnost da budu izložene značajnom riziku i karakteristike životne sredine u tim područjima;

4) postojeće probleme u pogledu životne sredine u vezi sa planom ili programom, uključujući naročito one koje se odnose na oblasti koje su posebno značajne za životnu sredinu, kao što su staništa divljeg biljnog i životinjskog svijeta sa aspekta njihovog očuvanja, posebno zaštićena područja, nacionalni parkovi ili morsko dobro;

5) opšte i posebne ciljeve zaštite životne sredine ustanovljene na državnom ili međunarodnom nivou koji su od značaja za plan ili program i način na koji su ovi ciljevi, kao i svi ostali aspekti od značaja za životnu sredinu, bili uzeti u razmatranje u procesu pripreme;

6) moguće značajne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu, uključujući faktore kao što su: biološka raznovrsnost, stanovništvo, fauna, flora, zemljište, voda, vazduh, klimatski činioci, materijalni resursi, kulturno nasljeđe, uključujući arhitektonsko i arheološko nasljeđe, pejzaž i međusobni odnos ovih faktora;

7) mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu do koga dovodi realizacija plana ili programa;

8) pregled razloga koji su poslužili kao osnova za izbor varijantnih rješenja koje su uzete u obzir, kao i opis načina procjene, uključujući i eventualne teškoće do kojih je prilikom formulisanja traženih podataka došlo (kao što su tehnički podaci ili nepostojanje „knopj-honj“);

9) prikaz mogućih značajnih prekograničnih uticaja na životnu sredinu;

10) opis programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije plana ili programa (monitoring);

11) zaključke do kojih se došlo tokom izrade izveštaja o strateškoj procjeni predstavljene na način razumljiv javnosti.

Za izradu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu treba angažovati stručni tim koji ne učestvuje u izradi predmetnog plana.

#### 10. REFERENTNA DOKUMENTA ZA IZRADU PLANA

Pregled i procjena raspoložive postojeće dokumentacije i podloga od značaja za izradu planskog dokumenta zasnivaju se na planskoj, razvojnoj, tehničkoj i drugoj građi (studije, planovi, programi, projekti, statistička građa, ankete, podloge i drugi informaciono-dokumentacioni podaci i elementi sa stanovišta upotrebljivosti za izradu PUP).

Osnovnu dokumentaciju čine državni planski i strateški dokumenti:

- Prostorni plan Crne Gore do 2020;
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro;
- Prostorni plan područja posebne namjene za Skadarsko područje (izrada tek počinje)
- Detaljni prostorni plan za koridor autoputa Bar - Boljare
- Nacionalna strategija održivog razvoja;
- Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine;
- Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore
- Strategija upravljanja otpadom Crne Gore;
- Sektorske studije rađene za PPCG (2005-2006).

Prostorno urbanistička dokumentacija Opštine Ulcinj:

Tokom izrade PUP-a treba uzeti u obzir postojeće planove u Opštini - Prostorni plan Opštine Ulcinj (1999); Generalni urbanistički plan Ulcinja (1985) i detaljne urbanističke planove za Ulcinj, Donji Stoj, Kruče, Ulcinj - Stari Grad, Vladimir, Sas, Valdanos i Adu Bojanu, koji su usvojeni u različitim periodima prethodnih 25 godina.

U Opštini Ulcinj, u toku je izrada: Izmjena i dopuna unutar zahvata Generalnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad“ (DUP „Totoši“, DUP „Pinješ 1“, DUP „Pinješ 2“, DUP „Meterizi 1“, DUP „Meterizi 2“, DUP „Meterizi 3“, DUP „Meraja 1“, DUP „Meraja 2“, DUP „Pristan“ i u dijelu saobraćajnice od Doma zdravlja do izvedenog Bulevara); izrada Urbanističkih projekata: „Pristan“, hotelskog kompleksa „Pinješ“, hotela „Galeb“ i hotela „Mediteran“ i izrada Lokalnih studija lokacije: „Zoganje“ i „Liman II“. Opština Ulcinj je donijela i Odluku o izradi DUP-a „Ulcinjско polje“.

Takođe, u toku je izrada državnih studija lokacija u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i to: "Valdanos", "Stari grad Ulcinj", "Rt Đeran-Port Milena" i "Turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeća hotelska grupacija, naseljska struktura, komunalno servisna i sportsko rekreativna zona".

Ostala studijska i tehnička dokumentacija

- Podaci i izvještaji o stanju životne sredine, zdravstvenom stanju stanovništva.
- Podaci o stanovništvu iz Popisa 2003.
- Podaci o prirodnim uslovima, studijski i istraživački radovi.
- Podaci o spomenicima kulture i prirode.
- Bilans namjene površina za katastarske opštine.
- Ostali nepomenuti izvori (studije, programi, ekspertize, projekti, arhivska građa i sl).

#### 11. OBAVEZE OBRADIVAČA

Obradivač plana će, Ministarstvu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti, u skladu sa ugovorom:

- Nacrt PUP sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu;
- Predlog PUP sa Izvještajem o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

U postupku izrade Nacrta PUP i Predloga PUP treba uraditi i adekvatnu vizuelnu prezentaciju predloženih planskih rješenja (npr. 3D modeli, perspektive).

Obradivač treba da pripremi mjesečne izvještaje o stepenu izvršenosti posla, adekvatnu prezentaciju Nacrta i Predloga i da učestvuje u javnoj raspravi i medijskoj promociji, a prema programu koji utvrdi Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine.

Obradivač je dužan da, nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, pripremi elaborat sa pregledom i stavom o svim podnijetim primjedbama i mišljenjima na Nacrt PUP.

Predlog PUP-a, sa ugrađenim prihvaćenim primjedbama i sugestijama, obradivač će dostaviti nosiocu pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

PUP se priprema i prezentuje u analognom i u digitalnom obliku. Faza Nacrta se isporučuje u 5 primjeraka, radna verzija Predloga u 5 primjeraka, kao i finalni dokument Predloga PUP-a u 5 primjeraka.

Po usvajanju PUP-a, obrađivač će resornom ministarstvu predati konačnu verziju na crnogorskom i engleskom jeziku u adekvatnoj formi koja je definisana pravilnikom.

Ukoliko se ukaže potreba, može se u skladu sa dogovorom pripremiti i veći broj primjeraka konačne verzije PUP-a .

## I PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN

### 1. UVOD

#### 1.1. UVODNE NAPOMENE

Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj (u daljem tekstu PUP Ulcinj) je dugoročni razvojni dokument kojim se obuhvata vremenski period do 2020g.

PUP Ulcinj je urađen na osnovu Odluke o pristupanju izradi Prostorno - urbanističkog plana opštine Ulcinj, br. 03-8528, koja je donesena 16.jula 2009g. na sjednici Vlade Crne Gore, i Programskog zadatka za izradu Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj sa strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu, koji je sastavani dio Odluke.

Na tenderu po Pozivu Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine br. 03/09, za izradu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, za obradivača planske dokumentacije je odabran **Konzorcijum ARUP & Savills (L&P) Ltd & Savills Montenegro & CAU Centar za arhitekturu i urbanizam**, sa kojim je zaključen Ugovor o izradi PUP Ulcinj, br. 01-1240/21 od 06.08.2010.god.

Planski osnov za izradu Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj sadržan je u Prostornom planu Crne Gore do 2020g. Polazna strateška opredjeljenja razvoja Opštine, uzimajući u obzir i zahtjeve i potrebe korisnika prostora, zasnivaju se na postavkama i elementima iz Prostornog plana Crne Gore, i ostale razvojno-planske, studijske i tehničke dokumentacije.

*U dosadašnjem periodu rada na izradi PUP-a, Naručiocu plana I opštini Ulcinj je prezentirano nekoliko faza dokumentacije, i to: Analiza postojećeg stanja I dokumentacione osnove, Analiza scenarija prostornog razvoja, Prednacrt planskog dokumenta.*

*Radna verzija PUP-a Ulcinj predata je Naručiocu u junu 2013g.*

*Plansko rješenje, koje je prezentirano u Radnoj verziji PUP-a, je razmatrano sa predstavnicima lokalne samouprave na nizu sastanaka, a dostavljene su i pismene primjedbe i sugestije Opštine Ulcinj, prof.dr.Kaliope Dimitrovske i Ministarstva za održivi razvoj i turizam. Odgovori na date primjedbe i sugestije priloženi su u Knjizi 3 Nacrta PUP-a.*

*U okviru dostavljenih primjedbi I sugestija evidentirani su različiti stavovi I vidjenja daljeg prostornog razvoja opštine. Primjedbe Ministrstva za održivi razvoj I turizam su se odnosile na zaštitu poljoprivrednjih površina I ograničavanje širenja površina za izgradnju objekata, planiranjem izgradnje u skladu sa odabranom projekcijom razvoja I usvojenom regulativom (Pravilnik o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, ...), dok je u primjedbama Opštine Ulcinj iskazan zahtjev za ukidanjem poljoprivrednih površina I povećanjem zone za izgradnju I planiranih kapaciteta stanovanja I turizma u gradu, tj. implementacijom rješenja usvojenih kroz Izmjene I dopune GUP-a Ulcinj iz 2009g. I niza urbanističkih planova iz proteklih 6-7 godina.*

*Stavovi Obradivača, da kapaciteti usvojeni kroz Izmjene I dopune GUP-a Ulcinj iz 2009g. i niza urbanističkih planova nisu realni i ne predstavljaju sliku mogućeg demografskog rasta I projekcije održivog razvoja opštine za planski period, nisu prihvaćeni od strane predstavnika lokalne samouprave.*

*U skladu sa tim, Obradivač je dio usvojenih rješenja implementirao kroz plansko rješenje PUP-a, sa stavom da će se realizacija odredjenih kapaciteta stanovanja, uz projektovani demografski rast, ostvariti tek u postplanskom periodu do 2030g. (prikazano u poglavlju 5.1.4 Projekcija demografskog razvoja).*

*U planskom rješenju Nacrta PUP-a prezentiran je prostorni razvoj, uredjenje prostora i izgradnja do 2020g.*

Struktura i sadržaj Plana proizašli su iz metodologije definisane Programskim zadatkom, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Plan sadrži tekstualni i grafički dio.

**Slika:** grad Ulcinj



## 1.2. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PUP ULCINJ

Pravni osnov za izradu Prostornog urbanističkog plana opštine Ulcinj sadržan je u odredbama osnovnog **Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** (Službeni list Crne Gore 51/08), kojim je teritoriju lokalne samouprave propisano donošenje Prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, i drugi propisi:

- Zakon o zaštiti kulturnih dobara (Službeni list CG 49/10)
- Zakon o zaštiti prirode (Službeni list CG 51/08 i 21/09)
- Zakon o životnoj sredini (Službeni list CG 48/08)
- Zakon o zaštiti vazduha (Službeni list CG 25/10)
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list RCG 45/06)
- Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 80/05)
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 80/05)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Službeni list RCG 15/92, 59/92 i 27/94)
- Zakon o poljoprivredi i ruralnom razvoju (Službeni list CG 56/09)
- Zakon o organskoj poljoprivredi (Službeni list RCG 49/04)
- Zakon o putevima (Službeni list RCG 42/04)
- Zakon o turizmu (Službeni list CG 61/10)
- Zakon o vodama (Službeni list CG 27/07)
- Zakon o moru (Službeni list CG 17/07 i 06/08)
- Zakon o energetici (Službeni list CG 28/10)
- Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine (Službeni list RCG 80/05)
- Zakon o upravljanju otpadom (Službeni list RCG 80/05) i (Službeni list CG 73/08)
- Zakon o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG 42/64 i 28/93)  
Izmjene i dopune (Službeni list RCG 28/93, 42/94) i (Službeni list CG 26/07)
- Zakon o odbrani (Službeni list CG 47/07)  
Izmjene i dopune (Službeni list CG 47/07)
- Pravilnik o sadržaju elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG 14/07)
- Zakon o grobljima (Službeni list RCG 4/62, 9/62, 10/65 i 27/94)
- Zakon o šumama (Službeni list RCG 55/00)
- Zakon o maslinarstvu (Službeni list RCG 55/03) i (Službeni list CG 73/10 i 40/11)
- Zakona o divljači i lovstvu (Službeni list CG 52/08)
- Zakon o morskome ribarstvu i marikulturi (Službeni list CG 56/09)
- Zakona o rudarstvu (Službeni list RCG 28/93)
- Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list CG 50/08).
- Zakona o telekomunikacijama (Službeni list RCG 59/00, 58/02 i 44/03).
- Zakon o izmjenama i dopunama Opšteg zakona o obrazovanju i vaspitanju (Službeni list CG 45/10);
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o gimnaziji (Službeni list CG 45/10)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o osnovnom obrazovanju i vaspitanju (Službeni list CG 45/10)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o stručnom obrazovanju (Službeni list CG 45/10)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o visokom obrazovanju (Službeni list CG 45/10)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o vaspitanju i obrazovanju djece sa posebnim obrazovnim potrebama (Službeni list CG 45/10)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG 24/10).

Za izradu planske dokumentacije korišćeni su i pripremljeni nacrti zakona o izmjenama i dopunama:

- Zakona o predškolskom obrazovanju i vaspitanju
- Zakona o obrazovanju odraslih
- Zakona o crnogorskom okviru kvalifikacija
- Zakona o sportu.

kojima su definisani osnovni uslovi za uspostavljanje mreže obrazovnih institucija, koncesija i finansiranja, kao i usvojene Nacionalne strategije:

- Nacionalna strategija održivog razvoja (2007.)
- Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020 (2008.)
- Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore (2008.)
- Strategija upravljanja otpadom Crne Gore (2005.)
- Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2025 (2008.)

- Strategija razvoja poljoprivrede i sela (2006.)
- Staregija pretvaranja neformalnih naselja u formalna (2010.)
- Strategije za razvoj i smanjenje siromaštva u Crnoj Gori (2003.)
- Masterplan za snabdijevanje vodom crnogorskog primorja i opštine Cetinje (2005.)
- Strateški master plan za tretman otpadnih voda na Primorju Crne Gore i u opštini Cetinje (2006.)
- Crnogorska strategija za prelazak na digitalno emitovanje signala (2008.)

### 1.3. OPIS GRANICE I POVRŠINA OBUHVAĆENOG PROSTORA

Granica PUP Ulcinj je opisana prema TK 25 (izdanje Uprave za nekretnine 2009g.) i TK 25 (Izdanje Vojnogeografskog insituta 1979g.).

Površina zahvata PUP Ulcinj na kopnenom dijelu teritorije iznosi **255 km<sup>2</sup>**.

Granica prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj (PUP) u dijelu akvatorije Jadranskog mora zahvata ostrvo Stari Ulcinj, odakle ide južnim dijelom Uvale Hladna, zatim grebenom brda Možura iznad tunela Belveder i preko kota 337 m (Belveder), 421 m (Orlovo), 546 m (Dočić – Kurtov vrh), 611 i 622 m (Kobilica), 608, 589 i 554 m (Štrbina) ide skoro do telekomunikacionog punkta na koti 465 m (Možura), odakle koritom povremenog bezimenog vodotoka vodi do lokalnog puta Metanovići (opština Bar) – Možura, kojim dale ide prema napuštenom naselju možura u dužini od oko 1 km, odakle u pravcu sjeveroistoka ide prema rječici Brdela i putu Donja Klezna – Ulcinj čijom trasom nastavlja sve do brda Brijeg, odakledjelimično ide grebenom ovog brda da bi se u pravcu sjevera spustila prema lokalitetu Kodra i dalje obuhvatila atar naselja Gornja Klezna. Granica dalje nastavlja manje-više u pravcu sjevera do lokaliteta Stijena cete, odakle Mrkovskom rijekom ide do Kameničkog mosta i dalje koritom iste rijeke sve do ušća Međurečke rijeke i brda Gradac, koga zaobilazi sa sjeverne strane, odakle nastavlja pravcen istok-jugoistok prema koti 544 m, od koje ide preko lokaliteta Krstac i kote 724 m do Međurečke rijeke, čijim koritom dalje nastavlja preko Slakovića vrela, Gole glave, vrha Raden (1215 m), kote 1118 m do vrha Mali Kozjak (1403 m), vrha Kozjak (1427 m), lokaliteta Golo brdo (1298 m), Debelin (1205 i 1184 m), i dalje u pravcu istoka do lokaliteta Gropa e Gat, a odatle prvo u pravcu jugozapada, a zatim u pravcu jugoistoka do vrha Malji i Dan (1253 m). Od ovog vrha granica nastavlja preko lokaliteta Kašare do Liponjaka i kote 1113 m, te lokaliteta Gropa i Sajnica do vrhova Crna Brt (950 m) i Maja Tras (915 m), odakle ide preko lokaliteta Čafa Šimri i vrhova Šimri (916 m), Breg Bušat (811 m), Maja e Rahit (763 m), Samagari (746 m) i prevoja Čafa Stegvaš (527 i 504 m) do graničnog stuba A1 - 6 (kota 496 m) na granici sa Albanijom. Do sada opisana granica je i granica između opština Bar i Ulcinj.

Granica Prostorno-urbanističkog plana dalje ide državnom granicom između Crne Gore i Albanije i to graničnim subovima A1 - 5 (kota 219 m), A1 - 4 (kota 132 m), A1 – 3/III, A1 – 3/II, A1 – 3/I i A1 - 3 (kota 37 m), odakle nastavlja koritom Kravarskog potoka (Proni Sapar, Proni i Bardaivet) sve do njegovog ušća u rijeku Bojanu. Dalje granica plana ide koritom rijeke Bojane sve do njenog istočnog ušća u Jadransko more, obuhvatajući pri tome i riječna ostrva (ade): povremene bezimene ade, Adu Bojanu i Malu Adu koja se često spaja sa Adom Bojanom.

Akvatoriju Jadranskog mora koju obuhvata opština Ulcinj čini teritorijalno more na potezu od granice sa Albanijom na istočnom ušću rijeke Bojane u Jadransko more do Uvale Hladna.

Granica između CrneGore i Albanije, prema informacijama koje su dostupne Oobrađivaču, na dijelu granice koja ide Kravarskim potokom i rijekom Bojanom je predmet međudržavnog sprazuma i slijedi njeno precizno utvrđivanje.

## 2 DOKUMENTACIONA OSNOVA I POLAZNA OPREDELJENJA

### 2.1 DRAVNI PLANSKI DOKUMENTI

#### 2.1.1 Izvod iz Prostornog plana Crne Gore do 2020g. (2008g.)

PPCG do 2020g.se bavi analizom najvećih problema sa kojima se zemlja suočava u cjelini, uključujući i Ulcinj, i definiše strateške projektekovi bi obezbijedili ispunjenje ciljeva iz Plana. Grad Ulcinj je prepoznat kao „centar od regionalnog značaja, i kao opština koja može značajno da doprinese rastu na nacionalnom nivou“. Ulcinj je takođe prepoznat i kao grad „sa potencijalom za razvoj međunarodnog turizma“.

Planom se takođe definišu i posebne mjere kontrole planiranja koje treba da se uključe i u PUP Ulcinj, i identifikuje relevantne projekte u Ulcinju čija se realizacije očekuje do 2020. To su:

- Priobalje i prostor koji se pruža ka sjeveru Ulcinja je prepoznat kao „razvojni koridor“ sa brojnim prioritentnim projektima

- Velika plaža sa svojim dubokim zaleđem;
- Valdanos
- Posebna turistička ponuda na Adi Bojani
- Jadranska brza saobraćajnica koja povezuje Dubrovnik i Herceg Novi, Tivat, Budvu, Bar, Vladimir i Albaniju;
- Sekundarni/sportski aerodrom;
- Rekonstrukcija magistralnih i regionalnih saobraćajnica: Bar-Ulcinj-Ada Bojana i Ulcinj-Kruče;
- Novi dalekovodi i regionalni vodovod na Crnogorskom primorju;
- Nova marina i sportski centar u gradu Ulcinju;
- Potencijalne lokacije za eksploataciju boksita;
- Međuopštinska deponija (u Baru);
- Razvoj intenzivne poljoprivrede; i
- Razvoj pomorskog ribarstva.
- U Prostornom planu Crne Gore do 2020, definisani su razvojni koridori kao način prostorne integracije Crne Gore. Razvojni koridori koji će neposredno uticati na razvoj i integraciju prostora Ulcinja su:
  - Bar – Podgorica – Mateševo – Andrijevića - Berane – Boljari
  - Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska.

Razvojne zone su područja međusobno povezanih gradova i naselja u kojima su slične razvojne aktivnosti, tako da naselja koja su uključena jačaju svoju ulogu u ukupnom urbanom sistemu i sistemu veza između urbanih i ruralnih područja. Oblasiti koje se od bitnog uticaja za razvoj Ulcinja su:

- Barsko-ulcinjsko primorje,
- Područje Skadarskog jezera.

U PPCG su, na osnovu dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, kao i na bazi bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora, definisane karakteristične razvojne zone. U okviru razvojne zone Primorskog regiona, definisana je razvojna zona: Barsko - Ulcinjsko primorje, koja obuhvata pojas najjužnijeg dijela Crnogorskog primorja sa Barskim i prostranim Ulcinjskim poljem. Ovu razvojnu zonu čine ga dvije podzone: Bar i Ulcinj.

Za **podzону Ulcinj**, prepoznate su sljedeće karakteristike:

**Resursi i potencijali:** Izgrađeni turistički kapaciteti i reputacija Ulcinja kao potencijalnog međunarodnog turističkog centra; velika dužina pjeskovitih žala, sa ljekovitim svojstvima i ljekovitim mineralnim vodama; etnografske specifičnosti i istorijsko urbano jezgro Ulcinja; kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta uključujući vrijedne komplekse maslinjaka; bogata staništa faune, posebno ptica i ribe; tehnički građevinski kamen; morska solana.

**Prioriteti razvoja:** Izgradnja turističkih objekata u području Velike plaže sa njenim dubokim zaleđem, Valdanosa i specifične turističke ponude na Adi Bojani; izgradnja marine; intenzivna poljoprivreda; morskog ribarstvo i proizvodnja i prerada soli; aerodrom.

**Ograničenja:** Za lociranje bilo kakve teške i/ili štetne industrije; otvaranje kamenoloma i deponija otpada naeksplozivnim padinama okolnih brda; stambene izgradnje u poljoprivrednim kompleksima, izuzev za potrebe poljoprivrednih proizvođača i prekomjernu izgradnju stambenih i turističkih objekata u priobalju.

**Konflikti:** Uopšte uzevši - ovo je zona sa relativno ograničenim brojem razvojnih konflikata. U nekim područjima mogu se javiti konflikti između procesa urbanizacije i poljoprivrednog zemljišta. Velika atraktivnost morske obale, sjeverozapadno od grada, može da prouzrokuje nekontrolisanu stambenu i turističku izgradnju u tom području, stvarajući konflikt sa prioritarnim zahtjevima okruženja. Konflikt između prava i želja privatnih vlasnika zemljišta i objekata, s jedne, i sveobuhvatnog koncepta razvoja zone, ističući posebno potrebu rekonstrukcije Starog grada, s druge strane.

**Pragovi:** Ograničeni kapacitet postojećih sistema komunalne infrastrukture, posebno sistemavodosnabdijevanja i sistema za odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda.

**Zahtjevi okruženja:** Zaštita obalne linije i pejzaža zone u cjelini; zaštita mora od zagađivanja; očuvanje karaktera grada Ulcinja, kroz završetak obnove Starog grada i cjelovite urbane strukture; podrška stvaranju regionalnog parka Rumija, uz odgovarajuću saradnju sa Opštinom Bar.

**Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda:** Primjena svih urbanističko-arhitektonskih i konstruktivnih mjera za smanjenje seizmičkog rizika.

**Preduslovi:** Pažnju posvetiti zaštiti od plavljenja plodnog poljoprivrednog zemljišta i meliracionim radovima, uključujući desalinizaciju kompleksa poljoprivrednog zemljišta uz Solanu.

U cilju uspostavljanja prekogranične saradnje, u PPCG su definisane i **Prekogranične razvojne zone**, kao zone šireg obuhvata oko državne granice koje podrazumjevaju teritoriju sa sličnim razvojnim potencijalima i/ili problemima u odnosu na prostore u susjednim državama.

Opština Ulcinj se nalazi u okviru prekogranične razvojne zone: **Bazen Skadarskog jezera (Podgorica, Danilovgrad, Bar, Ulcinj –Skadar).**

Ovu zonu čine područje Zetsko-bjelopavličke ravnice, Barsko-ulcinjskog primorja i Skadarskog jezera, kao i prekogranična područja Skadra u Albaniji.

Prioriteti razvoja prekogranične zone Basena Skadarskog jezera su:

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

### 2.1.2 Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (2007g.)

U PPPPN Morsko dobro, čitava crnogorska obala je podjeljena na zone, i za svaku od tih zona definisana je posebna procjena i pristup. U okviru Ulcinjske zone, Velika plaža je strateški najvažnije područje koje je identifikovano kao „javno dobro“, koje zahtjeva najbolji mogući vid korišćenja, i ima potencijal da preraste u jedno od najvećih razvojnih projekata u Crnoj Gori. Za ovu lokaciju pripremljen je poseban generalni koncept i urađen čitav set državnih studija lokacije za zapadni dio Velike plaže, kao i za ostala glavna razvojna područja koja su detaljnije obrađena u narednom poglavlju - Port Milena, Rt Đerane, Stari Grad, Valdanos.

Opšte procjene i smjernice za zonu ULCINJA u planu za Morsko dobro su:

- **Resursi i potencijali:** izgrađeni turistički kapaciteti i reputacija Ulcinja kao najpopularnijeg ljetovališta za masovni turizam u zemlji; velika dužina pjeskovitih žala, sa ljekovitim svojstvima; etnografske specifičnosti i istorijsko urbano jezgro Ulcinja; kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta; uključujući vrijedne komplekse maslinjaka; bogata staništa faune - posebno ptica i ribe; specifična vegetacija dina; morska solana; Skadarsko i Šasko jezero.
- **Prioriteti razvoja:** izgradnja turističkih objekata u području Velike plaže; izgradnja marine; intenzivna poljoprivreda; morsko ribarstvo i proizvodnja i prerada soli;
- **Zahtjevi okruženja:** zaštita obalne linije i pejzaža zone u cjelini; zaštita mora od zagađivanja; očuvanje karaktera grada Ulcinja, kroz završetak obnove Starog grada i cjelovite urbane strukture; podrška stvaranju Regionalnog parka "Rumija", uz odgovarajuću saradnju sa opštinom Bar;
- **Kontrola seizmičkog rizika:** primjena svih urbanističko-arhitektonsko-konstruktivnih mjera za kontrolu seizmičkog rizika, kao i izrada odgovarajućih planova pripremljenosti na zemljotres;
- **Preduslovi:** postizanje bilateralnog sporazuma sa Albanijom o regulisanju plovnog puta rijekom Bojanom i zaštiti od plavljenja plodnog poljoprivrednog zemljišta i meliracioni radovi, uključujući desalinizaciju kompleksa poljoprivrednog zemljišta uz Solanu.

### 2.1.3 Izvod iz Generalnog koncepta „Velika plaža“

Generalni koncept Velika plažaje urađen kao detaljnija razrada područja Velike plaže, i sastavni je dio PPPPN MD. Njime se predlaže formiranje hotelskog prostora, prostora za rekreaciju, plaža i „zaštićenih površina“ ka istočnom kraju Velike plaže i rijeke Bojane. Postojeći hoteli u zapadnom dijelu biće nadograđeni kao zone nove izgradnje dok će zona niže gustine / golf zona biti prelaz ka zaštićenim područjima.

**Slika:** Izvod iz Generalnog koncepta Velika plaža



CAPACITIES AND IMPLEMENTATION PHASES BY GROUPS

**Izvor:** Generalni koncept „Velika plaža“



**Generalnim konceptom se sprovodi disperzivni model razvoja na području Velike plaže. Predlaže se dodatnih 30.000 ležaja u hotelima sa 3-5 zvijezdica sa 6 modula na području površine 430ha, sa rekreativnim prostorom (120ha), dinamaplazama (280ha) i „zaštićenim područjem (620ha).**

Osnovni elementi ovog razvojnog koncepta su: stavljanje akcenta na razvoj sjeverozapadnog dijela velike plaže, izgradnja kapaciteta u 6 modula, međusobno odvojenih zelenilom; zaštita priobalja, i definisanje standarda da za svaki ležaj mora da bude obezbjeđeno 100 m<sup>2</sup> zelenih površina.

#### **2.1.4 Izvod iz državnih studija lokacija**

Područje Morskog dobra na teritoriji opštine Ulcinj je detaljnije razrađeno kroz niz državnih studija lokacije:

##### **DSL Stari grad Ulcinj (2009g.)**

Studija lokacije je rađena za prostor u zahvatu sektora 63 PPPPN MD i obuhvata: neizgrađenu stjenovitu obalu, izgrađenu obalu oko zidina Starog grada sa pristaništem, privezište Kacema, gradsko kupalište na Maloj plaži, mješovitu naseljsku strukturu sa turističko ugostiteljskim objektom i parkovskim zelenilom kao i turistički kompleks na lokaciji bivšeg hotela "Jadran".

U morfološkom smislu predmetni prostor je u velikoj mjeri izgrađen, imajući u vidu da je i u ranijem periodu predstavljao centar grada i imao značajnu ulogu u turizmu. Zatečena, nasljeđena struktura zaleđa – Starog grada i čaršije, u pogledu urbanističke parcelacije i građevinskog fonda kao i namjena u potpunosti je zadržana. Planom se zadržava postojeća namjena prostora, uz mogućnost rekonstrukcije objekata u postojećem gabaritu, dogradnje i/ili nadogradnje objekata gdje prostorni uslovi to dozvoljavaju, kao i interpolacije objekata sa ciljem ujednačenja zatečenih i novih struktura.

Prioritetnim intervencijama se planira izgradnja objekata turističke namjene (turistički kompleks na prostoru bivšeg hotela „Jadran“ i hotel „Holegero“) u istočnom dijelu zahvata plana, dok je za centralni i zapadni dio planirana revitalizacija Male plaže i objekta lučice Kacema, dokategorizacija šetnice i proširenje tj. uspostavljanje novih trasa uz obalu – lungo mare i rekonstrukcija stambeno-poslovnih objekata. Ovim planom uz postojeći Pristan predviđena je dogradnja lukobrana na lučici Kacema (za potrebe lokalnog stanovništva – vlasnika čamaca), u pravcu sjevera ka Maloj plaži.

Ukupna planirana bruto građevinska površina iznosi 36.344m<sup>2</sup>, većim dijelom u objektima turizma (350 turističkih ležaja), i manjim dijelom u objektima stanovanja i komercijalnih djelatnosti.

##### **DSL Rt Djeran i Port Milena - sektor 65 (2010g.)**

Studija lokacije je urađena za prostor u zahvatu sektora 65 PPPPN MD i obuhvata turistički kompleks na „Rtu Đeran“ i naselje oko kanala Port Milena. Lokalitet Port Milena je smješten na istoku grada Ulcinja i razvija se oko kanala na dužini oko 3,6 km, i na površini od 1.187.361,93 m<sup>2</sup>. Kanal Port Milena je vještačkog porijekla, i iskopan po nalogu kralja Nikole I krajem 19. vijeka, da bi se isušilo močvarno područje Zoganjskog polja, zvano Zoganjsko blato. Kanal se uliva u more na jugu između vrha Rta Đeran i Velike plaže.

Duž vodotoka su se razvili stambeno naselje i naselje sa mješovitim (stambeno-turističkim) sadržajima, u kojima se obavljaju aktivnosti vezane za turizam i uslužne djelatnosti. U zoni koje je obuhvćena Studijom zatečen je veliki broj objekata koji su najčešće izgrađeni bez potrebnog odobrenja za izgradnju i koji su degradirali predmetni prostor. Rasprostranjena bespravna gradnja stvorila je okruženje lošeg kvaliteta, što je snizilo kvalitet ponude postojećih hotelskih kompleksa na Velikoj plaži

U cilju adekvatnog rješavanja ovog atraktivnog prostora u Studiom je predloženo pet zona za konkursne urbanističke razrade, kao način rješavanja posljedica neplanske - bespravne gradnje i neprihvatljive arhitekture koja nije u skadu sa ovim izuzetno atraktivnim i vrijednim prostorom. U sjevernoistočnom djelu plana predviđena je reprezentativna rezidencijalna zona, male gustine stanovanja, spratnosti P+1 do P+2.

Duž kanala su predviđeni parkovi i uređene otvorene javne površine, kao i obalno šetalište – lungo mare. Planirano je da kanal bude plovni, tako da se planom predlaže izgradnju doka na ušću u kanal Port Milena i izgradnja oko 350 pristanišnih vezova za male barke duž samog kanala, kako bi zona bila posebno atraktivna za strane investicije. U produžetku magistralnog pravca do spoja sa putem prema rijeci Bojani, planirana je izgradnja novog mosta preko kanala.

Ukupna planirana bruto građevinska površina iznosi 268,103m<sup>2</sup>, u objektima za 8.564 stanovnika, 350 turista, i objektima komercijalnih djelatnosti sa 6432 zaposlenih.

##### **DSL Turistički kompleks na Velikoj plaži, dio sektora 66 (2010g.)**

Studija lokacije je urađena za prostor u zahvatu sektora 66. PPPPN MD i obuhvata turistički kompleks na Velikoj plaži - postojeću hotelsku grupaciju, naseljsku strukturu, komunalno servisnu i sportsko-rekreativnu zonu.

Lokacija Velika plaža je smještena istočno od grada Ulcinja i Port Milene, i predstavlja pješčanu plažu koja se proteže do rijeke Bojane, ukupne dužine 13 km. Studija lokacije se bavi razvojem prvog dijela

Velike plaže, u zoni u kojoj već postoje hotelski kompleksi: hotel Otrant, hotel Lido, hotel Belvi i hotel Olympic. Kompleks hotela je sagrađen 60-tih i 70-tih. godina 20. vijeka. U okviru kompleksa se nalaze glavni objekti hotela i bungalovi.

Planirana namjena je predviđena tako da se maksimalno sačuvaju postojeće prirodne karakteristike područja. Centralni prostor lokacije čini zona hotela visoke kategorije (minimum 4 zvjezdice), spratnosti do P+10. Moguća je rekonstrukcija i proširenje postojećih objekata, kao i izgradnja novih, na mjestu postojećih ili na praznom zemljištu predviđenom za izgradnju. Veliki hotelski kompleksi su okruženi zelenilom, kako bi se u što većoj mjeri uklopili u prirodni ambijent.

U istočnom djelu zahvata plana planirana je zona sporta i rekreacije, gde je predviđena izgradnja multifunkcionalne sportske hale sa terenima za razne sportove na otvorenom, pokrivenim javnim bazenom i drugim površinama za zabavu i rekreaciju. Planirano je da ova lokacija bude razrađena putem konkursa.

Ekskluzivna rezidencijalna zona je planirana u sjeveroistočnom djelu. Namjena vila je stambeno – turistička, spratnost P+1. U obodnom pojasu ove zone, pojedinačne parcele su planirane za višestambenu izgradnju sa uslužnim djelatnostima, maksimalne spratnosti P+2.

Na ulazu u kanal Port Milena predviđena je izgradnja objekta za sadržaje kulture, koji može da funkcioniše i kao svetionik i vidikovac, maksimalne spratnosti do P+7. Planom se predviđa realizaciju privežišta na ušću kanala Port Milena, a duž pjeskovite plaže šetalište – lungo mare.

Ukupna planirana bruto građevinska površina iznosi 328,933m<sup>2</sup>, u stambenim objektima sa 1,918 stambenih jedinica, turističkim objektima za 3,835 turista, i objektima komercijalnih djelatnosti sa 2,374 zaposlenih.

### **DSL Valdanos - sektor 61 (2010g.)**

Studija lokacije se radi za prostor u zahvatu sektora 61, u okviru PPPN Morsko dobro. Uvala Valdanos nalazi se 4km sjeverozapadno od Ulcinja, u kojoj je smješteno vojno odmaralište „Valdanos“ koje nije u funkciji. Stari maslinjak u uvali Valdanos, sa 18.000 stabala, predstavlja dio većeg kompleksa koji se prostire od samog grada Ulcinja.

Planira se izgradnja hotelsko-turističkog kompleksa sa centralnim objektima, depandansima i vilama visoke kategorije (4 do 5 zvjezdica) koje zajedno sa hotelima predstavljaju jedinstvenu turističku ponudu. U okviru planirane namjene predviđaju se svi potrebni prateći sadržaji kao što su pješačke komunikacije, stepeništa, panoramski liftovi, uređene zelene površine sa terenima za sport i rekreativnim površinama i sl., kao i izgradnja pristaništa za izletnička i nautička plovila. Spratnost centralnih objekata (hotela) je Po+P+3, a vila je P+1.

U okviru ovog kompleksa planirana je park-šuma, a poseban akcenat je stavljen na zaštitu kompleksa maslinjaka „Maslinada Valdanos“ koja je planirana za revitalizaciju u poljoprivredne svrhe kao podrška turističkoj ponudi. Preostali dio zahvata je zaštićeni prirodni pejzaž.

Ukupna planirana bruto građevinska površina iznosi 111,284 m<sup>2</sup>, u objektima turizma sa 465 smještajnih jedinica za 1800 turista.

## **2.2 LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI**

Postojeći lokalni planski dokumenti za opštinu Ulcinj su:

- Prostorni plan opštine Ulcinj
- Generalni urbanistički plan Ulcinja
- Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Ulcinja
- Detaljni urbanistički planovi
- Urbanistički planovi za mala naselja
- Lokalne studije lokacije
- Urbanistički projektit

Prostorni plan opštine Ulcinj, koji je obuhvatio cijelu teritoriju opštine, donesen je 1999g.

Prvi Generalni plan Ulcinja je urađen je 1969. godine, dok je novi GUP usvojen 1985g. Ovaj GUP važi i danas, osim na dijelu teritorije za koju su urađene Izmjene i dopune 2009g. i 2011g.

### **2.2.1 Izvod iz Prostornog plana opštine Ulcinj (1999)**

Prostorni plan opštine Ulcinj je urađen na osnovu člana 4.,7. i 19. Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl.list RCG 16/95), a naručilac izrade plana je bila Skupština opštine Ulcinj. Prostorni plan je obuhvatio teritoriju cijele opštine i predstavljao je opšti, strateški dokument lokalne zajednice.

Planom je definisano da nosioci razvoja budu u sektoru turizma, poljoprivrede i korišćenje mora.

Koncept prostornog razvoja, opštine zasniva se na slijedećim načelima:

1 ODRŽIVI RAZVOJ kao polazno načelo sa ciljem razvoja opštine koji obezbjeđuje. kvalitetan životni prostor svim generacijama. Ovo podrazumijeva harmoničan odnos urbanih funkcija i prirodne sredine u

kome narušavanje nikad ne ide preko granice obnovljivosti. Zagađenost ne smije precizirati uslove SGVZ (stroge granične vrijednosti zagađenja).

1. PRILAGOĐENOST PRIVREDE prirodnim uslovima i pogodnostima, što određuje već pomenute prioritete razvoja: turizam, poljoprivredu i korišćenje mora. Ovo isključuje bilo kakvu industriju osim industrije u sastavu poljoprivrede, nužnih, komunalnih gervisa i lake ali čiste industrije u najmanjem obimu.
2. ZAPOSLENOST STANOVNIŠTVA se zasniva na poboljšanju životnog standarda kao razvojnom cilju, što podrazumijeva povećanje zaposlenosti u većem stepenu od porasta broja stanovnika prirodnim priraštajem. Nova radna mjesta treba otvarati, prije svega, u prioritarnim djelatnostima.
3. STRATEGIJA INVESTIRANJA podrazumijeva prije svega investiranje u razvoj prioritarnih djelatnosti, zatim infrastrukture, pa društvenih djelatnosti i konačno ostale privrede. Međutim, kako privreda nije u stanju da investira ovako predviđen razvoj, moraju se angazovati ulagači iz drugih sredina kao kreditori ili kao partneri.
4. DISPERZIJA FUNKCIJA je osnovna strateška postavka koja ima za cilj zaustavljanje centralizacije i stvaranje uslova za uravnotežen razvoj. Aktiviranjem poljoprivrede, organizovanim obezbjeđivanjem uslova za poljoprivrednu proizvodnju organizovanim sistemom otkupa proizvoda, aktiviranjem regionalnog i magistralnog puta, aktiviranjem seoskog i izletničkog turizma i sličnim mjerama stvorice se osnova za razvoj centralnih funkcija na cijeloj površini opštine.
5. USPOSTAVLJANJE STABILNIH PROCESA kako u privredi, tako i u društvenim djelatnostima je osnovni cilj ovog planskog perioda i uslov svakog budućeg planiranja. Posebnost ovog planskog problema, a time i planskih rješenja je u tome što razvoj nema potažiste-privrednu osnovu, nju tek treba uspostaviti reaktiviranjem dopresiranih i aktiviranjem razvojnih područja. Uslov budućnosti je kompleksan prostorni-privredni-društveni razvoj.
6. KULTURA FORME koja je završni cilj u formiranju kvalitetnog ambijenta, i podrazumijeva zaštitu vrijednih objekata i cjelina, sanaciju postojećeg narušenog gradskog ambijenta i izgradnju novih objekata i cjelina u skladu sa tradicijom i prirodnim okruženjem ali ne u smislu imitacije već interpretacije.

Posebno značajan uslov budućeg razvoja je komunikaciona "rekonstrukcija" prostora opštine. Ovo podrazumijeva izgradnju dijela magistralnog puta (kasnije auto-puta) Petrovac-Sukobin, rekonstrukciju magistralnog puta na dijelu Bratica-Krute, rekonstrukciju regionalnog puta Vladimir-Arbaneš, izgradnju lokalnog puta Zoganje - Briska Gora - Donja Klezna – Šas, Selita, izgradnju putničkog aerodroma (varijante lokacije: Mrkovsko polje i Štoj), izgradnju sportskog aerodroma u Gornjem Štoju, izgradnju marina pod starim gradom, na ušću Porto Milene i na ušću Bojane, rekonstrukciju gradskog pristaništa, uređenje kanala Porto Milena za vezivanje čamaca, otvaranje graničnih prelaza Sukobin i Sveti Nikola i pokrivanje svih putnih pravaca benzinskim pumpama kompleksnog sadržaja.

Predložen je sljedeći koncept namjene prostora:

1. Kompletna obala sa priobalnim pojasom (rejoni 2 i 3) širine 100-1.000 metara (zavisno od konkretne lokacije) i dio obale Šaskog jezera namijenjena je isključivo turizmu i djelatnostima vezanim za korišćenje mora.
2. Ulcinjsko, Zoganjsko, Brisko i Anamalsko polje (rejoni 5, 10 i dio rejon 9), namijenjeni su za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju većih kapaciteta.
3. Padine Možure i Anamalsko pobrđe (rejoni 7 i 11), namijenjeni su za poljoprivrednu proizvodnju u procesu intenziviranja i u manjim kapacitetima.
4. Gradsko tkivo se širi u zoni Kodre i zoni između Pinješa i Braticke rijeke (rejon 1). U strukturi grada nema segregacije funkcija – stambeni sadržaji su izmiješani sa turističkim, ugostitejskim, trgovinskim, zanatskim, poslovnim, administrativnim, kulturnim i ostalim centralnim sadržajima. Poseban nastavak grada je zona Štoja (rejon 6) sa naglašenim turističkim sadržajima (komplementarni smještaj - privatni smještaj) i poljoprivrednim površinama.
5. Proizvodnja soli obavlaće se u rejonu 4, ali se neiskorišćeni (južni) dio tog rejon 4 neće koristiti prije nego što se utvrdi način modernizacije solane i mogućnost da se ona ne širi već da se taj rezervisani teren privede drugoj namjeni.
6. Rejon 9 (Šaski rejon) dani posebnu multifunkcionalnu cjelinu sa izuzetnim pogodnostima za poljoprivredu, ribarstvo i turizam.
7. Kao oblasti nedirnutu u ovom planskom periodu, ostaju Briska Gora (rejon 8) i padine Rumije iznad 500 mnnv (rejon 12) za čije aktiviranje su potrebni obimniji zahvati, što ostaje za neka bolja vremena.

**Tabela:** planski pokazatelji za teritoriju opštine:

<b>PPO Ulcinj, 1999g.</b>	<b>BGP (m2)</b>	<b>Broj stanovnika stalni/ povremeni</b>	<b>Broj turista</b>	<b>Broj zaposlenih</b>
	<b>1039025</b>	<b>29390/ 44390</b>	<b>31150</b> (hotel-8490, odmaraliste-1440, kamp-6000, tur.stan.-15000)	<b>9338</b>
gradsko područje	460525	14170/ 22170		
prigradsko područje (Kručë, Kodre, Štoj)	75400	2320/ 9320		
vangradsko područje	503100	12900		

### 2.2.2 Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Ulcinja (1985)

Ovim planom je obuhvaćen priobalni dio opštine Ulcinj, obalski pojas širine 1 do 5 km i dužine 30 km. Plan je usvojen 1985g. i na snazi je do 2001. Iako je formalno rok važenja plana istekao, ovaj plan je i dalje na snazi, osim u djelu Izmjena i dopuna koje su urađene 2009g i 2011g.

Osim grada Ulcinja, ovim planskim dokumentom su uključena i naselja u okruženju: Kruta, Bratica, Kolonza, Pistula, Zoganje, Donji Štoj i Gornji Štoj, gdje se nalaze i turističke zone Stari Ulcinj, Valdanos, Velika plaža i Ada Bojana. Površina područja obrađena ovim planom iznosi 9,021 ha, od čega, samo 30% površina je izgrađeno. Ostali djelovi područja su obrasli u šumu, maslinjake, sastoje se od poljoprivrednog zemljišta, plaža i drugih tipova zemljišta.

Najbitnija opredeljenja razvoja gradske teritorije su:

- linearna organizacija teritorije na većem delu priobalja i njeno oslanjanje na postojeću longitudinalnu saobraćajnicu,
- glavni gradski centar ili centralna zona se formira na potezu od Male Plaže do Port Milene,
- sekundarni centri se formiraju u okviru nekih turističkih i stambenih grupacija u gradu i na Velikoj plaži, Donjem Štoju, Zoganju i prigradskim naseljima,
- servisna zona i zona čiste industrije locira se u zonu Kodre,
- planirano je da glavna ulična mreža u odnosu na prostornu organizaciju bude organizovana u produžetku puta Bar-Ulcinj sa tri distributivne saobraćajnice: Ulcinj-grad-Valdanos, Ulcinj-grad-servisna zona i Ulcinj-grad-Velika plaža.

Uže cjeline teritorije planirane su da se razvijaju na sljedeći način:

- Gradsko naselje Ulcinj je predviđeno da se razvija se u okviru postojećih gradskih zona: Pinješ, Meterizi, Liman, Bijela Gora, Nova Mahala, Totoši i gradskog centra, u kojima je planirana rekonstrukcija postojećeg građevinskog fonda, izgradnja novih sadržaja i uređenje prostora za različite namjene (stanovanje, objekti centralnih funkcija i sl.), a dijelom je planirano i proširenje postojećih zona (proširenje zone stanovanja na Pinješ, Meterizima i Bijeloj Gori).
- U rubnim zonama gradskog centra, u Đeranima i području Port Milene, planiran je osjetan rast gradskih funkcija (stanovanje, centralne funkcije, turistički kapaciteti, sportsko-rekreativne aktivnosti i dr.).
- Šire područje Grada, je planirano da se razvija u okviru zona u najužem priobalnom pojasu: Stari Ulcinj, Valdanos, Velika plaža i Ada Bojana. U ovim zonama je predviđeno da dođe do izgradnje značajnih turističkih kapaciteta i neophodnih pratećih sadržaja, mreže infrastrukture, uređenja sportsko-rekreativnih površina itd.
- Od prigradskih naselja nešto značajniji je planiran za Zoganje i Donji Štoj.

Turizam je identifikovan kao glavni potencijal budućeg razvoja Ulcinja. Prepoznato je 6 turističkih područja; Ulcinj ("Stari Grad", glavni gradski centar i "Novi Ulcinj"), Velika plaža – zapadni i istočni djelovi, i Ada Bojana.

**Tabela:** planski pokazatelji za područje zahvata Plana:

GUP Ulcinj, 1985g.	P zahvata	Broj stanovnika	Broj turista
	<b>9021</b>	<b>34.300</b>	<b>76200</b> (hotel-34290, kamp-15250, tur.stan.- 19150, ostalo-7600)
gradsko područje		15.500	
prigradsko područje (Kruč, Kodre, Štoj)		5.307	
vangradsko područje		13.493	

### 2.2.3 Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Ulcinja (2009g.)

Ovim planom je obuhvaćen dio područja obuhvaćenog GUP-om Ulcinja (1985g.) i to lokaliteti Pinješ, Rt Djerane – kanal Port milena, Djerane 2, Ulcinjsko polje, Kodre i dio Zoganja.

Koncept prostorne organizacije:

#### - **Brdo pinješ**

Dominantni prirodni indikator prostora Ulcinja koji usmjerava tokove gradnje najznačajnijih gradskih struktura vodeći ih obostrano svojim sjevernim padinama u blagom luku od Starog grada i Male plaže, odnosno starog gradskog centra do izlaska iz na Port Milenu i novu morsku luku, i kontakt sa Velikom plažom, kao najsnažnijom turističkom destinacijom, odnosno svojim južnim osunčanim padinama u blago nagnutim prema moru, kao idealnim prostorima za razvoj najkvalitetnije turističke ponude. Istovremeno prihvatajući značajne gradske strukture gradnje do najviših kota u centru postojećeg gradskog jezgra i pružajući raznovrsnost rekreativne ponude u uređenim parkovskim šumama i obradjenim poljoprivrednim površinama. Padina brda Pinješ prema moru, počev od lokacije hotela Galeb i Jadran, pa do rta Djerane u dužini cca 2500m1, pružiće najkvalitetniju turističku ponudu kroz izgradnju hotela i vila visoke kategorije, uređenjem pojasa park šuma i valorizacijom prirodnih resursa zone čuvenih ulcinjskih klifova.

#### - **Port Milena**

Mjesto gdje se uliva nova gradska struktura i formira veliki turistički gradski centar, integrisan u akvatorijum velikog marinskog prostora, na kontaktu sa velikom plažom do samog rta Djerane.

#### - **Djerane**

Dopuna programa mješovitih kategorija stanovanja i turizma, poljoprivrede i rekreacije u zoni između bulevara za Port Milenu i brda Pinješi u zoni pojasa uz bulevar, sa elementima mješovite namjene stanovanja, turizma i centara.

#### - **Kodre**

Kodre u kategoriji pretežno individualnog stanovanja i transformisana zona nekadašnjeg „Agropogona“ iz kategorije zone rekreacije i zelenila, djelimično u zonu stanovanja sa restresitom i konformnom strukturom, niskih i srednjih gustina stanovanja i mješovitim sadržajima u pojasu puta, funkcija stanovanja, turizma i centara, i uređenom specifičnom parkovskom površinom maslinovih zasada.

**Tabela:** planski pokazatelji za područje zahvata Plana:

ID GUP Ulcinj, 2009g.	P zahvata	BGP (m2)	Broj stanovnika	Broj turista
	<b>708</b>	<b>1.754.550</b>	<b>25.429</b>	<b>76200</b> (hotel 4,5*-6550, hotel2,3*-10320, tur.stan.-25565)

#### 2.2.4 Izvod iz Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Ulcinja (2011g.)

Prostor Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Ulcinja zahvata lokalitete: "Pinješ 1", "Pinješ 2", "Pristan", "Meterizi 1", "Meterizi 2", "Meterizi 3", "Meraja 1" i "Meraja 2". Površina zahvata Izmjena i dopuna GUP-a Ulcinj iznosi **118,49 ha**.

##### Koncept Plana - polazni stavovi

Izradu ovog planskog dokumenta uslovio je u svim fazama, princip da planiranje proizilazi iz pravilnog sagledavanja odnosa između faktičkog stanja na terenu i prioriternih potreba korisnika prostora i njihovog uklapanja u gradsku strukturu. Razmatranjem ovog odnosa došlo se od neminovnog zaključka da ekonomski i socijalni procesi određuju prostornu distribuciju djelatnosti i stanovništva, te da su uslovljeni prostornom stvarnošću.

Analizirajući ovaj prostor težilo se ka smanjenju stvorenih konflikata u nastojanju da u urbanom smislu zapostavljeni prostor (kao što je ovaj) dobije pravi značaj, kao samostalna cjelina i u okruženju. Pri tom se vodilo računa o tome da se primjeni kriterijum jednoobrazne ili slične namjene površina kao jedinstvenog režima uređenja predmetnog prostora u široj zoni.

Namjena površina i objekata je u nekim djelovima zahvata plana narušena postojećom izgrađenom strukturom.

GUP-om planirana spratnost, gustina stanovanja i indeksi zauzetosti i izgrađenosti su na većem dijelu prostora u zahvatu Plana prekoračeni postojećom izgrađenom strukturom.

Izmjena GUP-a u zahvatu lokaliteta: "Pinješ 1", "Pinješ 2", "Pristan", "Meterizi 1", "Meterizi 2", "Meterizi 3", "Meraja 1" i "Meraja 2" u Ulcinju sastoji se u preraspodjeli namjena površina u okviru predmetnog prostora uz poštovanje izgrađene strukture i povećanju indeksa zauzetosti, izgrađenosti i gustine stanovanja, na način da se u izgrađenim zonama zadržavaju objekti koji su prekoračili parametre zadate važećim GUP-om i definišu planski parametri usklađeni sa postojećom strukturom.

**Tabela:** planski pokazatelji za područje zahvata Plana:

ID GUP Ulcinj, 2011g.	P zahvata	BGP (m2)	Broj stanovnika	Broj turista
	119	1.082.611	18.111	4.455

## 2.2.5 Planska dokumentacija nizeg reda

Urbanistička dokumentacija nizeg reda detaljno definiše namjenu površina i raspored funkcija.

### Plan uređenja manjeg naselja

1. PUMN Vladimir, 1985g.
2. PUMN Šas, 1985g.

### Detaljni urbanistički plan

3. DUP Donji Štoj, 1988g.
4. DUP Kručē, 1988g.
5. DUP Ada, 1991g.
6. Dup Liman I
7. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Pristan – džamija Marinarve, 2005g.
8. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet TOTOŠI , 2009g.
9. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad u dijelu saobracaja ul.MajkeTereze,2009g.
10. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Pristan, 2011g.
11. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Meterizi I, 2011g.
12. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Meterizi II, 2011g.
13. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Meterizi III, 2011g.
14. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Meraja I, 2011g.
15. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Meraja II, 2011g.
16. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Pinješ I, 2011g.
17. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Pinješ II, 2011g.
18. Detaljni urbanistički plan Ulcinjsko polje, 2012g.

### Urbanistički projekti

19. Urbanistički projekat PRISTAN, 2012g.
20. Urbanistički projekat Hotel Mediteran.- u proceduri izrade
21. Urbanistički projekat za lokaliete hotel Galeb, nact 2008g.

### Lokalne studija lokacije

22. LSL Benzinska stanica u Vladimiru,2007g. (P0.78ha)
23. Studija lokacije za benzinsku pumpu Vladimir,2007g. (P 0.3ha)
24. LSL Liman II,2009g. ( P 2.54ha)
25. LSL za seosko naselje u funkciji turizma Zoganje ,2009g. (P 6.21ha)
26. LSL Turisticki kompleks na lokalitetu Briska Gora, (P22.67ha)
27. LSL Golf teren sa 18 rupa I smjestajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora II (75.27ha)
28. LSL za eco seosko turistički centar na lokalitetu Šas
29. LSL Baš Buljuk, ( P 1.12ha), nact
30. LSL Kručē, ( P 0.5ha), nact

U proceduri izrade su sledeći planski dokumenti:

1. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Nova Mahala i Bijela gora, 2012g.-u proceduri izrade
2. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Pinješ III, 2011g.- u proceduri izrade
3. Izmjene I dopune DUP-a Ulcinj Grad za lokalitet Liman I, 2011g.- u proceduri izrade



**Tabela: Prikaz usvojenih kapaciteta**

naziv Plana	godina usvajanja	P zahvata (ha)	BGP (m2)	P stanovnja	broj st.jed.	broj stanovnika	P tur. stan.	P turizam	broj tur.jed.	broj turista
<b>Plan uređenja manjeg naselja</b>										
Vladimir	1985									
Šas	1985									
<b>Detaljni urbanistički plan</b>										
Donji Štoj	1988				1485	6430				5950
Kruče	1988									
Ada	1991	65	33800							1560 (tur.naselja-860, kamp-680)
Liman I										
ID Ulcinj grad-lokalitet Pristan-džamija Marinarve										
ID Ulcinj grad-lokalitet Totoši	2009	31.5	281769	127511	1243	4985	104286			6950
ID Ulcinj grad-lokalitet - ul. Majke Tereze	2009	3.65								
ID Ulcinj grad-lokalitet Pristan	2011	9.89	106367	36563	349	1398	36563	6771	349	1398
ID Ulcinj grad-lokalitet Meterizi I	2011	12.17	126952	57350	358	1324	57350		358	1324
ID Ulcinj grad-lokalitet Meterizi II	2011	16.18	141655	90305	752	2782				
ID Ulcinj grad-lokalitet Meterizi III	2011	21.18	180946	115353	961	3557				
ID Ulcinj grad-lokalitet Meraja I	2011	16.74	148062	83056	692	2560				
ID Ulcinj grad-lokalitet Meraja II	2011	20.36	168566	117664	735	2719				
ID Ulcinj grad-lokalitet Pinješ I	2011	9.81	77981	66285	408	1510			408	1510
ID Ulcinj grad-lokalitet Pinješ II	2011	13.12	115043	64712	864	2261				
Ulcinjско polje	2012	110	913061	379416	2107	8430		243918		6096
<b>Urbanistički projekat</b>										
Pristan	2012									
Hotel Mediteran										
Hotel Galeb										
<b>Lokalna studija lokacije</b>										
Benzinska stanica Vladimir	2007	0.78								
Benzinska stanica Vladimir	2007	0.3								
Liman II	2009	2.54	17039					17039		223
Seosko naslje u funkciji turizma Zoganje	2009	6.21	23500					23500 (seoski turizam)		

Turistički kompleks na lokalitetu Briska Gora	22.67	46245					39527	500	
Golf teren sa 18 rupa I smjestajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora II	75.27	137104					121744		
ECO seosko turistički centar na lokalitetu Šas									
Baš Buljuk	1.12	6292					6292		
Kruče	0.5								

## 2.2.6 Analiza i ocjena realizacije planske dokumentacije

### planska dokumentacija

#### PPO 1999g.

Analizom koncepta održivog prostornog razvoja i smjernica za realizaciju zadatim u PPO, može se konstatovati da u dosadašnjem periodu osnovne postavke Plana nisu realizovane.

Na prostoru opštine Ulcinj nije došlo do uravnoteženog razvoja i disperzije funkcija, već se i dalje najveći dio ulaganja i razvoja odvija u gradu Ulcinju. Nije postignut planirani razvoj poljoprivrede u Ulcinjskom, Zoganjskom i Anamalskom polju, kao ni korišćenje mora, a razvoj turizma se odvijao samo u dijelu izgradnje turističkog smještaja u malim hotelima i privatnom smještaju.

Nije ostvarena demografska projekcija od 44.390 stalnih i povremenih stanovnika, projekcija 8.490 ležaja u hotelskom smještaju i 100% zaposlenosti.

Investiranje u privredne djelatnosti, rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture su realizovane u veoma malom obimu.

Na prostoru opštine, a posebno u priobalnom pojasu i poljoprivrednim površinama na Zoganjskom i Anamalskom polju, izgrađen je veliki broj nelegalnih objekata, većinom stambenih objekata, vikendica i turističkih objekata.

Iako je PPO područje Briske Gore i Šaskog jezera označio kao nedirnutu oblast prirodnog okruženja, Opština je usvojila izmene i dopune PPO i 3 Lokalne studije lokacije kojima je planirana izgradnja značajnih kapaciteta turističkog smještaja.

#### PPPN Morsko dobro 2007g.

Zona Ulcinja je na osnovu svojih prirodnih vrijednosti, etnografskih specifičnosti, kulturno istorijskog nasleđa i izgrađene reputacije turističkog centra, planirana za razvoj turizma. Kao ostali prioriteti razvoja područja navedeni su izgradnja marine, intenzivna poljoprivreda, morsko ribarstvo, proizvodnja i prerada soli.

Planom zadate smjernice za zaštitu obalne linije i pejzaža u cjelini, očuvanje karaktera grada Ulcinja, kontrolu seizmičkog rizika i izradu projekta regulisanja plovnog puta rijekom Bojanom, biće podržane PUP-om.

Medjutim, planiranje hotelskog prostora, koji je prezentiran u Generalnom konceptu Velike plaže, sa 6 modula u hotelima sa 30.000 turističkih ležaja, ocijenjeno je kao agresivan koncept koji nije uskladjen sa budućim održivim razvojem područja, i nije realan za realizaciju u planskom periodu do 2020g.

#### GUP 1985g.

Iako je važnost GUP-a Ulcinja istekla još 2010g, planiranje i izgradnja prostora, osim na području za koje su usvojene izmjene i dopune GUP-a, i dalje odvija u skladu sa smjericama ovog Plana.

Predviđeni koncept razvoja u kome je masovni turizam osnovni nosilac ukupnog razvoja, a poljoprivreda komplementarna djelatnost turističkoj privredi, nije u skladu sa konceptom održivog razvoja koji je definisan kao osnov za dalji razvoj.

Razvoj kojim je predviđena demografska projekcija od 17.500 stanovnika u gradu Ulcinju, tj 23.000 na teritoriji GUP-a, i kapacitet od 76.200 turističkih ležaja, tj 24.750 ležaja u hotelskom smještaju i kampovima do 2001g., sa sezonom korišćenja od 150 dana, nije ostvaren.

Nije realizovan gradski centar na Port Mileni, sekundarni centri na Velikoj plaži, Donjem Štoju i Zoganjama, kao ni servisna i industrijska zona u Kodrama.

Na teritoriji GUP-a je, mimo planske dokumentacije, a često i bez valjane projektne dokumentacije, izgrađen veliki broj nelegalnih objekata, na prostorima koji su predviđeni kao zelene i poljoprivredne površine.

Izgradnja aerodroma za sportsko letenje nije realizovana, saobraćajna i tehnička infrastruktura nisu izgrađeni do planiranog nivoa. Osim izgradnje bulevara prema Velikoj plaži i nekoliko lokalnih puteva, mosta na Port

Mileni čija je izgradnja u završnoj fazi, i rekonstrukcije regionalne saobraćajnice do Vladimira koja je u toku, nije bilo značajnijih ulaganja u saobraćajnu infrastrukturu.

#### **ID GUP 2009g**

Zbog kratkog perioda koji je prošao od donošenja nije moguće dati ocjenu realizacije ovog plana.

Medjutim, i pored toga što su Prostornim planom iz 1999g. definisane projekcije turističkog razvoja sa svedenim brojem turističkih ležaja na teritoriji cijele opštine a posebno u centralnom gradskom području, Izmjenama i dopunama GUP-aje usvojeno plansko rješenje sa kapacitetima primjerenim razvoju masovnog turizma, koji nemaju uporište u demografskoj projekciji stanovništva i zaposlenosti.

Planirani broj stanovnika od 25.429 i broj turističkih ležaja od 42.435 na površini od 708ha nisu u skladu sa održivim prostornim razvojem, i nisu realni za realizaciju u planskom periodu.

U pogledu rješavanja pitanja nelegalne izgradnje, ovaj plan se može protumačiti kao svojevrsna legalizacija načelne namjene postojećih objekata, ali ne i morfologije postojeće neplanske izgradnje.

I pored toga što je u smjernicama svih planova višeg reda poljoprivreda navedena kao jedan od prioriteta privrednog razvoja, a prostor Ulcinjskog polja evidentiran kao poljoprivredno zemljište I kategorije, ovaj prostor je Izmjenama i dopunama Gup-a predviđen za urbanizaciju i izgradnju objekata. Ovakva namjena površina nije usklađena sa Prostornim planom, prema kome poljoprivredno zemljište, posebno površine pod maslinjacima i agrumima, treba biti zaštićeno i unaprijeđeno.

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

U poljoprivrednim područjima u Zoganjnskom polju planirane su lokacije namjenjene za industrijski razvoj. Ovakva distribucija površina nije usklađena sa Prostornim planom, prema kome poljoprivredno zemljište treba biti zaštićeno i unaprijeđeno.

#### **ID GUP 2011g.**

Izmjenama i dopunama GUP-a je obuhvaćeno centralno gradsko područje, koje je najvećim dijelom izgrađeno, sa značajnim brojem nelegalno izgrađenih objekata, nelegalnim dogradnjama i nadgradnjama ranije izgrađenih objekata.

Planskim rješenjem je predložen koncept kojim bi se razriješili stvoreni konflikti u prostoru i stvorili uslovi za urbano opremanje ovog zapostavljenog prostora. Predloženi koncept rekonstrukcije i dogradnje saobraćajne i tehničke infrastrukture PUP-om će u najvećem dijelu biti podržan.

#### **Regulaciona dokumentacija**

U periodu od devedesetih do 2011g. u opštini Ulcinj je radjeno usvojeno malo regulacionih planova. Usvojeni planovi odnosili su se na niz lokaliteta u zoni GUP-a i lokacija van gradskog područja.

Analizom realizacije dosadašnje regulacione dokumentacije konstatovano je da izgrađene strukture nisu u potpunosti građene u skladu sa smjernicama i parametrima definisanim u Planovima, kao i da je izgrađen veliki broj nelegalnih stambenih objekata na površinama namijenjenim za centralne djelatnosti i turizam. Rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture je samo dijelom izvedena, kao i uređenje slobodnih i zelenih površina.

Planska rješenja usvojena u nizu lokalnih studija lokacije i državnih studija lokacija nisu realizovana, osim uređenja slobodnih površina na prostoru iznad Male plaže, koje je u fazi realizacije.

### **2.3 OSTALA DOKUMENTACIJA**

#### **2.3.1 Nacionalna strategija održivog razvoja**

Nacionalna vizija održivog razvoja uključuje:

- Viziju ekonomskog razvoja: identifikuje potrebu za ubrzanjem ekonomskog rasta i prelaska na tržišnu ekonomiju (stimulišući inovacije i produktivnost, unapređenje preduzetništva, smanjenje odliva mozgova) tako da se poštuju principi održivosti što će postići kroz integraciju ekonomskih i strategija zaštite životne sredine kao i ublažavanje uticaja ovog rasta na životnu sredinu;
- Društvena vizija: uključuje smanjenje siromaštva i zaštitu najugroženijih grupa stanovnika, kao i pravičnu raspodjelu beneficija ekonomskog razvoja u svim sektorima društva;
- Vizija zaštite životne sredine: identifikuje potrebu za zaštitom životne sredine i upravljanje prirodnim resursima na održiv način, u isto vrijeme promovišući usklađenost i spoj razvoja i životne sredine, uzimajući u obzir pravo budućih generacija na kvalitetan život;

- Etička vizija: podrazumjeva unapređenje svih nivoa (centralna vlada, lokalne vlasti, privatni sektor i civilno društvo) i decentralizovanje procesa donošenja odluka koje će se zasnivati na pregovorima, saradnji, sprovođenju konkretnih akcija. Ova vizija takođe uključuje i implementaciju principa dijeljenja i solidarnosti, poštovanje ljudskih prava kroz učvršćivanje prava na razvoj u zdravoj i ravnopravnoj sredini i
- Vizija razvoja kulture: podrazumjeva potrebu održavanja kulturne raznolikosti i identiteta, u isto vrijeme podstičući koheziju cjelokupnog društva.

Strategija sadrži pet ciljeva održivosti:

1. Poboljšanje ekonomskog rasta i razvoja i smanjenje razlika u razvoju među regionima;
2. Smanjenje siromaštva; obezbjeđivanje ravnopravnosti u pristupu servisima i resursima;
3. Obezbeđivanje efikasne kontrole i smanjenje stepena zagađenja kao i upravljanje prirodnim resursima na održiv način;
4. unapređenje sistema upravljanja i učešće javnosti; mobilisanje svih učesnika, uz izgradnju kapaciteta na svim nivoima i
5. očuvanje kulturne raznolikosti i diverziteta.

### 2.3.2 Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020g.

Ovu strategiju je izradilo Ministarstvo Turizma kako bi se dopunio Master plan razvoja turizma do 2020 (2003) i Master plan turizma za Veliku plažu (2003). U njemu su detaljno i sistematski analizirani podaci iz sektora turizma za 2008. god. i prezentovani strateški ciljevi razvoja turizma do 2020.god. Iako je strategija urađena nedavno, tj. u periodu kada je crnogorski turizam doživljavao svoj procvat, ona teži da:

- Obezbjedi uravnotežen i održiv rast zasnovan na promovisanju i zaštiti prirodnih ljepota Crne Gore;
- Primjeni principe održivosti kako bi se Crna Gora pozicionirala kao destinacija ekskluzivnog turizma time stvarajući uslove za otvaranje novih radnih mjesta, poboljšanje životnog standarda stanovnika i postizanje stabilnih prihoda;
- Razvoj turističke ponude tokom cijele godine koristeći potencijale živopisnog pejzaža, zaštićenog biodiverziteta, očuvanog nasljeđa i njegovanja tradicije;
- Stvori međunarodno konkurentnu turističku ponudu time što bi svoje visoko kvalitetne proizvode plasirala na odabrana tržišta i
- Stavi naglasak na lokalni identitet, arhitekturu i način života kako bi se obezbijedio potpun turistički doživljaj.

Ovom strategijom se propisuju i standardi vezani za zelene površine, tj. 100m<sup>2</sup> zelenih površina po ležaju, uključujući i uređenje antropogenih i prirodnih pejzaža u Solani, projekat IUCN zeleni pojas i dugoročno "Orijentalni festival".

### 2.3.3 Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore

Osnovni ciljevi strateškog razvoja saobraćajnog sistema Crne Gore su:

- poboljšanje sigurnosti i bezbjednosti, u cilju očuvanja ljudskih života, materijalnih vrijednosti;
- integracija u Evropsku Uniju, kroz povezivanje na TEN-T i poboljšanje konkurentnosti domaće transportne privrede;
- povećanje kvaliteta saobraćajnih usluga;
- stimulacija ekonomskog rasta kroz efikasniji i jeftiniji transport; i
- minimiziranje negativnog uticaja razvoja transporta i saobraćajne infrastrukture na životnu sredinu i društvo ukupno.

### 2.3.4 Strategija upravljanja otpadom Crne Gore (2009g.)

Opštinski plan za upravljanje otpadom i relevantna Strategija za reciklažu definišu formiranje osam predloženih međuopštinskih deponija. Svaka međuopštinska deponija treba da bude izgrađena u skladu sa zahtjevima EU Direktive o deponijama i da ispunjava ostale definisane standarde. Većina deponija biće opremljena i sa postrojenjem za reciklažu otpada, postrojenjem za kompostiranje „zelenog otpada“ i tretman mulja.

### 2.3.5 Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2025g.

Cilj ove Strategije je formiranje modela za izvodljiv i održiv razvoj energetskog sistema u Crnoj Gori. Strategija je urađena u skladu sa EU smjernicama i zasnovana na najboljim praksama. Ova strategije predstavlja polaznu osnovu za implementaciju neophodnih zakona i institucionalnu podršku. Ključni dio

Strategije razvoja energetike u Crnoj Gori do 2025.god. je Akcioni plan, usvojen 2008. god. čiji su osnovni ciljevi:

- Definisane posebne programe i projekata koje treba sprovesti u periodu od 2008 do 2012.god.
- Definisane preduoslova i procesa implementacije i
- Predlaže mehanizme za implementaciju monitoring i provjera rezultata.

### **2.3.6 Strategija razvoja poljoprivrede i sela**

Strategija ima za cilj promovisanje održive poljoprivrede i rješavanje razvojnih strukturalnih i opštih problema u poljoprivredi i ruralnim područjima kroz ispunjenje četiri glavna cilja:

1. Upravljanje resursima na dugoročan i održiv način, uz unapređenje poljoprivrede koja je u velikoj mjeri usaglasena sa zaštitom životne sredine (upravljanje održivim resursima);
2. Obezbeđivanje stabilnog i prihvatljivog snabdijevanja hranom u pogledu kvaliteta i cijene (bezbjednost hrane);
3. Obezbeđivanje adekvatnog životnog standarda za stanovništvo u ruralnim predjelima i sveobuhvatan ruralni razvoj uz očuvanje tradicionalnih vrijednosti ruralnih područja (adekvatan životni standard i ruralni razvoj) i
4. Trajno povećanje konkurentnosti proizvođača hrane na domaćem i stranom tržištu (povećanje konkurentnosti).

Strategija teži ka postizanju uravnotežene implementacije ova četiri cilja, koja će dovesti do implementacije i petog cilja – obezbeđivanje bezbjednosti hrane.

### **2.3.7 Plan pretvaranja neformalnih naselja u formalna i regularizacija objekata sa posebnim akcentom na seizmičke izazove (2008g.)**

Ovom strategijom je definisan način rješavanja neformalne izgradnje, zasnovan na ranije formiranom Akcionom planu strategije stanovanja. Njena dva ključna cilja su:

1. Integracija postojećih neformalnih naselja u hijerarhiji naselja, uključujući i njihovu adaptaciju kako bi se ispunili adekvatni standardi u projektovanju i izgradnji, posebno u pogledu seizmičkih rizika i
2. Sprečavanje daljnjeg širenja ovih naselja.

Prioriteti za postizanje integracije neformalnih naselja su:

- Evidencija nelegalno sagrađenih objekata u državni katastar.
- Proces legalizacije na nivou cijele zemlje koji će se odvijati u dvije faze:
- Identifikovanje područja zahvaćenih nelegalnom izgradnjom u urbanističkim planovima i priprema detaljnih planova za njihovu legalizaciju definisanjem područja gdje su oblici nelegalne izgradnje prihvatljivi.
- Uspostavljanje procesa koji bi motivisali vlasnike za prijavu nelegalne gradnje i strogo utvrđenih rokova za izdavanje upotrebni i dozvola izvedenog stanja, za koje će se plaćati određene nadoknade koje će kasnije biti usmjerene na komunalne infrastrukturne sisteme, na sljedeći način:
  - U slučaju izgradnje na lokaciji koja je u skladu sa planom i dokazom da je konstrukcija objekta usklađena sa standardima izgradnje – izdaje se građevinska i upotrebna dozvola.
  - U slučaju izgradnje na lokaciji koja je u skladu sa planom i konstrukcijom objekta koja ne ispunjava građevinske standarde – izdaje se obavještenje o obaveznim radovima nego što se izda upotrebna dozvola.
  - U slučaju izgradnje na lokaciji koja nije u skladu sa planom i koja nije usklađena sa standardima urbanističkog projektovanja i/ili objekti ne mogu biti izmjenjeni tako da zadovoljavaju građevinske standarde – moguće je rušenje tih objekata.

Izgradnja nelegalnih objekata u budućnosti može se spriječiti:

- Reformom procesa dobijanja dozvola kako bi bili efikasniji i transparentni i
- Sprovođenjem sistema kažnjavanja i relevantnih sudskih procesa.

### **2.3.8 Strategija razvoja i redukcija siromaštva u Crnoj Gori (2002)**

Crna Gora je, na predlog međunarodnih finansijskih organizacija, odlučila da definiše strategiju za smanjenje siromaštva. Vlada Republike Crne Gore je pripremila i usvojila tzv. Predpristupnu strategiju, a 22. juna 2002. godine ista je usvojena i od strane zajedničkog tijela Svjetske Banke i Međunarodnog Monetarnog Fonda. Dokument je usvojen od strane Vlade RCG novembra 2003.godine. Tokom participativnog procesa poslije nacrti, i rada ERG, dokument je dobio konačnu formu strateškog dokumenta, jasno definisane ciljeve, matricu politika, prioritete aktivnosti, prikaz svih neophodnih projekata i njihovih troškova, implikacije na budžet i makroekonomske projekcije.

Studija pokazuje da je 12,2% stanovnika Crne Gore siromašno. Apsolutna linija siromaštva je definisana kao ukupna potrošnja ispod troškova minimalne potrošačke korpe za standardno domaćinstvo (116,2 Eura po

potrošačkoj jedinici) a linija ekonomski ugroženog stanovništva je postavljena 50% iznad linije siromastva(174,3 Eura).

Stopa siromaštva je najveća kod RAE (52,3%), ujednačena kod izbjeglica i raseljenih lica (nešto ispod 40%) i najmanja kod regularne populacije (9,6%).

Ipak, većinu siromašnih u Crnoj Gori čine rezidenti (72,5%), dok je učešće RAE među siromašnima 11,7%, izbjeglica 5,9% i raseljenih lica 9,9%. U Južnom dijelu Crne Gore, gdje je linija siromaštva oko 8,8%, živi oko 19% siromašnih – 16% domicilnih, 38% Roma, 38,5% izbjeglica i 11,8% raseljenih lica.

### 2.3.9 Strategija nautičkog turizma (2005)

U ovoj Strategiji je analizirana obimna dokumentacija koja tretira razvoj priobalja, data je ocjena stanja i potencijali razvoja na nivu opština, a zatim predložene i konkretne lokacije koje su, sa stanovišta održivog razvoja, pogodne kao moguće lokacije za razvoj nautičkog turizma. Izdvojena su tri ključnakerijuma za razvoj sistema marina u Crnoj Gori:

1. Obezbijeđenje održivog razvoja i očuvanja ekološke ravnoteže
2. Izbjegavanje korišćenja plaža i drugih važnih turističkih resursa i
3. Procijenjena ekonomska opravdanost

U opštini Ulcinj, je predložena lokacija za jednu standardnu marine koja bi trebalo svojim sadržajem da zadovolji sve potrebe nautičara i jedna specijalna marina u zoni Ade Bojane, čija bi izgradnja bi morala da bude vrlo pažljivo isplanirana, kako se ne bi ugrozio osjetljivi ekosistem u neposrednom okruženju.

### 2.3.10 Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori

Strategija definiše uvodjenje golfa na uredjen način, u skladu sa opredeljenjem za razvoj golf turizma u Crnoj Gori. Ciljevi Strategije su:

- učiniti golf pristupačnim svim građanima u svim regionima
- omogućiti Crnoj Gori da postane svjetska golf destinacija
- koristiti golf kao sredstvo za podsticanje razvoja turizma u čitavoj državi i ostvarivanje navedenog na ekološki osjetljiv način koji koristi, ali ne i uništava prirodnu ljepotu Crne Gore.

Početna lista definiše 15 lokacija sa razvojnim mogućnostima, od kojih su na teritoriji opštine Ulcinj planirane 2 lokacije:

- 1 Velika Plaža – šampionatski golf teren
- 2 Šasko jezero – teren pune veličine

Za dalje istraživanje izvodljivosti predložena je i lokacija Mendra – Valdanos.

Koncept *Master plana za lokaciju Velika plaža* predviđa golf na kraju zone za izgradnjusa predloženom prirodnom površinom od preko 1.100 hektara. Golf teren zauzima oblast od 69 ha u *Master planu* i postoje dodatne oblasti pod šumom i drugim habitatima koje čine oblast većom. Koncept prikazan u *Master planu* omogućava golf teren za šampionat dužine od 6850 m i uključuje izgradnju hotela. Teren je dizajniran kao zona između razvojne zone i prirodnog staništa između terena i *Ade Bojane*.

### 2.3.11 Studija valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz obnovljivih solarnih izvora

Izradom solarne studije obezbijedjene su smjernice za stvaranje regulatorne osnove i valorizaciju prostora u cilju proizvodnje električne energije iz obnovljivih solarnih izvora, u kontekstu šireg energetskeg tržišta Evropske unije.

U opštini Ulcinj su određene urabane i ruralne zone i lokacije za razvoj solarnih fotonaponskih projekata .

#### Zone

Na ruralnom području je određeno 9 zona, ukupne površine 576.70ha, čiji potencijal solarne energije iznosi 144.17MW.

Na urbanom području određene su 2 zone, ukupne površine 4.45ha, čiji potencijal solarne energije iznosi 1.11MW.

#### Lokacije

Na ruralnom području je određeno 6 lokacija, ukupne površine 33.15ha, čiji potencijal solarne energije iznosi 8.29MW.

Na urbanom području određene su 6 lokacija, ukupne površine 0.94ha, čiji potencijal solarne energije iznosi 0.23 MW.

## 2.4 INICIJATIVE ZA PREKOGRANIČNU SARADNJU

Program prekogranične saradnje između Republike Albanije i Crne Gore pružiće strateške smjernice za implementaciju podrške u okviru Komponente II – „Prekogranična saradnja“ u okviru Instrumenta predpristupne pomoći (IPA). Izrađen je u skladu sa principima definisanim Pravilnikom za implementaciju IPA i odredbama koje proizilaze iz IPA regulativa.

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

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

## 2.5 BAZNE STUDIJE

Za potrebe izrade PUP-a Ulcinj uradjene su bazne studije, koje su poslužile kao osnov za izradu planskog rješenja i projekcija:

- 1 Šume i lovstvo, B. Jokanović
- 2 Poljoprivreda i ribarstvo, B. Jokanović
- 3 Pejzažne karakteristike i tipologija predjela, Ž. Čurović
- 4 Biodiverzitet, geologija, hidrologija, klima, D. Vuksanović
- 5 Naselja i demografija, D. Mirović
- 6 Prosveta, zdravstvo, kultura, sport, S. Bučan
- 7 Turizam, privreda, zaposlenost, Z. Babić
- 8 Studija zaštite kulturnih dobara, S. Simović

## 3 POSTOJEĆE STANJE

### 3.1 PRIRODA

#### 3.1.1 Prirodne karakteristike

##### Geografski i strateški položaj opštine Ulcinj

Opština Ulcinj je jedna od 21 opštine u Crnoj Gori.

Ulcinjaska opština sa 5 opština - Bar, Budva, Kotor, Tivat i Herceg Novi, pripada Primorskom regionu Crne Gore.

Teritorija opštine Ulcinj zauzima najjužniji dio Crne Gore, prostor na istočnoj obali Jadranskog mora.

Krajnje tačke kopnenog dijela teritorije opštine Ulcinj:

Najistočnija tačka je u naselju Fraskanjel na obali rijeke Bojane kod graničnog stuba A1 - 1a/XIII, a koordinate ove tačke u državnom koordinatnom sistemu su:

X=4 647 821; Y = 6 615 572,

dok su WGS84 koordinate, odnosno

geografska širina 41° 57' 57,79" N, a geografska dužina 19° 23' 15,05" E.

Najzapadnija tačka je na ostrvu Stari Ulcinj sa koordinatama

X = 4 650 482; Y = 6 594 732,

dok su WGS84 koordinate, odnosno

geografska širina 41° 59' 33,51" N, a geografska dužina 19° 08' 16,73" E.

Najsjevernija tačka je kod vrha Mali Kozjak (1403 m) na Rumiji i ima koordinate

X = 4 660 700; Y = 6 601 007,

dok su WGS84 koordinate, odnosno

geografska širina 42° 05' 00,96" N, a geografska dužina 19° 12' 48,99" E.

Najjužnija tačka je kod istočnog ušća Bojane u Jadransko more, a koordinate su

X = 4 634 168; Y = 6 613 983,

dok su WGS84 koordinate, odnosno

geografska širina 41° 50' 49,71" N, a geografska dužina 19° 22' 05,16" E.

Vertikalna udaljenost između najsjevernije i najjužnije tačke je 26,532 km, a horizontalna udaljenost između najistočnije i najzapadnije tačke je 20,854 km.

Udaljenost pravcem sjeverozapad - jugoistok, između vrha Mali Kozjak (1403 m) na Rumiji i istočnog ušća rijeke Bojane je 29,703 km, a pravcem sjeveroistok - jugozapad, između najisturenije tačke na sjeveroistoku na brdu Stegvaš do Nuradinovog rta kod Starog grada u Ulcinju je 21,617 km.

Najmanja širina opštinske teritorije od sjevera prema jugu je od vrha Crna brt (960 m) na Rumiji do tačke na Velikoj plaži kod hotela "Otrant" i iznosi 16,507 km, a najmanja širina od istoka prema zapadu je od ušća kanala koji povezuje Šasko jezero sa rijekom Bojanom do Tačke na Goranskom potoku u blizini njegovog ušća u Međurečku rijeku i iznosi 7,735 km.

Površina područja opštine Ulcinj iznosi 255 km<sup>2</sup>.

Opština Ulcinj se, u kopnenom dijelu, na zapadu i sjeveru graniči sa opštinom Bar, a na istoku sa Albanijom.

Opština Ulcinj se nalazi u blizini sljedeće važne saobraćajne infrastrukture:

- Luka Bar, je na oko 25 km udaljenosti sjeverozapadno, najveća je regionalna transportna luka i povezana je sa strateški važnim putevima i željeznicom. Iz Luke Barse vrši prevoz putnika trajektom ka Ankoni, Bariju (Italija) i Dubrovniku (Hrvatska), a godišnje se u prosjeku preveze oko 40.000 putnika. Planira se unapređenje postojećih kapaciteta;

- Željeznička pruga Bar – Beograd, kojom seobavlja prevoz putnika itereta, i koja povezuje Primorski region sa Podgoricom i Sjevernim regionom Crne Gore, kao i dalje preko Srbije i Beograda sa ostalim djelovima Evrope. Ovo je najvažniji pružni pravac u Crnoj Gori. U narednom periodu, planira se značajno unaprjeđenje i rekonstrukcija ove pruge;
- Međunarodni aerodrom u Podgorici nalazi se na oko 65km sjeverno od Ulcinja i trenutno može da primi više od 500.000 putnika godišnje i ima niz međunarodnih linija. Sa Tivatskog međunarodnog aerodroma, koji je na oko 80 km sjeverozapadno od Ulcinja, trenutno se obavljaju značajni čarter letovi, godišnje se preveze do 500 000 putnika;
- Magistralni putni pravac (E 851, E752, M 2.4) Bar-Ulcinj-Skadar (Albanija), koji prolazi teritorijom opštine Ulcinj od granice sa opštinom Bar do graničnog prelaza Sukobin, prema Albaniji. Ovaj putni pravac povezuje područje Ulcinja sa ostalimdjelovima Crnogorskog primorja i Hrvatskom, a preko Bara (Đurmana) ostvaruje se veza sa Podgoricom i ostalim djelovima Crne Gore i Evrope. Regionalni put R 16 vodiod naselja Vladimir u opštini Ulcinj, preko Ostrosa i drugih naselja u priobalju Skadarskog jezera i istoimenog Nacionalnog parka, do Virpazara u opštini Bar. Kod Bara je predviđena veza sa planiranim autoputem Bar-Boljare, a kod Podgorice veza sa budućim jadransko-jonskim autoputem.

**Slika** Geografsko-saobraćajni položaj Ulcinja Crne Gore (PPCG)



Izvor: Prostorni plan CG



## **Topografija**

### **Reljef**

Osnovna karakteristika ovog područja je jasna podjela na brdovito planinske terene na zapadu, sjeverozapadu i sjeveru, i ogranke pobrđa sa ravničarskim terenima u istočnom i središnjem djelu opštine.

Posmatrano u cjelini područje je u pravcu sjeverozapad-jugoistok podjeljeno sa nekoliko paralelnih grebena. Niski greben Mendra (164 mnv), na kome djelimično leži grad Ulcinj, pruža se od rta Mendre kod Valdanosa do rta Đerane jugoistočno od Ulcinja gde tone u more. U dodiru s njim paralelno leži greben Mavrijan (386 mnv) i Bijela Gora (322 mnv) koji počinje na sjeverozapadu rtom Rep, a tone istočno od Ulcinja u dolinu Bratičke Brdele.

Između ova dva grebena na sjeverozapadu je uvala Valdanos sa šljunkovitim žalom, a na jugoistoku dolina u kojoj se najvećim dijelom nalazi grad Ulcinj.

Treći greben koji se prostire od rta Stari Ulcinj na sjeverozapadu pa sve do rijeke Bojane na istoku čine Možura (622 m) i Briska Gora (212 m). Dubokom dolinom Velike Brdele on je presječen na dva dijela. Između ovog grebena i prethodnog na sjeverozapadu se nalazi uvala Kruče (Stari Ulcinj).

Paralelno sa grebenom Možure i Briskom gorom, na odstojanju od 4 do 5 km pruža se greben Šaskog brda (123 m) sa i izraženim vrhovima Povara (310 mnv) i Cok Pelinkovića (308 mnv) (izvan opštine Ulcinj), koji je presječen kratkom dolinom Međureča. Između Možure i Šaskog brda na zapadu formira se nešto niži teren oko Jame Goranske. Idući ka istoku ovaj teren se između Briske gore i ogranaka Šaskog brda spušta ispod kote 10 (Brisko Polje) mestimično i 0 mnv, potopljen Šaskim jezerom u krajnjem istočnom dijelu. Sjeverno od Šaskog brda proteže se greben visokog lanca primorskih planina - Međurečka planina (obronci Rumije — Kozjak 1427) koji dijeli područje opštine od basena Skadarskog jezera. Pružajući se od zapada ka istoku, ovaj greben odstupa od dominantnog dinarskog pravca (dobija pravac Z—I). Od njega su se kao ostrva odvojila brda Rastiš (793 mnv), Vranje gnijezdo (634 mnv) i Vladimir (436mnv). Između ovog grebena i pomenutih brda na severu i Šaskog brda na jugu, nalazi se Vladimirska polje.

Analiza reljefa opštine Ulcinj ukazuje da je teren opštine uglavnom lociran do 100 mnv 65,2 %. Ovaj nizijski reljef podjeljen je izohipsom od 100 mnv. jer se uočava da pojedina brda (Briska Gora, Šasko brdo i dr.) znatno utiču na prostor, a visine su im oko 100 metara jer utiču kako na komunikacije, tako i na klimu i druge fizičke karakteristike prostora. U zapadnom dijelu je zona krečnjačkog pobrđa gde se visine kreću do 500 m.

Na području plana dominira ravničarski teren sa nagibom od 0%-5%. Izuzev brežuljaka koji se u Ulcinjskom polju uzdižu poput ostrva sa nagibom do 15% cijelo Ulcinjsko polje sa Adom i dolinom Bratice prema Baru pripada ravničarskom terenu.

Analiza osunčanosti terena ukazuje da 84,18% terena ima povoljnu ekspoziciju dok nepovoljnu ekspoziciju ima svega 10,30 %.

Apsolutno nepovoljnu sjevernu ekspoziciju ima svega 1,9% terena koji se nalaze u manjim zonama Međureča, Vladimira (Šaskog pobrđa), Mavrijana, Pinješa i Mendre.

Povoljnu ekspoziciju imaju sve južne padine okrenute ka moru i ravničarski dijelovi opštine (Ulcinj, Brisko, Alamansko polje)

### **Hidrografija**

Područje opštine Ulcinj je bogato vodnim površinama. Rijeka Bojana sa pritokama se izdvaja kao najveća rijeka.

#### **Rijeke**

*Rijeka Bojana* je granični vodotok između Crne Gore i Albanije. Dužina toka je oko 42 kilometra. Rijeka Bojana je jedina otoka Skadarskog jezera iz koga ističe kod Skadra u Albaniji. Kod mjesta Lisna Bori u Crnoj Gori postaje granična rijeka, i dalje teče generalno na jug prema Jadranskom moru, u dužini od oko 22km. Kod Ade Bojane se račva u dva rukavca, od kojih zapadni pripada Crnoj Gori, a istočni rukavac predstavlja dio toka čijom maticom je granična linija.

Sa lijeve strane, 1,5 km nizvodno od Skadra, u rijeku Bojanu se uliva rijeka Drim, koja ima značajnu ulogu u formiranju režima Bojane. Sliv rijeke Drim iznosi oko 14.000 km<sup>2</sup>, a na samom vodotoku su izgrađene tri akumulacije (Komana, Fierza i Vau Des) u kojima se akumulira značajna količina vode, i sa dvije manje akumulacije na najuzvodnijem dijelu Drima u Makedoniji, zapremina akumulirane vode je veća od zapremine vode Skadarskog jezera pri srednjim vodostajima. Ovaj sistem akumulacija time omogućava puno izravnjavanje voda Drima, i može da posluži za sprečavanje pojava velikih proticaja na Drimu u zoni Skadra, a time i sprečavanju poplava koje prouzrokuje rijeka Bojana na teritoriji opštine Ulcinj. Nažalost, upravljanje akumulacijama, čija voda se koristi za proizvodnju električne energije u Albaniji, ne obezbjeđuje uslove za prihvatanje voda poplavnog talasa i dolazi do poplava na teritoriji opštine Ulcinj. Dakle, ono što posebno treba istaći je činjenica da režim voda rijeke Bojane nije samo prirodni proces, već značajan uticaj ima ljudski faktor (režim proizvodnje el.energije iz akumulacija na Drimu – Albanija).

Prosječan godišnji proticaj Bojane u zoni Reča se procjenjuje na oko 630-670 m<sup>3</sup>/s. Ovaj podatak dajemo samo kao procjenu jer nema zajedničkih mjerenja proticaja na rijeci Bojani, u dijelu toka koji predstavlja

graničnu rijeku. Prema tome, može se konstatovati da prikupljanje osnovnih hidroloških podataka i stepen hidrološke izučenosti na razmatranom potezu nijesu u skladu sa složenošću i intenzitetom problema duž rijeke Bojane. Posebno ako se ima u vidu da korito rijeke Bojane ne može da primi vode iznad 2000 m<sup>3</sup>, a bili smo svjedoci velikih poplava ove, 2010.god, kada je koritom Bojane teklo između 4000 i 5000 m<sup>3</sup>, uslijed velikih voda Drima.

*Rastiška rijeka* - Najuzvodniji tok koji se uliva u Bojanu na teritoriji Crne Gore je Rastiška rijeka. Nastaje od više manjih povremenih tokova, koji se formiraju od izvora na krajnjim jugoistočnim padinama Rumije. Kod mjesta Lisna Bori uliva se u Bojanu. Dužina toka je oko 7km, a površina sliva oko 25 km<sup>2</sup>. Srednji godišnji proticaj se procjenjuje na  $Q_{sr} = 1,07 \text{ m}^3/\text{s}$ , a prosječni specifični oticaj  $q = 42,8 \text{ lit/s/km}^2$ .

*Miđanska (Vladimirska) rijeka* – Nastaje od većeg broja izvora na jugoistočnim padinama Rumije, i to na kontaktu karstnog akvifera i vodonepropustnih flišnih sedimenata. U gornjem dijelu toka, gdje teče preko flišnih sedimenata, razgranata je mreža malih tokova. Od mjesta Vladimir teče koncentrisano prema jugoistoku do mjesta Štodra, gdje se uliva u rijeku Bojanu. Dužina toka je oko 15,5 km, a površina sliva oko 31 km<sup>2</sup>. Srednji godišnji proticaj se procjenjuje na  $Q_{sr} = 1,50 \text{ m}^3/\text{s}$ , a prosječni specifični oticaj  $q = 48,2 \text{ lit/s/km}^2$ .

*Međurečka rijeka* – Nastaje od većeg broja izvora na području Međureča (južne padine Rumije). Od Međureča do M. Kalimana, na dužini od oko 2km, teče prema jugu duboko usječenim kanjonom u karbonate srednjeg trijasa. Odatle teče prema jugoistoku, dijelom preko flišnih a dijelom preko karbonatnih sedimenata, sve do ušća u Šasko jezero. Vode Šaskog jezera preko otoke se ulivaju u rijeku Bojanu. Dužina toka je oko 19,5 km, a površina sliva oko 55 km<sup>2</sup>. Srednji godišnji proticaj se procjenjuje na  $Q_{sr} = 2,60 \text{ m}^3/\text{s}$ , a prosječni specifični oticaj  $q = 37,6 \text{ lit/s/km}^2$ .

### Jezeru

Šasko jezero se nalazi na sjeveru opštine Ulcinj, u morfološkoj depresiji pravca pružanja sjeverozapad-jugoistok. Locirano je između krečnjačkih uzvišenja Šaskog brda i Briske Gore. Sa sjeverozapada se u jezero uliva Međurečka rijeka, a na krajnjem jugoistočnom dijelu terena je otoka jezera u Bojanu (kanal Sv.Đorđa). Veliki dio doline Šaskog jezera je zabaren sa bujnim močvarnim rastinjem. Površina i zapremina jezera se mijenja tokom godine u zavisnosti od hidroloških uslova. Najveća dubina jezera je oko 8 m, a prosječna oko 5-6 m. Pri srednjim vodama površina jezera iznosi oko 3 km<sup>2</sup>.

Zoganjско jezero predstavlja relikv hidroloških istorijskih uslova. Mnoge su teorije o nastanku ove naplavine, ali je sigurno da je tokom velikih poplava u slivu Bojane i Drima, novembra 1886.godine, dobilo formu hidrografskog prirodnog objekta sa svojom otokom u Jadransko more – Port Milenom. Kasnije su ljudske intervencije u ovom prostoru, posebno izgradnja solane i solanskih nasipa, oformile postojeći oblik ove naplavine.

### More

Prema istraživanju Instituta za biologiju mora u Kotoru, u Ulcinjskom akvatorijumu postoje dobro formiran žal i šelf. Žal je uski pojas morskog dna koji leži između visoke i niske vode i tako ima mafibijski karakter, jer je za vrijeme plime pokriveno morem, a za vrijeme osjeka ostaje iznad morskog nivoa. Šelf je dio morskog dna koji se nastavlja na žal, obično laganim padom i prostire se u akvatorijumu ispred Ulcinja do oko 200 m dubine. S obzirom na fizičku strukturu, razlikuju se tri glavna tipa morskog dna i sva su dobro razvijena na ovom području – hridasto, pjeskovito i muljevito. Morske struje u južnom Jadranu su i do 6 puta jače nego u drugim djelovima Jadranskog mora. Najveće brzine morskih struja u ovom dijelu mora dostižu vrijednosti od 42 do 88 cm/s (izlazna struja duž italijanske obale). Jadransko more spada u red najslanijih mora na Zemlji. Najveći salinitet ima područje Južnog Jadrana, u kome prosječan salinitet iznosi 38, 48–38,60 ‰. Najveći salinitet izmjeren je na pučini naspram Boke Kotorske (38,70 ‰). Salinitet se smanjuje od pučine prema obali. Intenzitet boje raste sa dubinom mora i salinitetom. Boja mora u barskom priobalnom području varira od zelenkaste (gdje su jači kontakti sa slatkim vodom), do indigo plave boje na pučini. Boja mora zavisi od oblačnosti, boje morskog dna, sadržaja planktona, uglja pod kojim padaju sunčevi zraci. Svi ovi faktori neposredno utiču i na providnost morske vode koja se u Jadranskom moru kreće od 33–40 m. Providnost mora opada prema obali i u obalnom pojasu iznosi oko 5 metara. Priobalno more južnog Jadrana spada u najtoplije dijelove Jadranskog mora (južniji položaj, blizina Jonskog mora koje je toplo, manje pritanje slatke vode, veće dubine). Temperatura dubokih vodenih slojeva kreće se oko 11°C, a površinski do 25°C u toku ljetnjeg perioda. U zimskom periodu temperatura vode se kreće od 12–14°C. Više od 6 mjeseci temperatura vode se kreće iznad 18°C, a preko 4 mjeseca iznad 20°C (od 6. maja do 4. novembra, dakle 182 dana). Sezona kupanja počinje kada je temperatura morske vode viša od 20°C, a to je u prosjeku od 28. maja do 14. oktobra, odnosno 140 dana godišnje. Taj period treba smatrati za turističku sezonu na teritoriji ulcinjskog primorja. Morska voda je raznovrsnog hemijskog sastava. Sadrži natrijum, magnezijum, kalcijum, kalijum, stroncijum i druge elemente u malim količinama (fluor, rubidijum, aluminijum, barijum, litijum, bakar, cink, uran, i dr.). Za živi svijet, posebno je značajan sadržaj hranljivih soli, a naročito fosfora i azota.

## Tipologija predjela

Prema klasifikaciji tipova pejzaža Crne Gore (Vučković M. i Atanacković B., 1989) na osnovu biogeografsko-ekološke analize prostora, područje opštine Ulcinj pripada eumediteranskom tipu predjela. Analizom pejzažnih karakteristika kopnenog dijela morskog dobra (V. Jovović, Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007) na području opštine Ulcinj izdvojeno je pet karakterističnih tipova pejzaža i to: pejzaž higrofilnih šuma i šikara, močvarni pejzaž, pejzaž dina, pejzaž šljunkovito-pjeskovitih obala, pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala. Kroz pejzažnu regionalizaciju Crne Gore (V. Jovović, Sektorska studija za potrebe PPR Crne Gore "Prirodne i pejzažne vrijednosti prostora i zaštita prirode", 2005) dat je opšti pregled pejzažnih jedinica Crne Gore i izdvojeno je 19 osnovnih pejzažnih jedinica, od kojih suza opštinu Ulcinj vezane: Obalno područje srednjeg i južnog Primorja; Dine ulcinjskog područja; Dolina Bojane, Zogajsko blato i Šasko jezero; Planinski masiv Rumija. U podjelu je uključen i jedan broj prostorno manjih pejzažnih jedinica, koje se uglavnom odnose na osjetljive ekosisteme, zbog njihove izražene posebnosti i identiteta.

Da bi se dobila detaljna slika predjela na lokalnom nivou, izvršena je karakterizacija predjela u skladu sa savremenim trendovima u ovoj oblasti. Karakterizacija predjela ima za cilj da ukaže na značaj predjela administrativnog područja Ulcinja kao dijela nacionalnog predionog naslijeđa i predstavlja osnovu za utvrđivanje smjernica za zaštitu, unaprijeđenje i upravljanje predjelima na lokalnom nivou.

Tipološka klasifikacija predjela bazirana je na identifikaciji tipova karaktera predjela i područja karaktera predjela, odnosno njihovoj klasifikaciji, kartiranju i opisu specifičnih karaktera.

Karakter predjela jedosljedna i jasna šema predionih elemenata koji predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale predjele, dok su područja karaktera predjela pojedinačna, jedinstvena, izolovana geografska područja određenog tipa predjela koja dijele opšte karakteristike sa drugim područjima istog tipa ali imaju svoj sopstveni karakter i identit.

Faza karakterizacije se sastojala iz kabinetskog rada (korišćenje relevantne informacione osnove – planska dokumentacija, studije i radovi koji se bave geologijom, geomorfologijom, hidrologijom, pedologijom, arheologijom, zaštitom prirode kao i različite tematske karte i ortofoto snimci) i terenskog rada (terenska provjera podataka, prikupljanje podataka o estetskim i vizuelnim aspektima prostora kao i o stanju i degradaciji prostora).

S pozabirom da je predio "određeno područje, viđeno ljudskim okom, čije su karakteristike rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih faktora (Evropska konvencija o predjelima), karakterizacija predjela je bazirana na prirodnim (geologija, reljef, zemljište, voda, vegetacija) i kulturno-sociološkim faktorima (način korišćenja zemljišta, naselja i istorijski faktori) koji su nosioci detaljnih informacija o tipovima/područjima karaktera predjela.

Na području opštine Ulcinj izdvojeni su sljedeći tipovi karaktera predjela:

- Tip 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala
- Tip 2 - Primorski grebeni i stjenovita obala
- Tip 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima
- Tip 4 - Brdovito zaleđe
- Tip 5 - Aluvijalna polja
- Tip 6 - Udoline na flišnim sedimentima
- Tip 7 - Planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima.

U navedenim predjelima, koji su dio nacionalnog predionog naslijeđa, reflektuju se prirodne vrijednosti područja kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora. Akvatorijalni predio čini neposredno okruženje u veoma izraženom vizuelnom kontaktu sa izdvojenim tipovima karaktera predjela. Zastupljenost više tipova i područja različitog karaktera u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje sadržaja već i na vizuelni i funkcionalni kvalitet kao i na kvalitet panoramskog doživljavanja prostora.

**Tip 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala** – obuhvata obalni pojas sa šljunkovito-pjeskovitim plažama smještenim u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzažnog izraza zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karaktera predjela kontaktnog pojasa kopna i neposrednog zaleđa. Ovaj tip predjela je u direktnoj vezi sa predjelom primorskih grebena i stjenovitih obala i akvatorijalnim predjelom kao svojim neposrednim okruženjem. Kompleksan problem predstavlja pritisak od turističke eksploatacije (uređenja, izgradnje objekata i prateće infrastrukture na samim plažama kao i izgradnja turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja u neposrednom zaleđu).

*Plaža Valdanos* smještena je u živopisnoj uvali sa starim maslinjacima, između brda Mendre i Mavrijena. Izgrađena je od šljunka i krupnozrnog pijeska. Na pojedinim mjestima je degradirana izgradnjom betonskih kupališta.

*Mala ulcinjska plaža* usječena je u brdo Pinješ čiji su strmi odsjeci obrasli gustom mediteranskom vegetacijom tipa makije, dok su vrh i jugoistočne strane pod sastojinom alepskog bora (*Pinus halepensis*). Sa zapadne strane plaže je stari grad Ulcinj koji predstavlja posebnu ambijentalnu vrijednost i daje specifičan identitet pejzažu. Plaža je pokrivena veoma sitnim pijeskom.

*Velika ulcinjska plažasa plažom na Adi Bojani* obuhvata pješčani obalni pojas od kanala Porto Milena na istoku, dužine 13 km, pokriven veoma sitnim pijeskom. U zapadnom dijelu Velike plaže primjetni su jasni antropogeni uticaji, dok njen istočni dio i plažu na Adi karakteriše velika biološka raznovrsnost i identifikovani su kao područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

Ključne karakteristike:

- prirodne plaže sa očuvanim pjeskovitim pokrivačem
- zakonom zaštićene plaže kao spomenici prirode
- područje značajno za biljke (Important Plant Area, IPA).

Područja karaktera predjela:

- **1a Ulcinjske dine**
- **1b Turistički kompleks Ada Bojana.**

*Ulcinjske dine* – predstavljaju uzvišnja pješčanih nanosana prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ada Bojana. To je zona dužine oko 13 km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifičan karakter predjelu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetrova i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammopholiteum mediterraneum*). U priobalnom dijelu preovlađuje živi pijesak, dok u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). Najveću i za regionalne prilike neponovljivu vrijednost ovih ekosistema predstavljaju rijetke i specifične vrste psamofitnih biljaka kao što je morski ljiljan (*Pancretium maritimum*) koji je zakonom zaštićena biljna vrsta. Ovi ekosistemi, takođe, predstavljaju važna staništa guštera i ptica. Ovaj jedinstveni prirodni predio izmijenjen je na prostoru Milenine plaže i na Adi Bojani izgradnjom hotelsko-turističkog kompleksa sa uređenim parkovskim površinama u čijem sastavu preovlađuju egzote. Zbog gaženja, vegetacija halofita je prekinuta u prelaznom dijelu prema plaži. Osnovni problem predstavlja pretvaranje ovog biotopa u uređenu plažu.

*Turistički kompleks Ada Bojana* – zauzima zapadni dio obalnog dijela na Adi Bojani. Pored turističkih objekata, karakter ovom izgrađenom području daju i uređene zelene površine sa alohtonim biljnim vrstama.

**Tip 2 - Primorski grebenii stjenovita obala** – obuhvata stjenovitu obalu i užu priobalni pojas sa neposrednim zaleđem na krečnjačkim terenima. Osnovni gradivni elementi ovog tipa predjela su: krečnjački grebeni, rtovi, kamenita obala i vazdazelena vegetacija. Predio je, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu, izuzev na mjestima gdje je usječena magistrala. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skoro vertikalnih stijena. Od orografskih detalja posebno se ističu brda: Pinješ, Mendra (164 mnv), Mavrijan (386 mnv) i Bijela Gora (322 mnv). Posebnost ovog tipa predjela ogleda se u skladu dva kontrastna elementa prirode: vazdazelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine. U uzanom priobalnom dijelu razvijen je pojas mediteranskih vazdazelenih šuma crnike i crnog jasena (*Orno-Quercetum ilicis*). Sastojine ove zajednice su zastupljene u svom degradacionom obliku - makiji, koja pejzaž čini prepoznatljivim. Odrasla stabla crnike su vrlo rijetka. Zajednica je u priličnoj mjeri očuvana jedino na prostoru sela Krute gdje pojedinačna stabla crnike dostižu visinu od 15 m. U sastav makije, najčešće, ulaze slijedeće vrste: crnika (*Quercus ilex*), lemprika (*Viburnum tinus*), obična zelenika (*Phillyrea media*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), veliki vrijes (*Erica arborea*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), planika (*Arbutus unedo*), obični buštin (*Cistus villosus*), kaduljasti buštin (*Cistus salviaefolius*), žukva (*Spartium junceum*), mirta (*Myrtus communis*), lovor (*Laurus nobilis*), maslina (*Olea europaea*), tetivika (*Smilax aspera*), primorska kupina (*Rubus ulmifolius*), crni jasen (*Fraxinus ornus*), i dr. Hrast medunac (*Quercus pubescens*) se često sreće u svim zajednicama priobalnog područja. Na ovom području su prisutne i mozaično rasute zajednice tipa gariga, koje predstavljaju dalji stadij degradacije čuma crnike. Takođe se javljaju i žbunaste sastojine degradirane zajednice prnara i crnog jasena (*Orno-Cocciferetum*), a samo su na Mavrijanu očuvane male sastojine sa visokim stablima prnara (*Quercus coccifera*).

Ključne karakteristike:

- stjenovita obala
- vegetacija makije
- neizgrađeno brdovito područje na krečnjaku.

Područja karaktera predjela:

- **2a Ostrvo Stari Ulcinj**
- **2b Maslinjaci Valdanos**
- **2c Uvala Valdanos**
- **2d Grad Ulcinj.**

*Ostrvo Stari Ulcinj* – nalazi se sa zapadne strane morske obale. Predstavlja posebnu ambijentalnu vrijednost. Zaštićen je kao predio posebnih odlika i značajan je arheološki lokalite. Takođe je i zaštićeni fortifikacioni objekat arhitekture.

*Maslinjaci Valdanos* – predio obuhvata kompleks starih maslinjake poznatih kao "Maslinada Valdanos" koji se prostiru na više mikrolokacija u zaleđu uvale Valdanos (Bijela gora, Bašbuljuk, Bregut, Bište) sve do samog grada Ulcinja. Sadrži 79200 stabala masline sorte žutice (*Olea europaea*) starih preko 350 godina. Pojedini primjerci su stari 500 pa i 1000 godina. Formirani su na terasiranim površinama sa kamenim podzidama. Zemljište je smeđe antropogeno na flišu. Prosječna površina jedne terase je 384,6 m<sup>2</sup>. Prosječan broj stabala po jednoj terasi je 7 stabala odnosno 185 stabala po hektaru. Sadašnji prinosi u ovako ekstenzivnom stanju je samo 8 kg. Osim značaja za ishranu i ekonomsku valorizaciju, maslinjaci doprinose vizuelnom i estetskom doživljaju prostora i važan su element kulturnog pejzaža. Na osnovu Zakona o maslinarstvu ("Sl. list RCG", br. 55/2003), maslinjaci, kao dobro od opšteg interesa, uživaju posebnu zaštitu i koriste se pod uslovima i na način propisanim ovim zakonom i propisima donesenim na osnovu njega.

*Uvala Valdanos* – obuhvata živopisnu uvalu između brda Mendrei i Mavrijena. Gusti linearni zasadi čempresa (*Cupressus sempervirens*) formiraju zaštitni pojas zelenila kroz prostranu uvalu i u vidu zelenih koridora integrišu je sa okruženjem, a svojim piramidalnim habitusima uvećavaju vizuelni izraz neizgrađene uvale.

*Grad Ulcinj* – obuhvata urbano naselje podignuto obodom plaže i na padinama Pinješa. Vidan je nizak nivo ozelenjenosti naselja, kako u kvantitativnom tako i u kvalitativnom pogledu. U zelenom fondu naselja dominiraju: čempres (*Cupressus sempervirens*), pinjol (*Pinus pinea*), alepski bor (*Pinus halepensis*), kanarskapalma (*Phoenix canariensis*), pitosporum (*Pittosporum tobira*), glicinije (*Wistaria sinensis*) i bogumile (*Bougainvillea spectabilis*) naterasama i pergolama, masline (*Olea europaea*), agrumi (*Citrus reticulata*, *C. limon*, *C. sinensis*), smokva (*Ficus carica*), nar (*Punica granatum*), kivi (*Actinidia deliciosa*), vinova loza (*Vitis vinifera*) idr. Posebnu ambijentalnu cjelinu predstavlja Stari grad koji predstavlja zaštićenu kulturno-istorijsku cjelinu sa novim sadržajima (turizam, ugostiteljstvo). Nalazi se na listi potencijalnih objekata Svjetske baštine.

**Tip 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima**- ovaj predio higrofilnih šuma i šibljacka 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 šibljacki sa konopljkikom (*Vitacetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lužnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*) koji ih uokviruju i razdvajaju od pješćanih 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 šibljacki 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 šibljacki
- očuvani šumarci hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*)
- EMERALD područje.

Područja karaktera predjela:

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

*Turistički kompleks na Velikoj plaži* - zauzima zapadni dio Velike plaže na dijelu zvanom Milenina plaža. Karakter ovom izgrađenom području daje hotelsko-turistički kompleks sa uređenim parkovskim površinama u čijem sastavu preovlađuju egzote.

*Područje Donji – Gornji Štoj* – obuhvata polururalno područje sa individualnim stambenim objektima, okućnicama i manim poljoprivrednim zasadima na iskrčenim šumskim površinama.

**Tip 4 - Brdovito zaleđe** - obuhvata područje kamenitog krečnjačkog grebena Možura (622 mnv) i Briska Gora (212 mnv) i grebena Šasko brdo (123 mnv) koji se pruža paralelno sa njima na odstojanju od 4 do 5 km. Teren je obrastao makijom, garigom i listopadnim šumarcima i šibljacima. Predio je očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu.

Ključne karakteristike:

- brdovito područje na krečnjaku
- oskudna termofilna i kserotermna vegetacija
- neizgrađeno područje
- široke vizure.

Područja karaktera predjela:

- **4a Flišna brda Kruče, Kodra i Kolonza**
- **4b Uvala Kruče**
- **4c Udoline Krute, Kodre i Pistula.**

*Flišna brda Kruče, Kodra i Kolonza* – obrasla su makijom i listopadnim šumarcima na flišnoj podlozi. Predio je očuvan od antropogenog uticaja izuzev na mjestima manjih sela, uglavnom razbijene strukture, sa pojedinačnim objektima.

*Uvala Kruče* – obuhvata uvalu između Možure i Bijele gore. Dominira zimzelena vegetacija makije i gariga. Zastupljene su manje tradicionalne seoske nastambe sa visokim vizeulnim i ambijentalnim vrijednostima.

*Udoline Kruče, Kodre i Pistula* – karakterišu plodne poljoprivredne površine, voćnjaci i maslinjaci u udolinama duž potoka mozaično isprepletene sa naseljima seoskog karaktera. Sela su u organskoj vezi sa prirodnom vegetacijom makije i šumaraka hrasta medunca (*Quercus pubescens*). U selima i pored novije izgradnje dominiraju tradicionalne strukture.

**Tip 5 - Aluvijalna polja** – obuhvata aluvijalnu ravan Ulcinjskog i Zogajskog polja. Predstavlja kultivisani predio sa ekstenzivnom poljoprivrednom proizvodnjom. Pravougaone parcele oivičene su živicama drveća i gmlja. Pored povrtarskih kultura zastupljeni su zasadi citrusa. Harmonični sklad tradicionalnih poljoprivrednih površina remeti razvoj ruralnih naselja.

Ključne karakteristike:

- prostrana aluvijalna polja sa poljoprivrednim parcelama
- individualnih stambena izgradnja u ekspanziji.

Područja karaktera predjela:

- **5a Ulcinjska Solana**
- **5b Knete Ispod Darze i Mala Kneta.**

*Ulcinjska Solana* – napravljena je na ivici Zogajskog nanosa. Morska voda se kanalom na Port Mileni dovodi do Solane. Upisana je na listu područje od međunarodnog značaja za boravak ptica (Important Bird Area - IBA), a takođe je prepoznata i kao EMERALD područje. Intenzivnim istraživanjima posljednjih godina dolazi se do podataka na osnovu kojih solana ispunjava i strožije, Ramsarske kriterijume, pošto je to jedno od najznačajnijih staništa za ptice na sjevernom Mediteranu.

*Knete Ispod Darze i Mala Kneta* – predstavljaju močvarno i barovito područje u aluvijalnoj ravni Bojane, okolini Zogajskog blata, a fragmentarno se javlja na zabarenim djelovima Ade Bojane. Prepoznatljiv izgled pejzažu daju veće ili manje, kompaktne, uglavnom čiste skupine močvarnih biljaka bujnog rasta sa dominacijom trske (*Phragmites communis*), ševara (*Scripus lacustris*) i rogoza (*Typha latifolia*). Izdvojene su kao EMERALD područje.

**Tip 6 - Udoline na flišnim sedimentima** - obuhvataju udoline na flišnim sedimentima (Brisko polje /Šasko polje/, Anamalsko polje, Fraskanjelsko polje) sa brdovitim krečnjačkim ostrvima (Vladimir, Vranje Gnijezdo i Rastiš). Karakteriše ih ekstenzivna poljoprivredna proizvodnja. Poljoprivredne površine su povezane sa naseljima seoskog karaktera u kojima i pored novije izgradnje dominiraju tradicionalne strukture. Pristupstvo brojnih kulturno-istorijskih vrijednosti (arheološki lokaliteti, sakralna i fortifikaciona arhitektura) među kojim dominira srednjevjekovni grad Šas.

Ključne karakteristike:

- polja sa ekstenzivnom poljoprivrednom proizvodnjom

- naselja ruralnog karaktera sa očuvanom tradicionalnom strukturom
- srednjevjekovni grad Šas oblikovano vrijedno područje.

Područja karaktera predjela:

- **6a Šasko jezero**
- **6b Fraskanjelska Kneta.**

*Šasko jezero* – jezero sa barskim sedimentima. Izdvojeno je kao EMERALD područje.

*Fraskanjelska Kneta* – močvarno područje sa močvarnih biljaka bujnog rasta među kojim dominiraju trska (*Phragmites communis*), ševar (*Scripus lacustris*) i rogoz (*Typha latifolia*). Izdvojene su kao EMERALD područje.

**Tip 7 - Planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima** – obuhvata obronke Rumije sa Međuriječkom planinom. Osnovni strukturni element ovog predjela su visoki, strmi, krečnjački grebeni koji se monumentalno uzdižu iznad mora, oštro razdvajajući Primorje i Središnji region u vidu prečage. Sa vrhova (Kozjak 1427 mnv) se pružaju su raskošni, široki vidici. Takođe su impresivni pogledi sa mora prema ovim stjenovitim vijencima. Specifičan pečat i dinamiku pejzažu daju raznovrsni oblici kraške erozije. Zbog izuzetnih florističkih vrijednosti, Rumija je uvrštena u EMERALD područja.

Ključne karakteristike:

- stjenoviti karstni masiv sa golim, bijelim vrhovima i mozaično utkanim zelenim površinama pod vegetacijom
- ekosistemi mediteransko-submediteranskih kamenjara koji se odlikuju velikim diverzitetom flore
- EMERALD područje.

### Pejzaž

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

- 1. Pejzaž higrofilnih šuma i šikara** je karakterističan za poplavnu zonu ulcinjskog područja. Priobalni djelovi kanala Porto Milena i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog 30 km dugog toka kroz Crnu Goru, obrasli su šumarcima bijele i krte vrbe (*Salicetum albae-fraqilis*, *Salicetum albae mediterraneum*) i šibljacima konopljike i tamariksa (*Viticetum agni-casti*, *Vitici*, *Tamaricetum dalmaticae*), koji ih uokviruju i razdvajaju od pješčanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. U pozadini ovog harmoničnog pejzaža izrastaju gorostasne albanske Prokletije. Posebnu draž daju mu atraktivne „kalimere“ – tradicionalne drvene ribarske kolibice na vodi koje pejzaž čine prepoznatljivim.
- 2. Močvarni pejzaž ( Kneta)** zahvata široku aluvijalnu ravan Bojane, okolinu **Zogajskog** blata.
- 3. Pejzaž dina** zastupljen je na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ade. To je zona duzine oko 13 km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifičan karakter pejzažu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetera i talasa i bujna vegetacija dina (*Ammopholiteum mediterraneum*). U priobalnom dijelu preovlađuje i živi pijesak, a u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljicom (*Viticetum agni-casti*) i šumarci sa uskolisnim jasenom (*Leucojo-Fraxinetum oxycarpae montenegrinum*) i skadarskim lušnjakom (*Periploco-Quercetum scutariensis*). Ovaj jedinstveni prirodni pejzaž je izmijenjen na prostoru plaže u okolini Port Milene, izgradnjom hotelsko turističkog kompleksa sa uređenim parkovskim površinama u čijem sastavu preovlađuju egzote.
- 4. Pejzaž šljunkovito – pjeskovitih obala** predstavlja karakterističan izgled većih i **manjih** plaža, smještenih u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova. Plaže su pokrivene pijeskom ili pijeskom i šljunkom različite boje i veličine. Kvalitet pejzaža zavisi od: granulometrijskog sastava podloge, očuvanosti plaža, karakteristika pejzaža kontaktnog pojasa kopna i pejzažnog lika neposrednog zaleđa.
  - *Mala ulcinjska plaža* je pokrivena veoma sitnim pijeskom. Usječena je u brdo Pinješ, čiji su strmi odsjeci obrasli gustom mediteranskom vegetacijom tipa makije, dok su vrh i jugoistočne strane pod sastojinom alepskog bora (*Pinushalepensis*). Sa zapadne strane plaže je stari grad Ulcinj, koji predstavlja posebnu ambijentalnu vrijednost i daje specifičan identitet pejzažu.
  - *Plaža Valdanos* smještena je u živopisnoj uvali sa starim maslinjacima, između brda Mendre i Mavrijana. Izgrađena je od šljunka i krupnozrnog pijeska. Dosta je degradirana, a beton zauzima veliki obalni prostor.

- *Velika plaža* sa fluvijalnom površinom u zaleđu je obalni ekosistem koji sadrži jedinstvena staništa u Crnoj Gori i veoma je važno zaštititi je. Od centra Ulcinja udaljena je svega 5 kilometara. Velika plaža u Ulcinju izuzetno je omiljena među turistima i zbog veoma sitnog pijeska.
  - *Plaža na adi Bojani* – Na rajski lijepom ostrvu Ada Bojana, nalazi se istoimena pješčana plaža, isključivo rezervisana za nudiste, dugačka 880 metara. Specifičnost ove izuzetno atraktivne plaže je sama lokacija – kako je ostrvo oko kojeg je plaža trouglastog oblika, sa dvije strane zapljuskuje ga mirna rijeka Bojana, a sa treće je more te se istovremeno nudi mogućnost kupanja u slanoj i slatkoj vodi.
- 5. Pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obala** je karakterističan za krečnjačka ostrva, stjenovitu obalu i uži priobalni pojas sa neposrednim zaleđem. Osnovni gradivni elementi ovog pejzažnog tipa su: krečnjacki grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Pejzaž je, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom prirodnom izgledu, izuzev na mjestima gdje je usječeno šetalište na Pinješ i Đeranu. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode: zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.
- 6. Pejzaž krečnjačkih grebena** (Mendra-Pinješ, Možura-Briska gora, Mavrijan- Bijela gora i Šasko brdo). Duž obale, istočno i zapadno od Ulcinja, protežu se obalna niska brda Pinješ i Mendra, pokrivena mediteranskim četinarskim šumama, žbunastom vegetacijom i sa sulfatnim ljekovitim izvorima. Zbog svoje blizine moru nalaze se pod velikim pritiskom od urbanog razvoja. Mendra se odlikuje velikom razuđenošću. Kaskadno se spušta ka otvorenom moru u strmu i stjenovitu obalu. Njene sjeverne i zapadne padine mozaično su protkane skupinama maslina. Oni takođe predstavljaju jedinu oblast sa ovakvom vegetacijom na obali Ulcinja kao i jednu od nekoliko velikih netaknutih oblasti sa takvom vegetacijom na južnoj obali Crne Gore. Dva niska karstna grebena Briske gore i Šaskog brda su obrasla netaknutom makijom i prorijeđenim listopadnim šumama. Na Mavrijanu su očuvane male žbunaste sastojine degradirane zajednice prnara i crnog jasena sa visokim stablima prnara (*Quercus coccifera*).
- 7. Pejzaž brdovitog i planinskog zaleđa** - Osnovni strukturni elementi ove pejzažne jedinice su visoki, strmi, kraški grebeni koji se izdižu iznad mora, oštro razdvajaju Primorje i Središnji region i pružaju jedinstvene, široke vidike. Takođe su impresivni pogledi sa mora prema ovim stjenovitim vijencima. Karakterističan izgled pejzažu daju ekosistemi mediteransko-submediteranskih kamenjara koji se odlikuju velikim diverzitetom flore.
- 8. Pejzaž antropogenog poljoprivrednog zemljišta** sa malim parcelama oivičenim drvećem i grmljem čine:
- *Ulcinjско polje* je dragocjen prostor za intenzivan razvoj poljoprivrede i može da zadovolji kapacitetom potrebe lokalnog stanovništva i turističkih objekata. Na ovaj način se pomaže razvoj turizma u ovom kraju a što je još značajnije stvara se prijatan ambijent ruralnog karaktera čime se obogaćuje pejzaž u likovnom smislu.
  - *Pejzaž Ulcinjske solane* - Solana u Ulcinju je jedna od deset najvećih na Mediteranu. Solana je najznačajnije gnjezdilište, odmaralište pri seobi, hranilište i zimovališta ptica u regionu. Solana je prva u regionu dobila kompletnu infrastrukturu za posmatranje ptica.
- Pored prirodnih vrijednosti, bogate flore i faune, Delta Bojane je takođe područje sa izraženim kulturnim vrijednostima. Sadrži mozaik polja, živica, manjih šumskih sastojina koje su sezonski plavljene. Dok je oblast Ulcinja značajna u cjelini, neki njeni dijelovi zahtijevaju veću pažnju zbog svojih specifičnih karakteristika:
- **Maslinjaci u Valdanosu** su najveći u Crnoj Gori, sa stablima starim stotinama godina.
  - **Kalimera ribolov**, pored ekonomskog značaja, predstavlja još jedan jedinstven tradicionalan način interakcije čovjeka sa prirodom, tako da zona za kalimera ribolov u **Porto Mileni** ima izvanrednu vrijednost kao element kulturnog sadržaja.
  - **Stari grad Svač**, koji se nalazi na vrhu Šaskog brda, predstavlja najvažnije kulturno nasleđe oblasti (kategorija I) poslije Starog grada Ulcinj.

## Geologija, geomorfologija, hidrogeologija

### Geologija

Geološka struktura opštine Ulcinj kao što je to prikazano ukartografskom prilogu *Geološka kartalist broj 6*, sastoji se od sljedećih tipova stijena:

#### 1. Karbonatne stijene:

- **Srednji trijas (T<sub>2</sub>)** na ovom prostoru predstavljaju flišni i krečnjačkisedimenti anizijske starosti.
- **Gornji trijas (T<sub>3</sub>)** predstavljaju sedimentne tvorevine noričkog i retskog kata.
- **Jura(J)**, odnosno sedimenti ove starosti razvijeni su na krajnjem sjeverozapadnom dijelu Opštine Ulcinj.



- **Gornja kreda (K<sub>23</sub>)**, kao što se vidi na geološkoj karti (*kartografski prilog Geološka karta, list 6.*), sedimenti gornjo kredne (senonske) starosti izgrađuju značajan prostor opštine Ulcinj. Ovi sedimenti izgrađuju prostor Mendre, Marjana, Bijele Gore, Možure, Briske Gore i Šasa.

## 2. Flišni sedimenti:

- **Srednji eocen (E<sub>2</sub>)**, preko opisanih sedimenata senona, na predmetnom području, neposredno preko karbonatnih sedimenata, odnosno u njihovoj bazi, nalaze se boksiti.

- **Gornji eocen (E<sub>3</sub>)**, na ovom prostoru, razvijen je u faciji fliša i rasprostranjen je u sinklinalnim dijelovima, dakle između antiklinalnih formi: Mendre, Marjana, Bijele Gore, Možure, Briske Gore i Šasa.

## 3. Klastični i karbonatni sedimenti:

- **Srednjeg miocena (M<sub>21+2</sub>)**, odnosno sedimenti ove starosti izgrađuju dio terena u širem području lokaliteta Čivlak, šireg područja Rta Đeran, područja Pistule i Zoganja.

- **Kvartara (Q)**, tvorevinama ove starosti, na području Opštine Ulcinj pripadaju:

- Terasni konglomerati i šljunkovi (t) koji izgrađuju usku zonu od Zoganja do Sv. Đorđa. Po litološkom sastavu to su krupnozrni šljunkovi, dobro zaobljeni valuci crvenih rožnaca i u manjoj mjeri valutaka krečnjaka.
- Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su na ukupnoj površini Ulcinjskog polja, u dolini međurečke rijeke na potezu od Donje Klezne do Šaskog jezera i u dolini midanske rijeke. Ove sedimente predstavljaju šljunkovi i pjeskovi, a na samoj površini terena, u Ulcinjskom polju, čine ih subcline i subpjeskovi.
- Crvenica (ts), je razvijena na karstifikovanim kračnjacima Možure, Briske Gore i Šasa. Na ovim prostorima crvenica u velikom procentu sadrži ostatke raspadnutih boksita.
- Jezerski i barski sedimenti (j) zastupljeni su u sjeverozapadnom i jugoistočnom obodu Šaskog jezera. Predstavljani su glinovito pjeskovitim materijalom i proslojcima i slojevima organskih ostataka barskog bilja.
- Obalski recentni rudonosni pjesak (p) izgrađuje uzanu zonu od zaliva Port Milena do ušća rijeke Bojane u Jadransko more.

## Geomorfologija

Prostor, odnosno reljef od Volujice (Bar) do rijeke Bojane karakterišu tri geomorfološke cjeline: krečnjački grebeni i udoline između krečnjačkih grebena i aluvijalna ravan Ulcinjskog polja i zona Rastiš.

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

Krečnjački grebeni (antiformne strukture) su pravca pružanja sjeverozapad-jugoistok, i javljaju se u četiri zone:

- Volujica (256m<sup>nv</sup>) – Šasko brdo (106m<sup>nv</sup>)
- Možura (589m<sup>nv</sup>) – Briska Gora (188m<sup>nv</sup>)
- Marjan (398m<sup>nv</sup>) – Bijela Gora (327m<sup>nv</sup>)
- Mendre (162m<sup>nv</sup>) – Pinješ (110m<sup>nv</sup>)

Udoline između krečnjačkih grebena (sinklinalne strukture) imaju isti pravac pružanja kao krečnjački grebeni, a javljaju se u tri zone:

- Kunje – Pelinkovići – Donja Klezna – Šasko jezero
- Kručje – Bratica – Pistula
- Valdanos - Ulcinj

Udoline izgrađuju flišni sedimenti gornjoeocenske starosti. Takav morfološki položaj i litološka građa, kao i atmosferske padavine uglavnom u vidu kiše, usloveli su razvoj riječne mreže povremenih tokova i brojnih pritoka upravnih na povremeni tok što u krajnjem stadijumu dovodi do stvaranja jaruga.

U ovoj geomorfološkoj cjelini karakteristični su morfološki oblici fluviodenudacionog reljefa. Oni nastaju na vodonepropusnim stijenama (flišni sedimenti) i na padinama sa nagibom oko 30°. Preovlađujući morfološki oblici su riječne doline „V“ oblika, uske strmog uzdužnog profila sa brojnim pritokama tipa jaruga. Od akumulacionih oblika najčešća je pojava plavinskih nanosa čija egzistencija zavisi od intenziteta i količine padavina.

Ulcinjско Polje predstavlja aluvijalna ravan istočno od pravca Ulcinj-Zoganje i južno od Zoganja i Sv. Đorđa do Jadranskog mora. Površina mu je, zajedno sa Adom neznatno manja od 43km<sup>2</sup>, i nadmorskom visinom od 2-5 m.

Ulcinjско polje je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito-šljunkovitim zastorima.

Zona Rastiš zauzima prostor između Šaskog brda i Rastiša. U geološkom smislu izgrađena je od flišnih tvorevina gornjeg eocena. Osnovu reljefa čine fluviodenudacioni (rečne doline i doline njihovih pritoka) i fluvioakumulacioni (aluvijalni i proluvijalni nanosi šljunka i pjeska). Osnovni recipijent ovog prostrane zone su Miđanska i Rastiška rijeka.

Sa inženjersko geološkom aspekta nestabilne terene u Ulcinju predstavljaju:

- Uzak pojas krečnjačkih stijena duž obale mora (zbog njihovih morfoloških karakteristika i mogućnosti pojave erozije izazvane radom talasa)
- Nestabilne padine izgrađene od flišnih glinenih naslaga;
- Pojas zemlje blizu rijeke Bojane (koji je pretrpio trajna oštećenja tla nakon zemljotresa uslijed likvifikacije, smiravanja tla i pukotina)
- Pjeskoviti tereni duž Velike plaže sa visokim nivoom podzemnih voda, koji se povremeno pretvaraju u močvarne predjele. Usljed zemljotresa, ovaj teren je podložan likvifikaciji.

## Hidrogeologija

### Podzemne vode

U pogledu karakteristika podzemnih voda, svi tipovi stijena u opštini se mogu svrstati u sljedeće grupe: krečnjaka gornjokredne starosti, koje predstavljaju vodonosnik, i sinklinala izgrađenih od flišnih sedimenata gornjoeocenske starosti, koji predstavljaju hidrogeološke izolatore kao što je prikazano u kartografskom prilogu *Hidrogeološka kartalist broj 7*.

### Najznačajniji izvori podzemnih voda

#### Karstni akfiferi

Po dosadašnjim saznanjima karstni akfiferi su formirani u sinklinalnim krednim krečnjacima, gledano od sjevera ka jugu, područja Šaskog brda i Kruta, te Možure i Brivske Gore.

*Karstni akfifer antiklinalne strukture Možure (622 mnm) i Briske gore (178 mnm)* formiran je u veoma skaršćenim terenima gdje izostaju površinski tokovi. Padavine koje se izlučuju poniru preko brojnih karstnih oblika, nastavljajući put u unutrašnjost krečnjačke mase. Ovaj karstni akfifer se drenira na izvorištu Gač i preko povremenih izvora, koji se kratkotrajno pojavljuju pri velikim kišama, sa lijeve strane kanjona povremenog toka Brdele. I sam izvor Gač je povremen, ali se na mjestu njegovog isticanja voda karstnog akfifera zahvatila bušenim bunarom dubine 30 metara. Maksimalni kapacitet crpenja je 30 l/s. Pri velikim vodama izdašnost izvora Gač je procijenjena na oko 1 m<sup>3</sup>/s.

*Karstni akfifer Možure* dijelom se drenira (na višim kotama) preko niza izvora male izdašnosti (0,1-1,1 l/s), koji se pojavljuju na južnom dijelu ove antiklinalne structure, a na kontaktu sa sedimentima eocenskog fliša. Izuzetak je izvor Salč, čija izdašnost u hidrološkom minimumu iznosi oko 10 l/s. Dakle, u hidrološkom minimumu iz ove antiklinalne strukture otiče prema Ulcinjskom polju, prema našoj procjeni 50-100 l/s vode.

Orjentacioni proračun statičkih rezervi podzemnih voda u antiklinalnoj strukturi Možure je  $Q_{st} = 32 \times 106 \text{ m}^3$ .

*Karstni akfifer antiklinalne strukture Šaskog brda i Kruta* formiran je u gornjokrednim krečnjacima. Vode ovog akfifera dreniraju se preko izvora Skili Fata u Donjoj Klezni, kao i preko niza izvora manje izdašnosti po sjeverozapadnom obodu Šaskog jezera. Na mjestu isticanja ovih voda izvedena su dva eksploataciona bunara, kojima se zahvata oko 70 l/s vode, i to na koti od oko 6 mnm. Površina sliva ovih izvora je ocijenjena na 10-12 km<sup>2</sup>. Opiti obilježavanja (bojenja) poniruće vode u ovom slivu ukazali su na brzinu kretanja podzemnih voda od oko 1,5 cm/s. U hidrološkom minimumu iz ove antiklinalne strukture otiče prema Bojani, prema našoj procjeni oko 80 l/s vode. Orjentacioni proračun statičkih rezervi podzemnih voda u antiklinalnoj strukturi Šaskog brda i Kruta je  $Q_{st} = 22 \times 106 \text{ m}^3$ .

*Karstni akfifer Mide* formiran je na sjeveru područja sa kojeg se vode slivaju prema rijeci Bojani, na jugoistočnim padinama Rumije. To je akfifer formiran u krečnjacima na visokim kotama ove planine, a njegove vode se prazne preko brojnih izvora male izdašnosti, sa izuzetkom izvora Mide koji u minimumu ima izdašnost od 10 l/s, a u maksimumu oko 50 l/s. Kota isticanja ovog izvora je oko 500 mnm. Orjentacioni proračun statičkih rezervi podzemnih voda u zoni karstnog akfifera Rumije (Mide drugi brojni izvori manje izdašnosti) je  $Q_{st} = 20 \times 106 \text{ m}^3$ .

#### Akfifer Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)

Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljani su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena promjenjive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15-20 m<sup>2</sup>/dan, specifična izdašnost 0,1-0,3 l/s/m.

Kvartarni kompleks pjeskova i glina je promjenjive vodopropusnosti i nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Za razliku od gore navedenog kompleksa, u zoni Anamalskog polja, na najuzvodnijem dijelu toka rijeke Bojane koji pripada Crnoj Gori, otkrivena je veoma uska partija šljunkovito-pjeskovitih sedimenata velike vodopropusnosti, uz sam tok Bojane. Eksploatacionim bunarima vode ovih sedimenata su zahvaćene za vodosnabdijevanje Ulcinja u količini od oko 150-200 l/s. Istraživanja na ovom izvorištu su pokazala direktnu vezu voda rijeke Bojane sa podzemnim vodama ovog vodonosnika.

## Seizmičnost

### Seizmotektonske karakteristike teritorije Crne Gore

Tektonska i seizmička aktivnost na prostoru južnih Dinarida primarno su uslovljene globalnim geodinamičkim procesima u Mediteranskom basenu, čija je geneza vezana za koliziju megatektonskih ploča Evroazije i Afrike.

Tangencijalni pritisci iz kontaktne zone Afričke i Evroazijske ploče, posebno iz prostora Apenina, prenose se preko jadranske mikro-ploče u oblast Dinarida u smjeru sjevero-istoka. Sistemi normalnih i reversnih rasjednih struktura gotovo redovno su orijentisani paralelno Dinaridima, sa padnim uglom ka kopnu od 20 do 50° u odnosu na horizontalnu ravan. Rasjedi sa horizontalnim kretanjem uglavnom se stvaraju u pravcu upravnom na prethodni, karakterišući se relativno malim dimenzijama i vrlo strmim nagibom rasjedne ravni.

Geodinamički procesi, kao neposredan generator tektogeneze i seizmogeneze, uslovljeni su veoma sporim kretanjem tektonskih ploča (milimetarskih i centimetarskih dimenzija na godišnjem nivou).

Sintezom velikog broja mehanizama žarišta zemljotresa za prostor centralnih i južnih Dinarida, utvrđeno je da je vektor dominantnih pritisaka usmjeren u pravcu sa azimutom od 35°, ka sjeveroistoku, sa vrlo blagim padom u odnosu na horizontalnu ravan od oko 15°.

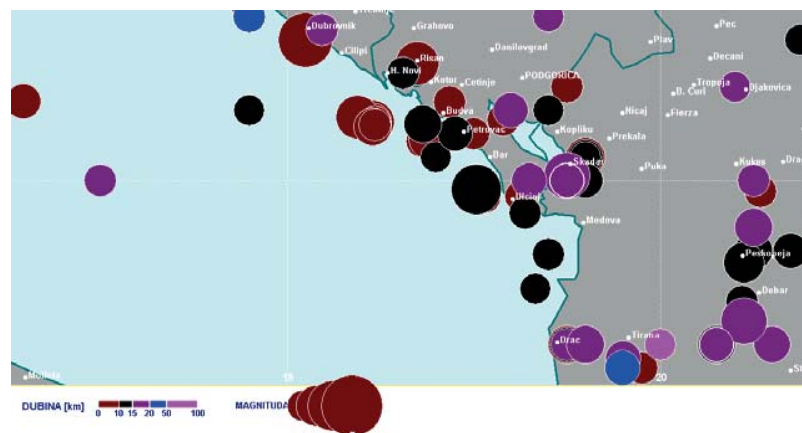
Karakter i intenzitet seizmičke aktivnosti na prostoru južnih Dinarida najbolje izražava karta epicentara zemljotresa koji su se tokom XX vijeka dogodili u ovom regionu (Slika 3.). Na ovoj karti, za period od početka ovog vijeka do 1982. godine, prikazani su samo jači zemljotresi, sa magnitudom iznad 3.5 (jedinica Rihterove skale), dok je od 1983. do 1997. godine prikazana seizmička aktivnost iznad magnitude 2.

**Slika:** Seizmotektonska karta Crnogorskog primorja i neposredne okoline sa mehanizmima jačih zemljotresa dogođenih tokom posljednjih 30 godina



Izvor: Prostorni plan Crne Gore

**Slika:** Karta epicentara snažnih zemljotresa primorskoj zoni i neposrednoj okolini tokom prethodnih 5 vijekova



Izvor: Prostorni plan Crne Gore

Kao što se može zapaziti na (Slici4), praktično čitava teritorija južnih Dinarida je prekrivena seizmičkim žarištima. Međutim, ova žarišta se karakterišu vrlo različitim stepenom seizmičkog potencijala. Takođe se može uočiti da je dominantni dio seizmičke aktivnosti lociran u kopnenom dijelu Dinarida.

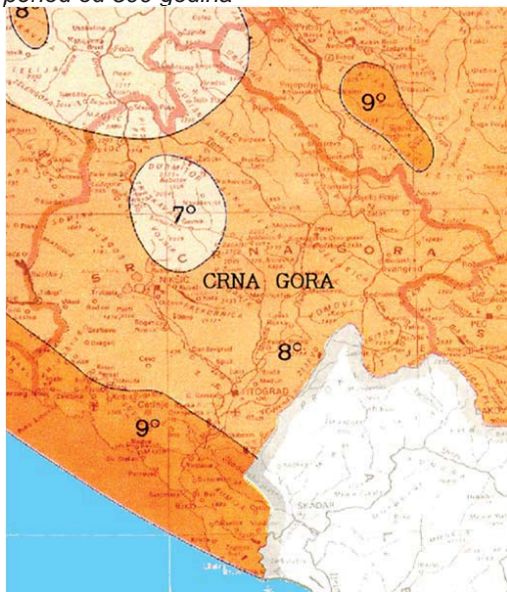
#### Istorijske karakteristike seizmičnosti teritorije Crne Gore

Kao izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, prepoznate su seizmogene zone oko Ulcinja i Bara, Budve i Brajića, kao i Boke Kotorske, ali i neposredna okolina Berana, cio region Skadarskog jezera, Maganika itd.

#### Postojeće seizmološke podloge

Za teritoriju Crne Gore urađen je niz seizmoloških karata. Privremena seizmološka karta SFRJ iz 1987. godine (Slika 5.) za povratni period od 500 godina, predstavlja osnovu za projektovanje objekata visokogradnje, koji su svrstani u II i III kategoriju.

**Slika:** Privremena seizmološka karta sa maksimalno očekivanim intenzitetom zemljotresa, za povratni period od 500 godina

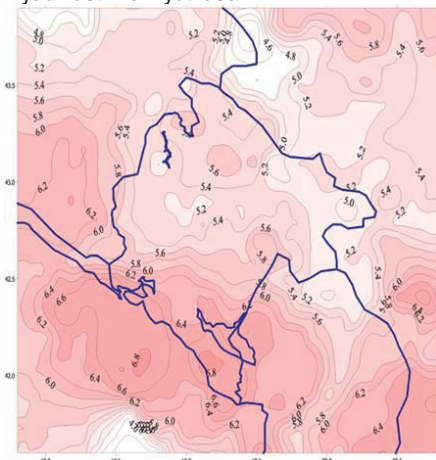


Izvor: Prostorni plan Crne Gore

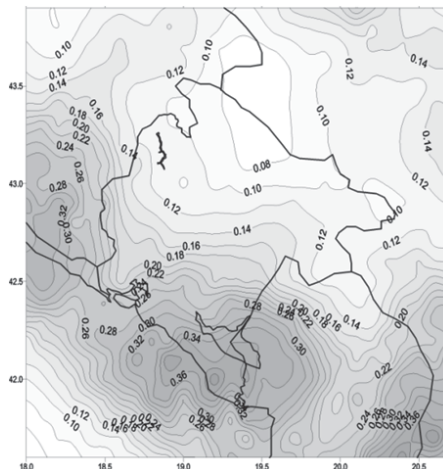
#### Nova karta seizmičkog hazarda Crne Gore

Na osnovu nove baze seizmoloških podataka regiona južnih Dinarida bilo je neophodno izvršiti inoviranje svih grafičkih i numeričkih podloga i rezultat toga su Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa, za povratni period od 100 godina (Slika 6.) i Karta seizmičkog hazarda Crne Gore očekivanim maksimalnim horizontalnim ubrzanjem tla, za povratni period od 475 godina (EUROCOD 8) sa vjerovatnoćom realizacije od 70 %. (Slika 7.)

**Slika:** Karta očekivanih maksimalnih vrijednosti zemljotresa



**Slika:** Karta seizmičkih hazarda



Izvor: Seizmološki zavod Crne Gore i PPCG

### Seizmička mikrorejonizacija urbanog područja Ulcinja

U periodu od 1984. do 1988. godine urađene su karte seizmičke mikrorejonizacije za urbana područja svih opština u Crnoj Gori, pa i za Ulcinj. Na osnovu geofizičkih istraživanja brojnih referentnih lokacija, definisan je veliki broj reprezentativnih geotehničkih modela za te prostore i sračunat pojačani uticaj lokalnog tla u dinamičkim uslovima.

U seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja opštine Ulcinj (*Karta seizmičke mikrorejonizacije područja urbanog područja grada Ulcinja, list broj 16*), izdvajaju se samo dvije zone:

1. **ZONA 8<sup>o</sup>**. Obuhvata terene na sjeverozapadnom dijelu urbanog područja, a koji su izgrađeni od gornjokrednih krečnjaka i dolomita, koji se na urbanom području javljaju kao osnovno gorje. Tijesnim pojasom kvartarnih depozita koji pripadaju zoni 9<sup>o</sup>, od zaliva Valdanos do centralnog gradskog područja, zona je podijeljena na dva dijela. Teren oboda južnih padina sjevernog dijela zone izgrađen je od eocenskih numulitnih krečnjaka koji se nalaze iznad spomenutih gornjokrednih krečnjaka i dolomita.

2. **ZONA 9<sup>o</sup>**. Obuhvata najveći dio urbanog područja tj. njegov srednji i istočni dio, počev od Starog grada i centralnog gradskog područja pa sve do rijeke Bojane sa Adom, odnosno do granice sa Albanijom. Na srednjem dijelu pored mora od Starog grada do kanala Port Milena zastupljeni su miocenski krečnjaci, a dalje prema sjeveru su eocenski flišni sedimenti i kvartarni glinoviti i pjeskoviti sedimenti. Na jugoistočnom dijelu, koji obuhvata dio Ulcinjskog polja od kanala Port Milena i Solane pa do rijeke Bojane sa Adom, zastupljeni su aluvijalni pjeskoviti sediment, a u dubljim djelovima i glinovito-pjeskoviti sedimenti.

Na terenima sa miocenskim krečnjacima očekivan je intenzitet od 8<sup>o</sup>. Međutim, glavni udar zemljotresa 15. aprila 1979. godine na području Starog grada i dijela centralnog gradskog područja na miocenim krečnjacima imao je intenzitet od 9<sup>o</sup>. Pojačano seizmičko dejstvo može se objasniti specifičnom geološkom građom ovog terena i stanjem miocenskih krečnjaka koji se karakterišu promjenljivom debljinom od nekoliko metara do nekoliko desetina metara, heterogenim fizičko-mehaničkim osobinama i masovnim prisustvom većih i manjih pukotina, a često i rasjeda. Pored toga, podinu miocenskih krečnjaka čine nevezani i poluvezani materijali (miocenski pješčari, lapori i pjeskovi ispod kojih se nalaze eocenski flišni sedimenti, a ispod područja Starog grada gornjokredni krečnjaci i dolomiti). Takva specifična građa ovog terena i stanja miocenskih krečnjaka doprinjeli su da je dejstvo glavnog udara bilo jače od 8<sup>o</sup> zbog čega je cijeli ovaj teren obuhvaćen u zoni 9<sup>o</sup>.

Prema kriterijumima seizmičke mikrorejonizacije u zavisnosti od kvaliteta tla u zoni 9<sup>o</sup> izdvojene su sljedeće seizmičke podzone sa odgovarajućim seizmičkim koeficijentima (Kj):

- **Seizmička podzona 9a**. Obuhvata terene miocenskih krečnjaka i terene eocenskih flišnih sedimenata.  $K_s = 0,08$ .
- **Seizmička podzona 9b**. Obuhvata terene izgrađene od kvartarnih sedimenata i područje Starog grada sa dijelom centralnog područja i dijelom jugoistočno od Male plaže na kome su u većoj mjeri prisutni degradirani mioceni krečnjaci i rasjedi. Kvartarni sedimenti odlikuju se srednjim uslovima tla, a sa takvim uslovima ocjenjeni su i tereni navedenog područja degradiranih miocenskih krečnjaka.  $K_s = 0,10$ .
- **Seizmička podzona 9c**. Obuhvata terene izgrađene od aluvijalnih pjeskovitih sedimenata koji se odlikuju visokim nivoom podzemnih voda i koji su na znatnom dijelu povremeno ili stalno močvarni. To su tereni oko kanala Port Milena sa Solanom i Velike plaže sa Adom.  $K_s = 0,12$ .

### Tereni sa nepovoljnim seizmogeološkim osobinama - zone seizmički nestabilnih i podzone uslovno stabilnih i nepovoljnih terena

Na urbanom području Ulcinja izdvojeni su i tereni sa nepovoljnim seizmološkim osobinama. Kao posebna seizmička zona (N) označeni su seizmički nestabilni tereni, a u seizmičkoj zoni 9<sup>o</sup> označene su podzone (n) sa seizmogeološki uslovno nestabilnim i nepovoljnim terenima.

Tereni zone (N) i podzone (n) izdvojeni su na osnovu inženjersko-geološke i morfometrijske karte i karte stabilnosti terena, koje su poslužile kad podloge za seizmičku mikrorejonizaciju ovog urbanog područja.

**Zona seizmički nestabilnih terena (N)**. Obuhvata sljedeća tri oblika nestabilnih terena:

- Uzani pojas oboda krečnjačkih stijena duž morske obale koji zbog svojih morfoloških osobina i posljedica abrazije od morskih talasa, ne predstavlja stabilan i povoljan teren za gradnju;
- Mjestimično nestabilne padine terena koje su izgrađene od flišnih glinovitih sedimenata;
- Pojas terena pored rijeke Bojane na kome su oposlje zemljotresa od 15. aprila 1979. godine nastale značajne trajne deformacije tla uslijed pojava likvifikacije, slijeganja i većih pukotina, zbog čega ovi tereni nisu povoljni i stabilni za gradnju objekata.

**Podzone uslovno nestabilnih terena (n)**. Obuhvataju sljedeće terene u seizmičkoj zoni 9<sup>o</sup> koji su prema seizmogeološkim osobinama uslovno stabilni i nepovoljni.

- Podzona (n—1) označava padine terena koje su sa inženjersko-geološkog aspekta uslovno stabilne. Na njima se mogu javiti lokalne nestabilnosti kao posljedica zasijecanja terena pri pripremi terena i lokacija za gradnju objekata;
- Podzona (n—2) označava terene pored mora duž Velike plaže koji su izgrađeni od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemne vode i koji su na znatnom dijelu povremeno močvarni. Na ovim terenima

nakon gradnje objekata uslijed dejstva zemljotresa moguće su lokalne pojave likvifikacije, što se za vrijeme zemljotresa od 15. aprila 1979. godine i pokazalo;

- Podzona (n—3) označava terene na Velikoj plaži, od kanala Port Milena do rijeke Bojane sa Adom, sa visokim nivoom podzemne vode uslijed čega su povremeno ili stalno močvarni. Visoki nivo podzemne vode i stalna ili povremena močvarnost ovih terena predstavlja njegovu osnovno seizmološki nepovoljno obeležje, o čemu se pri pripremi terena za gradnju i pri gradnji objekata mora voditi računa.

### Pogodnost terena za urbanizaciju

Ograničenja za izgradnju na području Ulcinja se javljaju usled morfologije terena, seizmičnosti i hidrogeoloških prilika. U odnosu na pogodnost za izgradnju zastupljeni su sljedeći tereni: (*Karta pogodnosti terena - Prilog A.*)

1. **Povoljni tereni** su locirani u zoni Ulcinja (deo Pinješa, Mendre i Bijele Gore) i manje površine u delu: Kodre, Kolonze i Pistule; severno od puta Zoganj-Darza; u Anamalskom polju tereni koji nisu izloženi bujicama, poplavama i podzemnim vodama. Ovi prostori su mahom krečnjačkog i aluvijalnog sastava, ocedni i sa nagibom do 10%, stabilni i dobro nosivi, u seizmičkoj zoni sa 8°MCS, sa manje kvalitetnim zelenim pokrivačem, izuzev poljoprivrednih površina, na visini do 100mnmv i povoljnim klimatskim odlikama.
2. **Uslovno povoljni tereni** su locirani u Ulcinjskom, Anamalskom i Briskom polju i na niskom pobrđu Briske gore, Pinješa, Mendre, Mavrijana, Možure i Šaskog brda. Ovi prostori su mahom izgrađeni od pješčara, glina, glinaca i pjeskova i aluvijalnih sedimenata pjeskovito-šljunkovitog sastava, nagib terena je od 10-20%, nivo podzemnih voda varira od 1,5-4m, teren je stabilan do uslovno stabilan, seizmičke zone 8-9°MCS, na visinama od 0 100-200mnmv i povoljan za poljoprivredu.
3. **Uslovno nepovoljni tereni** locirani su u istočnoj zoni Ulcinjskog i Anamalskog polja u kontaktnoj zoni krečnjaka, fliša i aluvijuma. Oni su sastavljeni od pretežno aluvijalnih i savremenih sedimenata peskovito-glinovitog sastava, povremeno zamočvarenih sa dubinama podzemnih voda od oko 1,5m, promenljive stabilnosti i manje nosivosti, nagiba 10-30%, nepovoljnom ekspozicijom, na visinama 200-500mnmv, u seizmičkoj zoni sa 9°MCS.
4. **Nepovoljni tereni** su locirani u području oko Bojane i Solane i u krečnjačkim terenima sa izrazito strmim padinama: Međureču, Salču, Leskovcu, Zoganju, Gornjem Štoju, Rastišu, Sv. Đorđu. Oni su predstavljeni zamočvarenim i poplavnim površinama, nagibom terena preko 30%, nestabilnim geološkim slojem (zone uz rijeku Bojanu), vrednim kvalitetnim šumama, zonama zaštite prirode, prostorima ekscesivne erozije i bujica, nalaze se na svim nadmorskim visinama i karakteriše ih 9°MCS.

### Mineralne sirovine

Na području opštine Ulcinj nalaze se ležišta i pojave nemetalčnih mineralnih sirovina i kaustobiolita (ugalj, nafta i gas).

Od *nemetalnih mineralnih sirovina* u Ulcinju se nalaze ležišta ukrasnog i tehničko-građevinskog kamena, cementnih laporaca, pjeska i šljunka.

- *Ukrasni kamen* eksploatiše na lokaciji „Krute“, 2km od raskrsnice puteva Ulcinj-Vladimir, na desnoj strani puta prema Baru. Ležište izgrađuju bankoviti gornjokredni krečnjaci, dolomitični krečnjaci i mikrobreče. Ukrasni kamen, iz ovog ležišta, koristi se kao pločasti materijala za oblaganje unutrašnji i spoljašnjih kako horizontalnih tako i vertikalnih površina.
- *Tehničko-građevinski kamen* eksploatiše se na tri lokacije: Ristova punta, Darza i Borik II.
  - *Ristova punta* nalazi se na 4km od ulaza u kanjon Bratice, na njenoj lijevoj obali, na putu prema Vladimiru.
  - *Darza* je takođe ležište TG kamena. Locirana je u istoimenom mjestu, na južnim padinama Briske gore.
  - *Borik II* se nalazi u neposrednoj blizini naseljenog dijela Ulcinja, na sjeveroistočnim padinama Bijele gore iznad magistralnog puta Bar-Ulcinj.

Potrebno je naglasiti da su potencijalne rezerve tehničko-građevinskog kamena na području opštine Ulcinj praktično neograničene obzirom na područja koja izgrađuju krečnjaci gornje krede, odnosno senona.

- *Cementni laporci*, odnosno ležište „Donja Klezna“ nalazi se u ataru istoimenog sela, desetak kilometara sjeveroistočno od Ulcinja. Ovo područje ima značajne potencijalne količine osnovnih sirovina za proizvodnju cementa.
- *Boksiti* se na ovom prostoru javljaju između gornje krede i eocena. U podini boksitnog horizonta su karstifikovani senonski krečnjaci a u krovini-povlati uslojeni numulitski krečnjaci. Otkriveni su na krilima antiformalnih nabora oko Pelinkovića, zatim od Kunja preko male i velike Gorane do Sv. Đorđa.
- Jugoistočno od Ulcinja i Porto Milene do rijeke Bojane su nalazišta *finih pjeskova*. Granulometrijski sastav je od 0.02 do 1.5 mm. Ovi pjeskovi su rudonosni i sadrže u sebi ukupno 24 minerala: 50% kalcita, zatim piroksen, olivin, epidat, horblinda, kvarc, apatit i dr.

**Od kaustobiolita** u ovom području se javljaju lignitski ugalj, asfalt i nafta i gas.

- *Lignitski uglj*, ekonomski potpuno beznačajan, javlja se u vidu tankih proslojaka u miocenskim sedimentima na lokaciji Crveni brijeg.
- *Asfalt* se javlja na lokaciji Katrani, Bašbuljuci, na zapadnoj strani Meternice u gornjokrednim krečnjacima i ispod Pinješa.
- *Nafta i gasa* u području Ulcinja pronađena je u 5 dubokih i 4 plitke bušotine (u periodu bušenja od 1952 do 1960.godine). Rezultati bušenja su pokazali da se manje pojave ugljovodnika nalaze u gornjoeocenskom flišu, srednjoeocenskim krečnjacima, karbonatnim sedimentima gornje i donje krede i u anhidritu.
- *Sumporovite termomineralne vode* u području Ulcinja su jedine ovakvog tipa u Crnoj Gori. Duž ulcinjske rivijere, ove vode izvire na lokalitetima uvala Orašac, Ženska plaža (Pinješ), Stari Grad i uvala Valdanos, uglavnom duž litoralnog morskog pojasa, a većina ispod najniže linije zaplavlivanja.
- *Morska so*, zahvaljujući salinitetu morske vode i povoljnim klimatskim uslovima morska so se proizvodi u solani Bajo Sekulić.

## Zemljište

Pedološki pokrivač ulcinjskog područja se odlikuje značajnom zastupljenošću potencijalno plodnih zemljišta u odnosu na ostala područja Crne Gore i posebno u odnosu na crnogorski primorski rejon. Naročito su značajni zemljišni kapaciteti u ravninama, jer Ulcinj, čija teritorija čini svega 1,8 % teritorije Crne Gore ima oko 8.500 ha dubokih fluvijalnih zemljišta u ravninama (bez solane i vodenih površina), a to je oko 14% svih ravnica Crne Gore i preko 60 % ravnica u primorskom rejonu. Radi potpunijeg uvida u ukupne mogućnosti razvoja poljoprivrede Opštine i potrebnih melioracija zemljišta u ravninama, dat je kratak prikaz važnih agropedoloških osobina zemljištaza sve pedološke jedinice koje se javljaju na teritoriji Opštine.

### Rendzine

Rendzine pripadaju posebnoj vrsti crnice na jedrim krečnjacima poznatim pod nazivom „buavice“ i predstavljaju klimazonalni tip visokog jedrog krša. Sve redzine se prema stjenovitosti površine dijele na: jako stjenovite, stjenovite, umjereno stjenovite i pretaložene. Sve rendzine su sličnog hemijskog sastava i fizičkih karakteristika, a njihova vrijednost za poljoprivredu određena je dubinom i kontinuitetom zemljišnog pokrivača.

#### Smeđe –rudo šumsko zemljište na krečnjaku (7)

Ovo zemljište takođe nema značaja za poljoprivredu jer se javlja samo sporadično unutar rendzine ili crvenice, i to samo u dubljim škrapama ili vrtačama pod boljom šumom. Dobrih je fizičkih i hemijskih osobina, ali ga nema u većim kompleksima.

#### Smeđe erodirano zemljište na eocenskom flišu (10)

Zastupljeno je na trošnoj podlozi flišanih bregova. Zbog strmih položaja i erodiranosti podloge, znatno je erodirano ako nije obraslo gustom vegetacijom šikare. U dalekoj perspektivi predstavlja značajan potencijal ako se izvede terasiranje i obezbijedi navodnjavanje. Za dogledno vrijeme treba ga pošumiti radi sprječavanja dalje erozije i regulisanja bujica.

#### Smeđe antropogeno zemljište na flišu (11) Sp

Na manje strmim terenima u podnožjima flišanih bregova ljudi su kroz dugu istoriju krčili šume i pravili terase, pa je ovo zemljište, na flišu prava antropogena tvorevina i nema genetskih horizonata. Po dubini i mehaničkom sastavu jako su neujednačena od mjesta do mjesta. Najčešće su srednje duboka pjeskovito – ilovasta i umjereno – skeletoidna. Slabo su humozna i umjereno karbonatna. Obično su trošna, porozna i laka za obradu, pa su veoma pogodna za voćarstvo i vinogradarstvo. Danas su ovdje čuveni stari ulcinjski maslinjaci, a ima mnogo badema, smokve i loze. Uz obezbjeđenje vode za navodnjavanje mnogi lokaliteti južne ekspozicije bili bi veoma dragocjeni za uzgoj citrusa.

#### Kiselu smeđe zemljište na pliocenu (15)

Nalazi se u nekoliko većih kompleksa obodom Ulcinjskog polja. Postalo je na pliocenskim pješčarima, pa je ono bilo beskrečno i kiselo i u inicijalnoj fazi razvoja. Odlikuje se ilovastim sastavom do dubine od oko 50 cm ispod koje je znatno teži „B“ horizont sa mnogo koncentracija oksida grožđa i mangana i slabe je vodopropusnosti. Već na dužini od oko 70-90 cm ima dosta skeleta pa je i vodopropusnost veća.

### Crvenice

Crvenica je klimozonalni tip zemljišta na jedrim krečnjacima u rejonu uticaja mediteranske klime, dok je na većim visinama pod uticajem planinske klime, postepeno smjenjuje tipa „buavice“. Pošto je crvenica vezana za jedre krečnjake i mediteransku klimu, to je ona zastupljena samo u južnom rejonu Crne Gore. Pod prirodnom vegetacijom ako nije erodirana, crvenica ima dosta izražen humusni A-horizont moćnosti do 20 cm ispod kojeg je tipičan „B“ horizont crvenice, cigla-crvenkaste boje ilovasto-glinovitog sastava ali odlične grašaste do sitnoorašaste strukture, vrlo stabilne. Međutim vrlo je teško naći neerodiranu humusnu crvenicu i to samo u vidu malih tanjirastih fleka u golom kamenjaru.

#### Crvenica humusna, jako stjenovita (16)

Ovo je uglavnom vrlo plitka i jako erodirana crvenica na kršu sa preko 70% površinske stjenovitosti a plitke fleke zemljišta su razbacane kroz kamenjar. Nemaju praktično nikakve vrijednosti za bilo kakvu rentabilnu poljoprivrednu niti šumarsku proizvodnju. Tereni su vrlo slabo obrasli žalfijom, dračom, divljim narom i

oskudnom gramineama. Malo je čak i šikare, graba i cera. Nikakve mjere melioracija, za sada, ne dolaze u obzir. To su neplodne površine i površine boniteta „B“ovo se, naravno ne odnosi na pojedinačne parcele obradivih zemljišta kojih unutar ovog kompleksa ima 10-15% čiji bonitet može biti znatno veći ( i do 3 klase) ali se u ovakvom radu ne mogu posebno tretirati.

#### **Crvenica erodirana stjenovita (17)**

Zastupljena je uglavnom na grebenima blažih brda, sa nešto dubljim i manje erodiranim zemljištem od prethodne. Stjenovitost je ovdje već znatno manja, u prosjeku oko 50% pa je zato veći i kontinuitet zemljišnog pokrivača. Ovdje se već mogu naći veći i bolji šumarci, bolji pašnjaci, kao i sitne obradive površine. Opšta bonitetna vrijednost može se svesti na 6 do 8, odnosno 3 do 5 za obradive površine. Za sada se ni kod ovog zemljišta ne mogu preporučiti neke značajnije melioracije.

#### **Crvenica pretaložena antropogena (18)**

Zauzima neznatne površine unutar prethodnog. To su zapravo nešto veće kraške uvale, oko naselja gdje su seljaci uklonili stijene. Zbog malih površina, usitnjenih parcele, bez mogućnosti navodnjavanja i mehanizovane obrade, ovo zemljište takođe nema većeg značaja za ukupan razvoj poljoprivrednih rejona.

#### **Zemljišta fluvijalnog porijekla**

U ovu veliku grupu svrstali smo sva zemljišta na mladim sedimentima, uglavnom aluvijalnog i aluvijalno-deluvijalnog porijekla, počev od najmlađih i nestabilizovanih maritimnih naslaga štojskog pijeska, aluvijalnih i aluvijalno-deluvijalnih zemljišta do močvarnih, tresetnih i zaslanjenih zemljišta u najnižim djelovima ravnica.

#### **Aluvijum slabo zabareni (21)**

Ovo je zemljište zbog višeg nivoa podzemnih voda u znatnom dijelu godine izloženo primjetnom oglejavanju već od 80 do 120 cm dubine. Zbog toga, kao i zbog povremenih kraćih poplava većeg dijela ovih zemljišta, postavlja se ozbiljan problem zaštite od poplava i regulisanja nivoa podzemnih voda, ako želimo i ova odlična zemljišta koristiti za intenzivnu poljoprivredu bez ograničenja kultura. Za sada zimsko povrće, zasadi i lucerka nemaju potrebnih uslova. Zauzima male površine između Šaskog jezera i Bojane.

#### **Aluvijum slabo zabareni i slabo zaslanjeni (23)**

Po hemijskim osobinama i mehaničkom sastavu ne razlikuje se bitno od normalnog aluvijuma, ali se ovdje jače oglejavanje pojavljuje već na dubini od oko 80 cm i ova su zemljišta ponekad poplavljena, što čini da su ona danas praktično izvan racionalne poljoprivredne proizvodnje i zahtijevaju mjere odvodnjavanja, koje su obično vezane za regulaciju režima rijeke Bojane. Za sad su ova zemljišta pod livadama, a manje pod monokulturom kukuruza.

#### **Aluvijum zabrani i slabo zaslanjeni (24)**

Zauzima značajne površine između rijeke Bojane, solane i Štojske grede. Dugotrajno je plavljeno ili pod uticajem visokih podzemnih voda, pa je ono danas pod lošim livadama, a mnogo manje se sije kukuruz. Zahtijeva rigorozno odvodnjavanje, nakon čega bi se moglo prevesti u odlično zemljište prve klase.

#### **Štojski pjeskovi (25, 26 i 34)**

Posebno mjesto zauzimaju pjeskuše u Ulcinjskom polju površine od oko 1.200 ha. 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 njenoj 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 1.000 ha zasnuje najintenzivnija povrtatsko-hortikultura proizvodnja najvećeg intenziteta.

#### **Aluvijalno-deluvijalno zemljište u lesiviranju (28)**

Postalo je radom ovdašnjih rječica, koje su erodirajući obodne flišne terene odlagale fini ilovasti materijal na svom putu prema rijeci Bojani, ali zbog kratkih tokova nisu taj materijal sortirale, pa nisu ni izraženi slojevi različitog mehaničkog sastava, kao što je slučaj kod aluvijuma. Ovo su vrlo duboka karbonatna i slabo humozna zemljišta. Sastava su pretežno praškaste illovače a sa dubinom se malo povećava sadržaj gline. To su blago nagnuti tereni ili ravni. Zemljište je umjereno porozno i vodopropusno i povoljnog kapaciteta za vazduh i vodu pa je povoljno za sve vrste poljoprivrednih kultura. Zahvaljujući dobrim fizičko-hemiskim osobinama uzdignutom i blago nagnutom položaju i značajnim površinama ovo zemljište pruža velike mogućnosti za voćarsko-vinogradarsku proizvodnju. Zauzima oko 3.000 ha uglavnom u sjevernoj zoni Ulcinjskog polja, Anamalskom polju i pored Šaskog jezera.

#### **Aluvijalno-deluvijalno zemljište, slabo zabareno (29)**

Zauzima niže terene polja u nastavku prethodnoga ali je kod njega došlo do oglejavanja na dubini 80-150 cm zbog redovno visokih podzemnih voda u zimskom periodu. Ta okolnost i nešto teži mehanički sastav čini da ono ima i znatno pogoršana vodno-fizička svojstva. Nedovoljna vodopropusnost i nizak kapacitet aeracije treba da budu poboljšani intezivnom agrotehnikom nakon izvedenih hidromelioracija.

#### **Aluvijalno-deluvijalno zemljište slabo zaslanjeno (30)**

Zauzima malu površinu na dva kompleksa u dnu Zoganjskog polja i ušća Brdele. Isto je kao prethodno samo što je još i slabo zaslanjeno, ali nakon drenaže i odvođenja soli će se isprati.

#### **Organo-mineralno zemljište—treset (31)**

Pravih treseta i moćnih tresetnih naslaga u ovom području je malo. Ipak, obodom Šaskog jezera a mjestimično i u Štojskoj i Rečkoj kneti ima malo moćnih treseta, pretežno od rizoma barske vegetacije



(ševara, trske, junkusa i kareksa). Ove površine nemaju većeg značaja, a najveći njihov dio oko Šaskog jezera ostaće najvjerovatnije i dalje pod sličnim hidrološkim uslovima, kao prirodni rezervat za lov i ribolov.

#### **Mineralno-barsko, zaslanjeno zemljište (32)**

Ovo je takođe aluvijum rijeke Bojane, po mehaničkom sastavu i primarnim hemijskim osobinama kao normalni aluvijum pored rijeke Bojane. Zauzima najniže ravne položaje u Ulcinjskom polju tzv.knete (Štojska, Darzanska i Rečka kneta) i male površine oko Šaskog jezera. Ove površine su veliki dio godine pod vodom, a budući da se nalaze nadmorskoj visini između 50 i 100 cm, to im je nivo nadzemne vode i u ljeto znatno visok.

### **Klimatske karakteristike**

#### **Klima na području Ulcinja**

Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

#### **Temperatura vazduha**

Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori. Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.3°C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

**Tabela: Srednje, maksimalne i minimalne mjesečne i godišnje temperature vazduha (°C) za period 1962-1990**

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD sum
srv	6.9	7.8	10.4	13.7	17.9	21.7	24.3	24.2	21.0	17.0	12.3	8.4	15.5
max	10.1	11.3	13.1	15.7	20.7	23.5	26.9	26.3	23.8	19.3	15.5	10.7	26.9
min	4.1	3.0	6.2	11.4	14.5	20.1	23.1	20.9	18.3	13.0	8.0	6.3	3.0
std	1.5	2.0	1.5	1.1	1.4	1.0	0.8	1.2	1.4	1.3	1.5	1.1	1.3

#### **Oblačnost**

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

**Tabela: Godišnje kretanje oblačnosti u 1/10 pokrivenosti neba**

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD sum
srv	5.6	5.7	5.5	5.3	4.4	3.5	1.9	2.1	2.9	4.0	5.7	5.7	4.4
max	7.9	8.0	8.3	7.3	6.6	5.2	4.1	4.4	4.9	7.0	8.5	8.1	8.5
min	1.5	3.1	3.2	4.2	3.1	2.0	0.6	0.6	1.0	1.8	2.9	4.0	0.6
std	1.6	1.4	1.1	0.8	0.8	0.7	0.7	0.9	1.0	1.2	1.3	1.2	1.1

#### **Osunčanost**

Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

**Tabela: Srednje, maksimalno i minimalno mjesečno i godišnje trajanje sijanja sunca u časovima za period 1961-1990 god.**

	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD sum
srv	125.8	125.8	170.7	204.1	268.4	297.7	349.4	323.1	255.2	202.5	133.5	114.7	2570.9
max	235.9	207.7	225.8	268.7	313.3	336.6	403.2	396.0	322.2	272.5	214.6	172.9	403.2
min	64.9	50.7	93.3	142.7	167.3	235.4	267.6	259.8	204.9	102.9	71.2	56.9	50.7
std	40.0	39.5	36.6	30.5	31.7	21.9	29.4	28.5	29.2	37.7	34.4	33.7	32.8

#### **Padavine**

Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana, Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

**Tabela: Srednje, maksimalne i minimalne mjesečne i godišnje količine padavina (u mm/m<sup>2</sup>) za period 1961-1990god.**

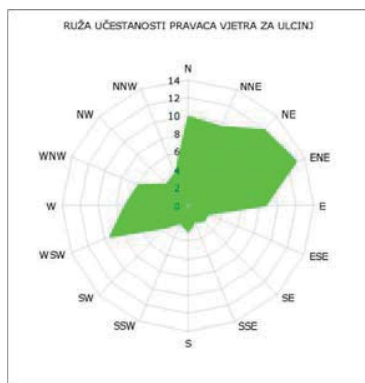
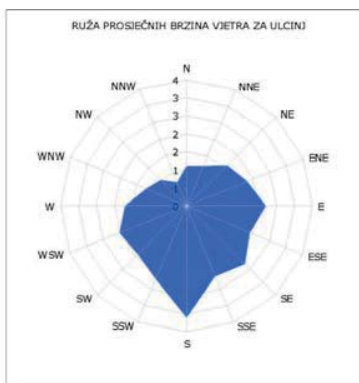
	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	oct	nov	dec	GOD sum
srv	156.2	140.1	115.3	113.6	62.2	52.0	29.8	49.9	85.4	142.0	173.0	154.4	1274.0
max	327.0	348.0	268.0	288.0	174.0	149.0	130.0	230.0	253.0	373.0	440.0	454.0	454.0
min	1.0	27.0	10.0	26.0	2.0	10.0	0.0	0.0	8.0	0.0	21.0	28.0	0.0
std	92.8	75.4	64.6	669.0	50.1	3839.0	30.6	48.5	67.5	94.6	102.6	85.8	68.2

**Vjetrovi**

Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom. Ostali dio vremena pripada vjetrovima iz ostalih pravaca što je sa njihovim prosječnim brzinama prikazano u tabeli 3/5. i na grafičkom prikazu ruže vjetrova.

**Tabela: Raspodjela prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove čestine po pravcima - Vmax (m/s), Vsr (m/s), čestina (%)**

smjer	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	TIS
vmax	15,0	6,0	12,0	10,0	15,0	7,5	10,2	10,7	14,0	10,5	17,0	8,7	14,0	6,0	9,0	7,0	
vsr	1,5	1,5	2,1	2,0	2,4	2,0	2,5	2,2	3,6	2,6	2,5	2,5	2,5	1,7	2,2	1,2	
čest.	6,9	7,4	16,8	11,6	16,3	1,5	2,3	1,4	3,7	1,5	3,6	7,7	8,0	2,2	3,5	1,7	3,9

**Slika: Ruža učestalosti pravaca vjetra za Ulcinj****Slika: Ruža prosječnih brzina vjetra za Ulcinj****3.1.2 Biološke karakteristike****Flora**

Delta Bojane je najvažnija prirodna, ili polu-prirodna močvara na istočnom Mediteranu. Odlikuje se neobično raznolikim kompleksom jedinstvenih i ugroženih prirodnih i kulturnih pejzaža, staništa i vrsta. Održava bogatstvo različitih vegetacijskih zajednica, među kojima su najistaknutije psalmo-halofitne biljne zajednice, mediteranske listopadne šume sa endemičnim skadarskim hrastom, i livade sa više vrsta orchideja koje su strogo zaštićene zakonom. Najugroženija biljna vrsta obalnog područja u Crnoj Gori je pješčani ljljan (*Pancretium maritimum*), koji se može pronaći samo na Velikoj plaži. Ova vrsta je nestala sa ostalih plaža u Crnoj Gori i nalazi se na nacionalnoj Crvenoj Listi. U ovom području se nalaze dvije rijetke i ugrožene biljne zajednice (*Xanthio-Cakiletum maritimae*) i (*Agropyretum mediterraneum*) među koje spadaju nadmorska morguša, slankasta solnjača, morski kotrljan. Na udaljenosti od oko 300 metara od mora, nalazi se pojas vlažnih šuma sa endemičnom podvrstom takozvanim skadarskim hrastom. Ove prirodne autothone šume zbog uticaja mediteranske klime i sezonskog plavljenja, sadrže i zimzelene i listopadne vrste. Osim u kombinaciji sa skadarskim hrastom listopadna vrsta bjelogabič javlja se zajedno sa običnom srebrnom topolom. Ostale značajnije vrste drveća u ovom području su konopljuša, mirta, tamariks, poljski jasen, brijest, kupina te livade šafrana karakteristične po svom periodu cvjetanja krajem septembra. Lista biljnih vrsta Delte Bojane data je u *Prilogu B*.

## Fauna

**Diverzitet riba** je znatno smanjen mnogim antropogenim intervencijama, kao što su: izgradnja brane na Drimu u Albaniji (što je izazvalo smanjenje otoka u Bojanu, i gubitak uzvodnih mrijestilišta), izgradnja Ulcinjske solane (gubitak velikih mrijestilišta u nekadašnjem zalivu), zagađenje i neprimjereno održavanje preostalih močvarnih područja i zalivskih relikata povezanih sa Port Milenom (gubitak staništa).

Uprkos ovim intervencijama, vodeni sistem delta Bojane - Skadarsko jezero je i dalje veoma važno stanište riba. Eksperti iz Albanije i Crne Gore su registrovali 143 vrste i podvrste riba, a 107 vrsta riba je zabilježeno na crnogorskoj strani (u Šaskom jezeru, Bojani i moru).

Organizacija Euronatur je dala pregled šest glavnih vodenih staništa sistema ušće Bojane - Skadarsko jezero: veliko slatkovodno jezero (Skadarsko jezero/Skutari), malo slatkovodno jezero (Šasko jezero), rijeka (Bojana), prodelta i litoralna zona mora (Jadranska obala kod ušća rijeke) i vještacko slano močvarno područje (Ulcinjnska solana).

**Diverzitet ptica** - Delta Bojane obuhvata značajna staništa za ptice kao što su: Ulcinjska solana, Šasko jezero, Ada Bojana, Velika plaža, Knete, ostrvo Paratuk, Ulcinjsko i Zoganjnsko polje. Njen ornitološki značaj ogleda se prije svega u značajnim kolonijama gnjezdarica. Fendaci, čaplje kašikare, male bijele čaplje, sive čaplje, gakovci, žuta čapljica, vranci, bukavci, našli su svoje mjesto za gniježđenje u poplavnoj šumi Ade i njenim tršćacima. Adu posjećuju i pelikani, na njoj gnijezdi i kobac. Iza dina gnijezdi noćni potrk, leganj, više vrsta barskih kokica, a ranije zijavci i ostrigari. Veliki broj drugih vrsta vodenih ptica nalazi svoje idealno hranilište na ušćima Bojane.

Ulcinjnska solana i Šasko jezero ispunjavaju standarde za upis na Ramsar listu močvara od međunarodnog značaja. Ostrvo Paratuk Nalazi se na rijeci Bojani, uz državnu granicu sa Albanijom. Ostrvo je najznačajnije gnjezdilište čaplji i kormorana u delti. Više od 200 parova malih bijelih čaplji, 220 parova fendaka i isto toliko vranaca, te više od 30 parova čaplji kašikara, noćnih čaplji i žutih čapljica, nekoliko parova sive čaplje, gnijezde na ovom malom ostrvu.

U delti Bojane registrovane su 3 vrste od globalnog značaja za zaštitu: kudravi pelikan (*Pelecanus crispus*), droplja (*Otis tarda*), i veliki orao klokotaš (*Aquila clanga*).

**Diverzitet sisara** - Istraživanja malih glodara su pokazala da je ušće Bojane sa svojim prirodnim pješćanim staništima jedinstveno "ostrvsko" stanište u Evropi. Viđen je miš humkaš, slijepe krstice, 2004. mrki medvjed, a godinu ranije dobri delfin.

**Diverzitet vodozemaca i gmizavaca** - U bari koja se nalazi u centru Štoja, u blizini školskog objekta, nalazi se stanište malog tritona. Još jedno bitno barsko staniste se nalazi u Donjem Štoju, 500 m od mora. Ova bara obiluje bujnom vegetacijom, i u njoj se nalazi i stanište i velikog tritona. U istom području su takođe primjećeni i zelembač i šumska kornjača a poskok u obližnjim šumama. U žbunastoj vegetaciji u pozadini plaže zabelježen je veliki broj jedinki endemičnog guštera (*Podarcis melisellensis*). Ostrvo Ada Bojana je sa kopnom povezano mostom koji omogućava migraciju pojedinih vrsta guštera: kraški gušter, zidni gušter i zelembač. Delta Bojane predstavlja idealno stanište i za sljedeće vrste žaba: (*Rana ridibunda*)- komercijalno korišćena kao hrana i (*Rana temporaria*). Istraživanja potvrđuju da se mlade glavate kornjače mogu naći na Adi Bojani. Maja maja 2002. godine viđena je odrasla ženka kako ulazi u vodu, vjerovatno nakon polaganja jaja. Zna se da polažu jaja na plažama grčkih ostrva, u Libanu i Turskoj. Bila je brojna u području Mediterana, ali se sada nalazi na Crvenoj listi, kao "ugrožena".Lista životinjskih vrsta delte Bojane nalazi se u *Prilogu C*.

### 3.1.3 Karakteristike životne sredine

U ovom odeljku prikazani su trendovi vezani za uticaj na životnu sredinu na osnovu podataka dobijenih od sljedećih državnih institucija: Agencije za zaštitu životne sredine Crne Gore, Centra za ekotoksikološka istraživanja Crne Gore, Hidrometereološkog zavoda Crne Gore i Instituta za biologiju mora Kotor.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave (Sl. Gl. CG 59/09) odgovorno je za obavljanje monitoringa životne sredine, predlaganje mjera za unapređenje životne sredine kao i analizu uticaja na životnu sredinu.

Izveštaj o stanju životne sredine za 2009 god. Agencije za zaštitu životne sredine i monitoring program koji je sproveo CETI 2007 godine predstavljaju jasan prikaz stanja pojedinih segmenata životne sredine – vode, zemljišta i morskog ekosistema na području Ulcinja.

### Zagađenje površinskih voda

Stalna kontrola kvaliteta površinskih voda u Crnoj Gori obavlja se radi procjene kvaliteta vode vodotokova, praćenja trenda zagađenja i očuvanja kvaliteta vodnih resursa. Za analizu kvaliteta svih vodotoka Crne Gore korišćeni su podaci sa mjernih mjesta koja imaju kontinuitet izvještavanja za posmatrani period. Hidrometeorološki zavod Crne Gore vrši sistemski mjerenja kvaliteta površinskih voda na više mjernih mjesta među kojima je i Fraskanjel na kome vrši ispitivanje kvaliteta rijeke Bojane.

Kada je biološka potrošnja kiseonika u pitanju zabilježen kvalitet rijeke Bojane na mjernom mjestu Fraskanjel bio je van klase tokom 2009 godine.

### Zagađenje morskog ekosistema

#### Monitoring Eutrofikacije

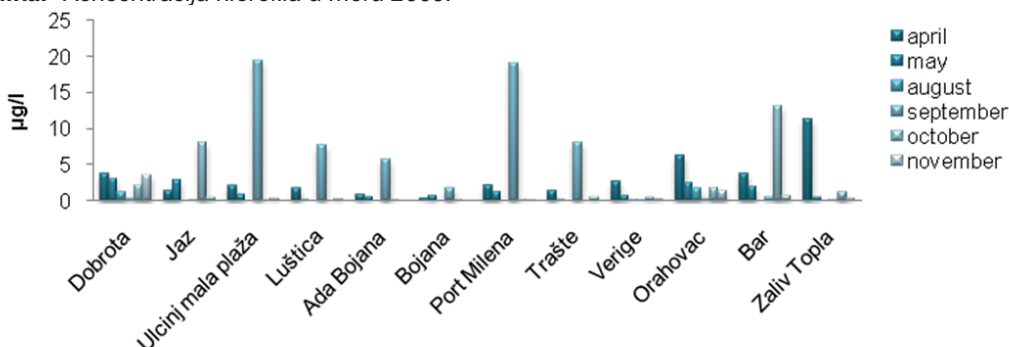
Eutrofikacija morskog ekosistema zavisi u prvom redu od sadržaja nutrijenata, temperature vode i produkcije fito i zooplanktona koji značajno utiču na koncentraciju hlorofila a u vodi.

Što se tiče prisustva hranljivih materija u moru najviše zabrinjava prisustvo nitrata čija koncentracija na gotovo svim lokacijama prelazi A3 klasu kvaliteta vode u periodu od juna do novembra.

Glavni izvor zagađenja azotnim jedinjenjima su komunalne i industrijske otpadne vode, septičke jame i otpad životinjskog porekla. Bakterije u vodi vrlo brzo pretvaraju nitrite u nitrate. Prisustvo amonijaka u vodi ukazuje na fekalnu kontaminaciju.

Koncentracija hlorofila je bila vrlo visoka u avgustu mjesecu na lokacijama Mala plaža, Port Milena i Bar tokom 2009. Godine.

**Slika:** Koncentracija hlorofila u moru 2009.



Izvor: Agencija za zaštitu životne sredine

#### Biomonitoring

Programom biomonitoringa obuhvaćeno je ispitivanje dagnji (*Mytillus galoprovincialis*) na 7 lokacija, u dva ciklusa 13.05.2009. godine i 18.12.2009.godine. Od neorganskih materija ispitivane su koncentracije teških metala (Cd, Hg, Cu, Ni, Pb, Zn, Cr, As, Sn), a od organskih jedinjenja TBT - tributilin, MMT- monometilin, PCB, PAH-ovi, dioksini i furani.

Najveća koncentracija arsena nađena je u uzorcima sa Ade Bojane.

#### Kvalitet vode za kupanje

Shodno članu 13. Uredbe, vode koje se mogu koristiti za kupanje razvrstavaju se u dvije klase (K1 – odlične i K2 - zadovoljavajuće). Vode klase K1 u pogledu ispunjavanja kvaliteta moraju da odgovaraju kvalitetu klase A1, a vode klase K2 kvalitetu vode klase A2. Mikrobiološki parametri se uzimaju kao značajni pokazatelji kvaliteta, kada je u pitanju voda za kupanje. Broj Interstinalnih enterokoka i *Escherichia coli* mjere se u 100 ml morske vode i dozvoljene vrijednosti za klasu K1 su, redom, 100 i 200, a za klasu K2 250 i 500.

Kvalitet vode za kupanje na većini ulcinjskih plaža u avgustu 2010. godine bio je zadovoljavajućeg kvaliteta sa izuzetkom Male plaže, Borove šume i hotela Lido na Velikoj plaži gde je kvalitet vode bio van klase.

**Tabela:** Kvalitet vode za kupanje

Naziv plaže	Ilokacija	Klasa prema prisutnosti <i>E. soli</i>	Klasa prema prisutnosti <i>Enterococcus</i>	Datum/Čas
ADA BOJANA	Nudistička plaža	K1	K1	16.08.2010./13.55
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "Kitesfera"	K1	K1	16.08.2010./13.20
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "Copacabana"	K2	K1	16.08.2010./13.05
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "MCM beach"	K1	K1	16.08.2010./12.45
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "Tropicana"	K1	K1	16.08.2010./12.35
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "Safari beach"	K1	K1	16.08.2010./12.15
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "Evropa beach"	K1	K1	16.08.2010./12.05
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "Miami"	K1	K1	16.08.2010./11.50
VELIKA PLAŽA	Velika plaža - "Tony Gril"	K1	K1	16.08.2010./11.45
<b>VELIKA PLAŽA</b>	<b>Velika plaža - "Hotel Lido"</b>	<b>Van kategorije</b>	<b>Van kategorije</b>	<b>16.08.2010./11.30</b>
BOROVA ŠUMA	Borova šuma - "Don Beach"	K2	K1	16.08.2010./11.05
<b>MALA PLAŽA</b>	<b>Mala plaža (centralni dio)</b>	<b>Van kategorije</b>	<b>K2</b>	<b>16.08.2010./10.50</b>

(Izvor: JP Morsko dobro)

### Zagađenost zemljišta

Program monitoringa zagađenja zemljišta predložen je u skladu sa Zakonom o životnoj sredini (Sl.list CG, 48/08) i na osnovu Pravilnika o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija i metoda za njegovo ispitivanje (Sl. list RCG, broj 18/97). Program monitoringa zemljišta za 2007 godinu je bio baziran na ispitivanju kontaminiranih lokacija. Uzorkovanje i analizu uzoraka uradilo je JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore.

Najznačajniji antropogeni izvoti zagađenja zemljišta su industrija, saobraćaj i različite vrste otpada. Organske i neorganske štetne materije se iz zemljišta prenose i akumuliraju u biljkama i kroz lanac ishrane dospevaju do životnja i ljudi.

Šest lokacija (Gradska deponija 1 i 2, Ulcinjsko polje 1 i 2, Trafostanica 1 i 2) u opštini Ulcinj bile su predmet analize zemljišta.

Na osnovu rezultata može se uočiti da je povećana koncentracija kadmijuma (Cd) na lokalitetima: Gradska deponija 1 i 2. Što se tiče olova (Pb) zabilježena je povećana koncentracija na lokaciji Gradske deponije 1. Na istoj lokaciji zabilježene su i povećane koncentracije arsena (As), bakra (Cu) i cinka (Zn). Povećana koncentracija ukupnog fluora ustanovljena je na lokalitetima Ulcinjsko polje 2 i Gradska deponija 2. Što se tiče nikla (Ni) i hroma (Cr) konstatovan je njihov povećani sadržaj na skoro svim lokacijama. Rezultati ispitivanja ostalih toksikanata u zemljištu ukazuju na povećanu koncentraciju policikličnih aromatičnih ugljovodonika (PAH-ova) na lokalitetu Gradske deponije 1. U uzorcima zemljišta u blizini trafostanica nije utvrđeno prisustvo polihlorovanih bifenila.

**Tabela: Rezultati ispitivanja toksičnih metala u zemljištu**

Red br.	Br. parcele	Mjesto uzorkovanja	Rezultati ispitivanja toksičnih metala u zemljištu												
			Cd	Pb	Hg	As	Cr	Ni	Cu	Zn	B	Co	Mo	Total F	F
			mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg
1	1967/04	Ulcinjско polje 1	< 0.5	18.88	0.057	12.076	194.9	395.6	17.90	29.20	0.56	29.80	1.68	244	25
2	1968/04	Ulcinjско polje 2	< 0.5	14.03	0.035	16.064	107.9	282.1	13.75	28.53	0.15	23.01	0.98	420	34
3	1969/04	Gradska deponija 1	4.73	203.1	0.971	45.410	151.7	106	242.3	675.2	1.56	12.76	6.87	222	18
4	1970/04	Gradska deponija 2	4.19	39	0.099	6.902	31.92	176.5	29.13	74.3	0.35	22.30	3.45	356	18
5	1971/04	Trafostanica 1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
6	1972/04	Trafostanica 2	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
MDK (mg/kg)			2	50	1.5	20	50	50	100	300	5	50	10	300	300

Izvor: Centar za ekotoksikološka istraživanja Crne Gore

**Tabela: Koncentracija organskih toksikanata u zemljištu**

Red. broj	Br. parcele	Mjesto uzorkovanja	Koncentracija organskih toksikanata u zemljištu													
			Organo hlorni pesticid	Organo fosforni pestic.	Polihlorovani bifenili	Kongeneri PCB-s 18	Kongeneri PCB-s 28	Kongeneri PCB-s 31	Kongeneri PCB-s 44	Kongeneri PCB-s 52	Kongeneri PCB-s 101	Kongeneri PCB-s 118	Kongeneri PCB-s 138	Kongeneri PCB-s 149	Kongeneri PCB-s 180	Kongeneri PCB-s 194
			mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg
1	1967/04	Ulcinjско polje 1	<0.0002	<0.002	<0.004	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
2	1968/04	Ulcinjско polje 2	<0.0002	<0.002	<0.004	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
3	1969/04	Gradska deponija 1	<0.0002	<0.002	<0.004	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
4	1970/04	Gradska deponija 2	<0.0002	<0.002	<0.004	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
5	1971/04	Trafo stanica 1	/	/	<0.004	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
6	1972/04	Trafo stanica 2	/	/	<0.004	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001	<0.001
MDK (mg/kg)			0.01		0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004

Izvor: Centar za ekotoksikološka istraživanja Crne Gore

**Tabela: Koncentracija ostalih toksikanata**

Red. Br.	Br. parc.	Mjesto uzorkovanja	Koncentracija ostalih toksikanata			
			Policiklični aromatični ugljovodonični-PAH-s mg/kg	Organo-kalajna jedinjenja mg/kg	Vlažnost %	Ostali herbicidi nađeni u zemljištu mg/kg
1	1967/04	Ulcinjnsko polje 1	0.061	< 0.005	2.01	< 0.3
2	1968/04	Ulcinjnsko polje 2	0.043	< 0.005	0.65	< 0.3
3	1969/04	Gradskadeponija 1	<b>0.673</b>	< 0.005	3.73	< 0.3
4	1970/04	Gradska deponija2	0.08	< 0.005	6.78	< 0.3
5	1971/04	Trafostanica 1	/	/	3.85	/
6	1972/04	Trafostanica 2	/	/	4.34	/
<b>MDK (mg/kg)</b>			<b>0.6</b>	<b>0.005</b>		

Izvor: Centar za ekotoksikološka istraživanja Crne Gore

### 3.1.4 Zaštićena prirodna dobra

U okviru saradnje sa organizacijama i institucijama iz drugih zemalja, realizovan je niz projekata kojima je priroda Crne Gore uključena u svetski sistem zaštite.

#### Svjetska unija za zaštitu prirode - IUCN

Misija IUCN je utiče i pomaže društvima da štite integritet i raznolikost prirode i da osiguraju da upotreba prirodnih resursa bude ekološki održiva. IUCN je definisao međunarodno priznatu kategorizaciju zaštićenih prirodnih dobara.

**Kategorija III** Područje koje posjeduje jednu ili više specifičnih prirodnih ili prirodno-kulturnih karakteristika, koje je od izuzetne vrijednosti zbog svoje inherentnosti, reprezentativnih ili estetskih kvaliteta ili kulturnog značaja.

Spomenici prirode su pojedinačni prirodni elementi ili djelovi prirode (sa geomorfološkim, geološko-paleontološkim ili hidrološkim karakteristikama, primjercima iz biljnog svijeta, male botaničke ili zoološke lokacije, i ostali objekti) koji, zbog svojih specifičnih, ugroženih ili rijetkih karakteristika, koje se javljaju na toj lokaciji, imaju izuzetnu naučnu, edukativnu, kulturnu, ili estetsku vrijednost.

**Kategorija IV** Područje kopna i/ili vode podvrgnuto aktivnoj intervenciji, uz specifičan način upravljanja, da bi se osiguralo održavanje staništa i/ili da bi se zadovoljile potrebe pojedinih vrsta.

**Kategorija V** Kopneno područje, sa odgovarajućim obalnim i morski dijelom, gdje je interakcija ljudi i prirode vremenom proizvela područje drugačijeg karaktera sa značajnim estetskim, kulturnim i/ili ekološkim vrijednostima, često i sa velikim biodiverzitetom. Očuvanje integriteta ove tradicionalne interakcije je od vitalnog značaja za zaštitu, održavanje i evoluciju ovog područja.

#### Postojeća zaštićena područja

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

#### Plaža Valdanos (3 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/IV

Plaža Valdanos (3 ha), zaštićena na 1968. godine kao spomenik prirode, osnovu Zakona o zaštiti prirode. Zaliv Valdanos nalazi se 4 km sjeverno od Ulcinja i predstavlja ekskluzivnu turističku lokaciju. On je uvučen između brda Mendra i Mavrijan. Zaliv je potpuno zaštićen od dejstva talasa iz južnog i jugoistočnog pravca, ali je direktno izložen dejstvu talasa iz zapadnog i sjeverozapadnog pravca. Duž istočne obale zaliva pruža se šljunkovita plaža dužine oko 400 m i širine 20 m. Plaža je izložena direktnom dejstvu talasa iz sjeverozapadnog pravca. Formirana je od šljunka i krupnozrnog pijeska. Prečnik zrna šljunkovitog materijala na plaži varira od 1 do 20cm.

**Slika:** Plaža Valdanos



Uočava se da je duž ove plaže izgrađena betonska staza, čime je smanjena njena prirodna širina. Osim smanjenja širine plaže, ovaj objekat je uzrokovao intenzivnije erozione procese na plaži pri dejstvu talasa iz zapadnog i sjeverozapadnog pravca. Generalno govoreći plaža je dosta degradirana, a betonski objekti zauzimaju dosta obalnog prostora. Interesantno je da je nagib plaže veoma blag i iznosi približno 1:50. To je vjerovatno posledica veoma dobre prirodne zaštićenosti plaže od dejstva talasa većih visina. Naime kod većine crnogoskih plaža sa sličnim granulometrijskim sastavom (pijesak i šljunak), koje su izložene žestokom dejstvu talasa većih visina (Sutomore, Petrovac, Pržno itd.) nagib plaža je znatno strmiji i iznosi približno 1:10.

### **Velika plaža (600 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/IV**

**Slika:** Velika plaža



Velika plaža je udaljena od grada Ulcinja oko 4 km. Ova oblast je ograničena kanalom Port Milena na zapadu i rijekom Bojanom na istoku. Od postojećeg regionalnog puta (R 15) na sjeveru ona se proteže do mora. Ima prosječnu širinu od oko 50 m kao i dužinu od oko 13.

km. Izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Ovdje je zastupljeno najveće prostranstvo, veoma sitnog, skoro praškastog pijeska u Crnoj Gori. Istočni dio Velike plaže (oko ušća rijeke Bojana) karakteriše velika biološka raznovrsnost. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu Velike plaže, primjetni su jasni antropogeni uticaji.

**Slika:** Dine na Velikoj plaži



U zaleđu je formiran pojas dina (uzvišenja pješčanih nanosa), širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara. Specifični karakter pejzažu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikorelief koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetra i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammpholiteum mediterraneum*). Velika plaža ima posebnu vrijednost za biljke kojima pogoduju slani tereni (halofite). Ovdje se javlja jako ugrožena biljna vrsta

– pješčani ljiljan (*Pancretium maritimum*), koji je u unijet u Nacionalnu crvenu listu. Velika Plaža i Ada su na crnogorskoj obali posljednje utočište za biljke slanih zemljišta.

Gustina i veličina mješovitih šuma se povećava prema istoku u pravcu ostrva Ada. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu je osjetno smanjenje šumskih struktura. U nekim djelovima u okviru šumskih površina su smješteni objekti.

Listopadna šuma se sastoji od hrasta, srebrne topole, graba, žalosne vrbe, jove i drugog listopadnog drveća. Pod posebnom zaštitom je skadarski hrast (Skadar Oak, *Quercus robur L. Ssp scutariensis Cernj*). S druge strane, vegetacija livada i bara ima prema procjeni srednje biotopske vrijednosti. Neznatnu biotopsku vrijednost ima borova šuma, koja je zasađena iza pojasa dina i služi za stabilizaciju pjeskovitog terena i zaštitu od sunca.

Ovaj jedinstveni prirodni pejzaž je izmijenjen na početku Velike plaže izgradnjom hotelsko-turističkog kompleksa sa uređenim parkovskim površinama u čijem sastavu prevladaju egzote.

#### **Mala Ulcinjska plaža (1,5 ha) spomenik prirode, IUCN kategorija III/IV**

Mala ulcinjska plaža je usječena je u brdo Pinješ, čiji su strmi odsjeci obrasli gustom mediteranskom vegetacijom tipa makije, dok su vrh i jugoistočne strane pod sastojinom alepskog bora (*Pinus halepensis*). Sa zapadne strane plaže je Stari grad Ulcinj, koji predstavlja posebnu ambijentalnu vrijednost i daje specifičan identitet pejzažu. Naselje je podignuto obodom plaže i tako je dosta suzilo. Vidan je nizak nivo ozelenjenosti naselja, kako u kvantitativnom tako i u kvalitativnom pogledu. U zelenom fondu naselja dominiraju: drvored i pojedinačna stabla kanarske palme (*Phoenix canariensis*), stara stabla i pojedinačni primjerci pitosporuma (*Pittosporum tobira*), pojedinačna stabla i grupe čempresa (*Cupressus sempervirens*), primjerci glicinije na terasama i pergolama (*Wistaria sinensis*), i dr. Pokrivena je veoma sitnim pijeskom.

**Slika:** Mala plaža Ulcinj



#### **Ulcinjaska solana, Park prirode, IUCN kategorija V /IV**

Ulcinjaska solana "Bajo Sekulic" jedna od najvećih na Mediteranu, dio je nekadašnje lagune Zoganjsko blato, koja je isušena i pretvorena u bazene sa slanom vodom. Solanski bazen, ukupne površine od oko 620 ha, nalazi se na mjestu nekadašnjeg Zoganjskog blata i graniči se sa Ulcinjskim i Zoganjskim poljem i štojskim kmetama, koje dijele solanski bazen od rijeke Bojane. Kanal Port Milena omogućava cirkulaciju morske vode.

Solana je najznačajnije gnjezdilište, odmaralište pri seobi, hranilište i zimovalište ptica u regionu, s obje strane granice. Na solani je do danas registrovano 241 vrsta ptica. Mnoge vrste koje zimuju na solani predstavljaju više od 1 % evropskih populacija. Solana je prva u regionu dobila kompletnu infrastrukturu za posmatranje ptica. Na nacionalnom nivou je nezaštićeno područje upisano na listu IBA (Important Bird Area) - područje od međunarodnog značaja za boravak ptica. Intenzivnim istraživanjima posljednjih godina dolazi se do podataka na osnovu kojih solana ispunjava i strožije, Ramsarske kriterijume, pošto je to jedno od najznačajnijih staništa za ptice na sjevernom Mediteranu.

#### **Ostrvo Stari Ulcinj, predio izuzetnih odlika ( 2,5 ha), IUCN kategorija III**

Ostrvo Stari Ulcinj se nalazi u priobalnoj zoni između opština Ulcinj i Bar. Nastalo je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu abrazioni oblici, po broju i raznovrsnosti, prevladavaju u odnosu na akumulacione. Abrazioni oblici, karakteristični za kamenite obale na otvorenom moru, izgrađene od klastičnih stijena tercijarnog fliša i karbonatnih sedimenata trijasko, jurske i kredne starosti, na izvesnim odsjecima stvaraju klifove. Ovi prirodni procesi čine karakterističan stjenovit pejzaž. Mada pod antropogenim uticajem tokom istorije, prirodni pejzaž je uglavnom očuvan. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju.



### Primjerci i skupine biljnog svijeta

Zaštićena pojedinačna stabla i skupine, kao spomenici prirode zbog atraktivnog i markantnog izgleda, značajnih dimenzija i starosti, su sljedeći:

- Zajednice bora munike (*Pinus heldraichii*) na Rumiji (100 ha), IUCN kategorija III/V,
- Stablo hrasta medunca (*Quercus pubescens*), po jedan primjerak u Krutima i Zoganju,
- Stablo hrasta crnike (*Quercus ilex*) ispod sela Komina, pored mora sjeverno od ostrva Stari Ulcinj, i
- Hrast prnar (*Quercus coccifera*), jedan primjerak ispod nekadašnjeg hotela "Jadran", kod Male plaže i skupina u Meterizima.
- „Maslinada Valdanos“

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

**Slika:** Maslinada Valdanos



Stari maslinjak (*Olea europaea*) u zaledju uvale Valdanos predstavlja dio većeg kompleksa koji se proteže do samog grada Ulcinja. "Maslinada Valdanos" na mikrolokacijama Bijela gora, Bašbuljuk, Bregut, Bište i Valdanos sadrži 79200 stabala. Stabla su stara više od 350 godina a pojedini primjerci 500 pa i 1000 godina. Formirani su na terasiranim površinama sa kamenim podzidama. Zemljište je smeđe antropogeno zemljište na flišu. Prosječna površina jedne terase je 384,6 m<sup>2</sup>. Prosječan broj stabala po jednoj terasi je 7 stabala odnosno 185 stabala po hektaru. Sadašnji prinost u ovako ekstenzivnom stanju je samo 8 kg.

Znajući za značaj maslinarstva u svijetu, njegovu viševjekovnu ulogu u prehrani stanovništva, u medicini, i kozmetičkoj industriji, i kao dekorativno zelenilo, koje Valdanosu daje ambijentalni smisao, uz izreku "gdje nestaje maslina - prestaje Mediteran" daju se sljedeće mjere i preporuke u zaštiti valdanoškog maslinjaka:

- Nedoovoljavanje gradnje u arealu maslinjaka i stroga poštovanje parcela da ne budu izgrađene individualnim objektima.
- Od mjera zaštite najvažnije je spriječavanje erozije i spiranja zemljišta na strmim stranama, uz nužno održavanje postojećih terasa, zidova, suvomeđa, i podizanje novih.
- Revitalizacija biljnog fonda i obnavljanje rnladim stablima.
- Proglašenje Valdanosa za spomenik prirode i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze šumski, maslinjarski areal.

Republički zavod za zaštitu prirode donio je Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (Službeni list RCG 76/06). Ovim rješenjem na teritoriji Crne Gore su zaštićene 52 biljne vrste, 314 životinjskih vrsta i jedan kompletan red (slijepi miševi). Spisak vrsta je dat u *Prilogu G*.

### Emerald područja

Za zemlje u procesu pridruživanja Evropskoj Uniji uspostavljen je prilagodjen program - *Emerald mreža zaštićenih područja*. Emerald je ekološka mreža sastavljena od *Područja od posebne važnosti za zaštitu prirode* (Areas of Special Conservation Interest – ASCI). Ona obuhvata područja od velike ekološke važnosti za ugrožene vrste i tipove staništa koji su zaštićeni prema Bernskoj konvenciji o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa. Program Emerald mreže pokrenuo je Savjet Evrope kao dio svojih aktivnosti u implementaciji Bernske konvencije. Za države kandidate za ulazak u EU projekat Emerald mreža predstavlja

pripremu i doprinos implementaciji programa NATURA 2000. NATURA 2000 je ekološka mreža Evropske Unije koja obuhvata područja važna za očuvanje ugroženih vrsta i tipova staništa u skladu sa *Direktivom o zaštiti ptica* (Council Directive 79/409/EEC) i *Direktivom o zaštiti prirodnih staništa i divlje faune i flore* (Council Directive 92/43/EEC). Svaka zemlja članica EU doprinosi stvaranju ekološke mreže NATURA 2000 odredjivanjem *Posebnih područja zaštite* (Special Areas of Conservation-SAC), u skladu s članom 4. Direktive o staništima. Područja moraju biti odabrana na način da osiguravaju opstanak odredjenih vrsta i tipova staništa navedenih u dodacima I. i II. Direktive o staništima. U skladu sa Direktivom o pticama, za ptičje vrste utvrđuju se tzv. *Područja posebne zaštite* (Special Protection Areas – SPA). Područja SAC i SPA zajedno čine ekološku mrežu NATURA 2000. U svakom takvom području potrebno je definisati i sprovesti mjere upravljanja koje će osigurati tzv. povoljno stanje vrsta i tipova staništa radi kojih je zaštićeno.

Pravni osnov na kojem se zasniva uspostavljanje Emerald mreže su **Rezolucije 4. i 6.** koje je donio Stalni odbor Bernske konvencije.

Na teritoriji opštine Ulcinj sledeće oblasti su prepoznate za EMERALD mrežu zaštićenih područja:

### 1) Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397 ha)

*Rijeka Bojana* ima razvijene šljunkovite i pješčane pionirske sastojine mekog drveta u gornjim djelovima, i različite sastojine tvrdog drveta kombinovane sa livadama i poljoprivrednim površinama. Sastojine mekog drveta su najvećim dijelom izgrađene od bijele topole i vrbe. Jasen je dominantan u sastojinama tvrdog drveta, gdje se uz njega javljaju skadarski hrast, brijest i bjelograbič. Bojana je rijeka od međunarodnog značaja, jer predstavlja put migracije riba iz Jadranskog mora u Skadarsko jezero.

Ostrvo Ada Bojana (440 ha) je karakteristično po prirodnom mozaiku staništa stvorenim dinamičnim rastom ušća Bojane. To je tekući proces. Aluvijalne šume daju značajno obilježje ovom ostrvu, i nisu mijenjane već duži vremenski period.

*Šasko jezero* je oligotrofno slatkovodno jezero sa vodenom površinom od 315 ha.

Smješteno je u niziji između dva kraška lanca (25 km<sup>2</sup>) i obraslo makijom i otvorenim listopadnim šumama. Sa Kležanskim/Briskim i Fraskanjskim poljem, koja su plavljena tokom sezone, stvara predivan pejzaž i predstavlja bitno mjesto za ptice selice. Ovo jezero je takođe značajno područje za mriješćenje ribe i hranjenje vodenih ptica. Tokom plavljenja, pelikani se takođe hrane u plitkoj vodi ovog jezera. Šasko jezero predstavlja područja od međunarodnog značaja za boravak ptica - IBA (Important Bird Areas). Šasko jezero ispunjava kriterijume kao močvara od međunarodnog značaja u skladu sa međunarodnom Ramsar Konvencijom.

*Knete* blizu Darze i Reča, i ostaci močvare Zoganjsko blato su zanimljiva močvarna staništa, koja se odlikuju bogatim biodiverzitetom i raznovrsnom vegetaciom (Carex, Juncus, trska, orhideje).. Posebno je bogat diverzitet ptica (blistavi ibis, mala sova, veliki bukavac, pjegavi orao).

Ukupno osam tipova staništa iz Rezolucije 4 i trideset tri vrste iz Rezolucije 6 Bernske Konvencije je prisutno na ovom području.

**Tabela:** Stanišni tipovi Rijeke Bojane, Ade Bojane, Šaskog jezera i Knete

Stanište	Stanišni tip:
Mediterranske i termo-atlantske slane livade	15.5
Dine	16.2
Krečnjakom siromašne oligotrofne vode	22.11
Jugoistočno-hrastove-jovine šume	44.43
Južne obalske galerije i gustiši	44.8
Submerzni tepisi algi harofita	22.44
Obalske formacije vrba	44.1
Mediterranske slane stepe	15.8

Izvor: *Ministarstvo održivog razvoja i turizma*

### 2) Velika plaža sa Solanom (2835 ha)

Velika plaža, sa ravnica u zaleđu, sastavljena je od sitnog pijeska koji potiče iz Skadarskog jezera. Ova plaža je u velikoj mjeri priobalno stanište, sa vrlo dinamičnom obalom stvorenom akumulacionim procesima. Na plaži postoji cijeli mozaik staništa, zbog čega predio ima veliku pejzažnu vrijednost. Staništa variraju od litoralne zone, plaže, dina, depresija sa alkaloidnim i slatkovodnim staništima, pa sve do autohtone šume skadarskog hrasta. Velika Plaza identifikovana kao IPA (Important Plant Areas). IPA se definiše kao "prirodna ili polu prirodna staništa koja pokazuju posebnu botaničku raznovrsnost i/ili sadrže još nedovoljno poznat skup rijetkih, ugroženih ili endemičnih biljnih vrsta i/ili vegetacije visoke botaničke vrijednosti".

Solana "Bajo Sekulic" (14.5 km<sup>2</sup>) je ekonomski objekat; to je dio nekadašnjeg zaliva Zoganjskog blata, koji je isušen i pretvoren u slana jezera. Ekološki gledano, to je danas najvažnije područje delte Bojane za gniježđenje i odmaranje ptica. Uzevši u obzir populacije ptica i halofitnu vegetaciju, solana je zaista jedinstveno mjesto u Crnoj Gori. Ulcinjska Solana ispunjava kriterijume kao močvara od međunarodnog značaja u skladu sa međunarodnom Ramsar Konvencijom. Ulcinjska solana je područja od međunarodnog značaja za boravak ptica - IBA (Important Bird Areas).

Ukupno osam tipova staništa iz Rezolucije 4 i devetnaest vrsta sa Rezolucije 6 Bernske konvencije je prisutno na ovom području.

**Tabela: Stanišni tipovi Velike plaže sa Solanom**

Stanište	Stanišni tip:
Mediteranski <i>Juncus maritimus</i> , <i>Juncus acutus</i> slani ritovi	15.51
Mediteranske slane stepe	15.8
Obalni mediteranski <b>Mediterranean</b> <i>Puccinellia fescuciformis</i> busenjaci	15.55
Istočno mediteranske kseromorfne travne zajednice	34.53
Crnogorske jasenovo-hrastovo-jovine šume	44.4325
Obalne formacije vrba	44.1
Short Mediterranean amfibijske zajednice	22.341
Dine	16.2

Izvor: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

### 3) Rumija

Površina 12221 ha. Od toga je u opštini Ulcinj 1916 ha, a nadmorska visina je 1595 mnm.

Rumija je planinski vijenac koji čini granicu između Skadarskog jezera i obale Jadranskog mora. Ovo krečnjačko područje bogato je kulturnim spomenicima i prirodnim vrijednostima. Zajednica munike *Pinus heldreichii* na Rumiji, iako ne gradi šumski kompleks značajna je jer predstavlja najjužnije stanište ovog suendemičnog bora u Crnoj Gori. Sem munike samo djelić prirodnog bogatstva reprezentuju i druge rijetke prirodne vrste: Baldačijeva lazarkinja (*Asperula baldacci*) lokalni endem planinskog masiva Rumije, Vetštajnov zvončac (*Edrainthus wettsteinii*) crnogorsko-albanski endem, (*Gymnospermium scipetarum*) crnogorsko-albanski endem, mišjakinjica Velenovskog (*Minuartia velenovsky*) balkanski endem, Grisebahova lala (*Tulipa grisebachiana*), balkanski endem, srpska ramondija (*Ramonda serbica*) balkanski endem.

Rumija se nalazi u jadranskom seobenom koridoru ptica i predstavlja sponu između delte Bojane i Skadarskog jezera, najznačajnijih ekosistema za ptice u državi. Brgljev loncar, (*S. Nwmayu*) je tipični predstavnik rumijskog kamenjara.

Ovo područje naseljavaju čak 64 vrste ptica sa Rezolucije 6 Direktive o staništima od kojih su 51 migratorne vrste. Prostornim planom Crne Gore do 2020 godine ovo područje je predviđeno za Regionalni park prirode.

Ukupno osam tipova staništa iz Rezolucije 4 i sedamdesetšest vrsta iz Rezolucije 6 Bernske Konvencije je prisutno na ovom području.

**Tabela: Stanišni tipovi Rumije**

Stanište	Stanišni tip:
Guste višegodišnje travne zajednice i srednjeevropske stepe	34.3
Mediteranske kserofilne travne zajednice	34.5
Bukove šume	41.1
Hrastovo-grabove šume	41.2
Visoko oromediteranske borove šume	42.7
Termofilne i supra-mediteranske hrastove šume	41.7
Mješovite termofilne šume	41.8
Pećine	65

Izvor: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

### Primorski grebeni i stjenovita obala

Pejzaž primorskih grebena i stjenovitih obalakarakterističan je za krečnjačka ostrva, stjenovitu obalu i uži priobalni pojas sa neposrednim zaleđem. Pejzaž je, uglavnom, očuvan od antropogenog uticaja u svom

prirodnom izgledu, izuzev na mjestima gdje je usječena Jadranska magistrala. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju.

Obala između Ulcinja i Jaza (optina Buva) odlikuje se velikom razuđenošću. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skoro vertikalnih stijena. Na području Ulcinja, ovaj pejzaž je karakterističan na prostoru između opštine Bar i Rta Đerane. Od orografskih detalja posebno se, na području opštine Ulcinj, ističu brda Pinješ, Mendra i Mavrijan.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode zimzelene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine. U uzanom priobalnom dijelu Crnogorskog primorja od Luštica do Ulcinja, razvijen je pojas mediteranskih vazdazelenih šuma crnike i crnog jasena. Sastojine ove zajednice su zastupljene u svom degradacionom obliku - makiji, koja pejzaž čini prepoznatljivim. Odrasla stabla crnike su vrlo rijetka. Zajednica je u priličnoj mjeri očuvana jedino na prostoru između Dobrih Voda i sela Krute, gdje pojedinačna stabla crnike dostižu visinu od 15 m. U sastav makije, najčešće, ulaze: crnika, lemprika, obična zelenika, primorska kleka, veliki vrijes, tršlja, planika, obični buštin, kaduljasti buštin, žukva mirta, lovor, maslina, tetivika, primorska kupina, crni jasen, i dr.

Hrast medunac se često sreće u svim zajednicama priobalnog područja. Na ovom području su prisutne i mozaično rasute zajednice tipa gariga, koje predstavljaju dalji stadij degradacije čuma crnike. U okolini Ulcinja se javljaju žbunaste sastojine degradirane zajednica prnara i crnog jasena. Samo su na brdu Mavrijanu očuvane male sastojine sa visokim stablima prnara.

### **Mendra i Pinješ**

Duž obale, istočno i zapadno od Ulcinja, protežu se obalna niska brda Pinješ i Mendra, pokrivena mediteranskim četinarskim šumama, žbunastom vegetacijom i sa sulfatnim ljekovitim izvorima. Zbog svoje blizine moru nalaze se pod velikim pritiskom za urbani razvoj. Oni takođe predstavljaju jedinu oblast sa ovakvom vegetacijom na obali Ulcinja kao i jednu od nekoliko velikih netaknutih oblasti sa takvom vegetacijom na južnoj obali Crne Gore. Dva sumporna izvora koja su pronađena na Ženskoj plaži i ispod grebena Mendre su od medicinskog značaja.

Brdo Pinješ sa ženskom plažom popularno nazvana "Turistička park šuma na brdu Pinješ", u stvari je zasad primorskog bora, zahvata površinu od 50 ha na osojnoj strani brda, prema otvorenom moru. Brdo Pinješ, u geološkoj analizi, jeste krečnjački greben, koji se završava oštrom pontom - rtom Đerane, na desnoj obali kanala Port Milena. Pinješku šumu čine sastojine alepskog bora i čempresa koje su sađene u nekoliko navrata: 1929, 1936 i 1953. godine. U zoni Pinješke šume nalaze se hoteli: "Galeb", "Albatros" i "Vile Albatros", urađena je kolska saobraćajnica, kao obilaznica brda za pristup hotelima i stambenom djelu Pinješ. Brojne vododerine, erozioni procesi spiranja, jaruženja, dekompozicije tla, dejstvo vjetra, ljudska nebriga i neaktivnost na zaštiti, te neomlađivanje biljnog fonda, doprinijele su izuzetnoj degradaciji ove park šume.

Mjere zaštite šume na Pinješu podrazumjevaju detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjenu adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kičnih, bujičnih tokova. Mjere zaštite isključuju izgradnju terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presjecaju korijenski sistem stabala. Mineralne vode u Ulcinju izviru na nekoliko mjesta, ali je najznačajnije pojavljivanje na "Ženskoj plaži", u prirodnoj jaruzi koja je nastala u zoni intenzivnog udaranja morskih talasa.

## **3.2 NASELJA**

### **3.2.1 Teritorijalna podjela i razmještaj naselja**

Područje zahvaćeno PUP-om Ulcinj podjeljeno je na 39 naselja, tj 13 mjesnih zajednica(MZ):

- MZ1 Ulcinj koja obuhvata područje od Rta Đeran, južnu padinu brda Pinješ, priobalni južni dio grada Ulcinja sve do Uvale Bažbuljuk.
- MZ2 obuhvata uvalu Valdanos, brdo Mendru, naselje Bijelu Goru, sjeverni dio grada Ulcinja, naselje Kodre i Ulcinjsku solanu.
- MZ3 čine naselja Kruč, Kruta, Bratica, Salč i Kolonza.
- MZ4 obuhvata naselja Donji Štoj, Gornji Štoj i Reč.
- MZ5 čine naselja Zoganj, Pistula i Možura.
- MZ6 obuhvata naselja Darza, Briska Gora, Sveti Đorđe, Čurke i Sutjel.
- MZ7 u svom sastavu ima naselja Vladimir, Šas i Brajše.
- MZ8 su naselja Ambula i Fraskanjel.
- MZ9 je naselje Štodra.
- MZ10 je naselje Lisna Bore.

- MZ11 su naselja Sukobin, Draginje i Donji Rastiš.
- MZ12 obuhvata naselja Krute, Gornja Klezna, Donja Klezna, Međureč, Leskovac, Mide, Kaliman i Bojke.
- MZ13 čine naselja Kravari i Gornji Rastiš.

Prema topografskim, prostornim, funkcionalnim, demografskim i drugim karakteristikama naselja su podijeljena u pet grupa (Slika 21.):

1. **Ravničarska naselja** - 10 naselja lociranih do 20 m nadmorske visine: Donji Štoj, Gornji Štoj, Reč, Sutjel, Čurke, Fraskanjel, Štodra, Lisna Bore, Draginje i Sukobinili.
2. **Naselja niskog pobrđa** - 19 naselja lociranih na nadmorskoj visini od 20 - 200 m: gradsko naselje Ulcinj, Kodre, Bijela Gora, Bratica, Pistula, Kolonza, Kruta, Zoganj, Darza, Sveti Đorđe, Briska Gora, Donja Klezna, Gornja Klezna, Šas, Ambula, Krute, Vladimir, Kosići i Brajše.
3. **Naselja visokog pobrđa** - 9 naselja lociranih na nadmorskoj visini od 200 - 600 m: Kruče, Salč, Možura, Leskovac, Kaliman, Mide, Bojke, Rastiš i Kravari. Prema popisima iz 1991. i 2003.g. naselje Možura nema stanovnika.
4. **Planinska naselja** su naselja locirana na nadmorskoj visini od 600 - 1000m: naselje Međureč.

**Slika:** Opština Ulcinj – teritorija, razmještaj i podjela naselja



Izvor: CAU

**Grad Ulcinj**, administrativni i privredni centar na obali mora, iako po svojoj lokaciji pripada naseljima niskog pobrđa, tretira se kao posebna cjelina zbog toga što generiše niz demografskih promjena u Opštini. Najizrazitija zabilježena demografska promjena vezuje se sa veličinu grada Ulcinja u Opštini – u periodu između 1948. i 2003. godine, kada se broj stanovnika u Ulcinju gotovo udvostručio sa nešto manje od 4400 na skoro 11000, tj. od 1948., kada je u Ulcinju živjelo nešto više od trećine stanovništva Opštine (34,10 %), učešće je konstantno raslo, da bi u 2011. u Ulcinju živjelo više od polovine stanovništva Opštine (53,37 %).

### 3.2.2 Mreža i hijerarhija naselja

Sljedeća tabela prikazuje teritorijalnu podjelu i hijerarhiju naselja.

**Tabela: PUP Ulcinj - Katastarske opštine, naselja, djelovi naselja, zaseoci, mahale i hijerarhija naselja**

Broj K.o.	naziv katastarske opštine (K.o.)	NASELJE <sup>1)</sup>	dio naselja, mahala, zaselak,	namjena prostora	Zvanična hijerarhija naselja <sup>2)</sup>	
1	Ulcinj	Ulcinj	Stari grad		opštinski centar, sa Barom predstavlja centar regionalnog značaja	
			Pristan			
			Pinješ 1			
			Pinješ 2			
			Pinješ 3			
			Pinješ borova šuma			
			Meraja 2			
			Nova mahala			
			Meterizi 1			
			Meterizi 2			
			Meterizi 3			
			Đerane 1			
			Đerane 2			
			Đerane 3			
			Liman 1			
			Liman 2			
		Čivlak				
		Valdanos				
		Bijela Gora	Bijela Gora			naselje
			Totoši			
Meraja 1						
Kodre	Kodre 1			naselje		
	Kodre 2					
2	Ulcinjско polje		Ulcinjска solana	industrijska zona		
			Port Milena	naselje ribarskih koliba		
3	Donji Štoj	Donji Štoj	Velika plaža	vikend naselje	naselje	
			Velika plaža	hoteli i odmarališta		
			Bregvija			
4	Gornji Štoj	Gornji Štoj	Paratuk	ostrvo	naselje	
			Zapadni rukavac Bojane	nelegalno vikend naselje		
			Sv. Nikola			
			Ada Bojana	turističko naselje, nelegalno vikend naselje		
5	Bratica	Bratica	Gornja Bratica		naselje	
			Donja Bratica			
6	Kruta	Kruta		Vikendnaselje	naselje	
7	Kručе	Kručе		Vikendnaselje	naselje	
8	Salč	Salč			naselje	
9	Kolonza	Kolonza			naselje	
10	Pistula	Pistula			naselje	
			Možura			
11	Zoganje	Zoganje		bez stanovnika	naselje	
12	Darza	Darza			naselje	
13	Sveti Đorđe	Sveti Đorđe			naselje	
			Čurke			
14	Reč	Reč	Kodra Dake		naselje	
			Sutjel			
15	Briska Gora	Briska Gora			naselje	
16	Klezna	Gornja klezna			naselje	
			Donja Klezna			
17	Šas	Šas			naselje	
			Ambula			
18	Fraskanjel	Fraskanjel			naselje	
19	Krute	Krute			naselje	
20	Vladimir	Vladimir	Seli(s)ta		lokalni centar	
21	Štodra	Štodra			naselje	
22	Međureč	Međureč			naselje	
23	Leskovac	Leskovac			naselje	

		<b>Kaliman</b>	Veliki Kaliman Mali Kaliman		naselje
24	Mide	<b>Mide</b>			naselje
25	Bojke	<b>Bojke</b>			naselje
		<b>Kosići</b>	Gornji Kosići Donji Kosići	Suma	naselje
26	Brajša	<b>Brajša</b>	Ženj		naselje
27	Sukobin	<b>Sukobin</b>			naselje
		<b>Draginje</b>			naselje
28	Lisna Bore	<b>Lisna Bore</b>			naselje
29	Rastiš	<b>Rastiš</b>	Gornji Rastiš	Curaj (Curanovići)	naselje
			Donji Rastiš		
30	Kravari	<b>Kravari</b>	Gornji Kravari	Stegvaši	naselje
				Čapre Mahala	
			Donji Kravari		

<sup>1)</sup> NASELJE - naselja za koja Monstat iskazuje statistiku

<sup>2)</sup> Prema PP Crne Gore

### Grad Ulcinj – opštinski centar i centar regionalnog značaja

Grad Ulcinj je centar mreže naselja i administrativni, ekonomski, kulturni, zdravstveni, turistički i saobraćajni centar opštine. Sa gradom Barom predstavlja i centar regionalnog značaja.

Ulcinj posjeduje niz sadržaja: osnovno i srednje obrazovanje, dječiju zaštitu, dom zdravlja sa porodilištem, komercijalne sadržaje, bankarstvo, poslovne, finansijske i profesionalne servise, turističke i ugostiteljske sadržaje) koji opslužuju čitavu opštinu, kao i maloprodajne objekte i objekte za pružanje drugih usluga u predgrađima i udaljenijim naseljima u priobalskoj zoni. Neke od glavnih potreba višeg reda – više i visoko obrazovanje i obrazovanje odraslih, veći dio medicinskih i hirurških potreba se podmiruje van Opštine, u Baru, Podgorici i drugdje, čak i van Crne Gore.

Grad Ulcinj je naselje sa najvećim brojem stanovnika (10828 po popisu 2011.) u Opštini i skoro 11 puta veće od Donjeg Štoja koji je drugo po redu najveće naselje u Opštini sa 1176 stanovnika, i skoro 10 puta od Kodra (1039 stanovnika). Ulcinj predstavlja napredan multi-kulturalni centar koji se sastoji od Starog grada, užeg gradskog centra i stambenih naselja Meterizi, Liman, Nova Mahala, Bijela Gora, Pristan, Pinješ, Totoši, Meraja i Đerane. Kao šire gradsko područje identifikovane su zone brda Mendra i Pinješ, , dio Ulcinjskog polja do kanala Port Milena koji se nalazi na prostoru bivšeg „Agroprometa“.

Posljednjih godina, grad Ulcinj je dobio na veličini i značaju u Opštini usljed razvoja turizma. U periodu između 1948 i 2003.g., broj stanovnika u Ulcinju se udvostručio: od nešto ispod 4400 do 11000, tako da je broj stanovnika koji žive u samom gradu porastao sa oko jedne trećine (34%) populacije opštine, na gotovo polovinu (53%). Izrazit rast grada Ulcinja je povezan i sa pojavom depopulacije ruralnih predjela nakon zemljotresa iz 1979.g., kada su mnogi stanovnici (zbog uništenih i teško oštećenih kuća), iskoristili priliku da se presele i podignu nove kuće u priobalnoj zoni. Ključni pokretači ovih procesa bili su državna pomoć za podizanje novih domova, i mogućnost ostvarivanja dodatnih prohoda od turizma u predjelima blizu mora, posebno izdavanja soba u privatnom smještaju.

Duž obale, istočno i zapadno od Ulcinja, protežu se obalna niska brda **Pinješ i Mendra**, pokrivena mediteranskim četinarskim šumama, žbunastom vegetacijom makije i gariga i sa mineralnim izvorima. Zbog svoje blizine moru nalaze se pod velikim pritiskom za urbani razvoj. Ove lokacije takođe predstavljaju jedinu oblast sa ovakvom vegetacijom na obali Ulcinske rivijere, kao i jednu od nekoliko velikih netaknutih oblasti sa takvom vegetacijom na Crnogorskog primorja. Nekoliko sumpornih izvora koji su na Ženskoj plaži i istočno od nje, kao i jedan u blizini Starog grada su od mogućeg medicinskog značaja.

### Vladimir – lokalni centar

**Vladimir** je od 1985. godine centar lokalnog značaja, koji podmiruje potrebe za osnovnim uslugama većine seoskih naselja u zaleđu. Nalazi se na raskrsnici magistralnom putu M2, koji od Bara, preko Ulcinja, vodi do graničnog prelaza Sukobin i regionalnog puta R16 Vladimir-Ostros-Virpazar. Naselje Vladimir se nalazi u središtu Anamalskog polja. Ova velika površina, uz okolno prvoklasno poljoprivredno zemljište trenutno ima mješšanu poljoprivrednu namjenu (stočarstvo, mljekarstvo i ratarstvo), i ima veliki potencijal za povećanje proizvodnje, uz irigaciju i modernizaciju poljoprivrednih metoda.

Iako je lokalni centar, ima pad broja stanovnika od oko 8% između 1991. (868) i 2003. (802) i oko 5 % između 2003. i 2011. (767). U posmatranim periodima bio je četvrto naselje po veličini u opštini Ulcinj. U 2011. imao je 188 domaćinstava, sa prosječno 4,08 članova. Bruto gustina naseljenosti je 0,9 st/ha. Naselje je po popisu 2003. drugo po broju doseljenih stanovnika (60%) u odnosu na bilo koje drugo naseljeno mjesto u opštini Ulcinj, a 54% doseljenih je došlo iz drugih dijelova opštine Ulcinj.

Od novijih investicija, izgrađene su benzinske stanice na magistralnom putu. U Vladimiru je jedina matična osnovna škola koja je van grada Ulcinja je škola „Bedri Elzaga“, koja ima 33 učionice i 8 područnih odjeljenja

(574 učenika i 65 zaposlenih). Ostali društveni sadržaji su ograničeni, i obuhvataju predškolsku ustanovu, ambulantu, apoteku, džamiju, nekoliko prodavnica, zelenu pijacu i ugostiteljske objekte.

### **Ostala naselja – ruralno zaleđe**

Osim opštinskog i lokalnog centra u opštini postoji još 37 naselja. Demografske promjene koje su se dešavale u periodu od 1948 do 2001.g. izmijenile su mrežu naselja u Opštini. U 1948.g., Brajše, Kravari i Krute imali su preko 500 stanovnika, da bi u 2003.g., Vladimir, Kodre i Donji Štoj imali preko 500 stanovnika, zajedno sa nekoliko drugih naselja koja se približavaju toj cifri.

Centralni sadržaji koji su opšte dostupni u većini naselja su osnovne škole, vjerski objekti i groblja. Iako je prema zakonu osnovno obrazovanje za svu djecu obavezno, postojeća mreža osnovnih škola, koja je formirana prije demografskih promjena opisanih u tekstu gore, ne zadovoljava postojeće potrebe. Nedostatak odgovarajuće komunalne i društvene infrastrukture posebno je izražen u :

- Selima u ruralnom zaleđu oko Vladimira kojima je poljoprivreda primarna djelatnost; i
- Mnogim neformalnim naseljima u obalskim ravninama – koja imaju rastuću populaciju, ali takođe i velik broj stanova za odmor i rekreaciju (vikendice i vikend stanovi) pružaju samo određene servise.

**Ambula** je naselje niskog pobrđa na ivici grebena sjeverozapadno od Šaskog jezera. Ima kvalitetno, obradivo poljoprivredno zemljište. Dugotrajno opada broja stanovnika i iznosi oko 44% od 1991. (55) do 2003. (31). U 2011. bilo je 8 domaćinstava prosječne veličine 4,25 članova po domaćinstvu. Samo 3% stanovnika je bilo mlađe od 14 godina. Bruto gustina naseljenosti je 0,1 st/ha. Nema društvenih sadržaja.

**Bojke** je seosko naselje visokog pobrđa, na južnoj padini Anamalske planine. Između 1999. i 2003. broj stanovnika je pao za 13% sa 230 na 199, a u 2011. na 161. Godine 2011. bilo je 37 domaćinstava sa prosječno 4,35 članova. U 2003. je 18% stanovnika bilo mlađe od 14 godina, a 14% je imalo preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,2 st/ha. Naselje nema osnovnu školu, i osim džamije i improvizovanog sportskog terena nema drugih sadržaja niti komunalnih usluga.

**Brajše** je naselje niskog pobrđa, na obodu Anamalskog polja, udaljeno oko 5 km sjeverno od Vladimira. To je naselje koje ima jedan od najvećih procenata stanovnika koji tu žive od rođenja (oko 78%). Između 1999. i 2003. broj stanovnika se smanjio u relativno malom procentu (4%), na sa 802 na 767, a u 2011. se dalje smanjilo na 730 stanovnika. Popisom 2011. evidentirano je 174 domaćinstva prosječne veličine 4,20 članova. 2003. Bilo je 20% stanovnika mlađe od 14 godina, a 14% ima preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,6 st/ha. Naselje nema osnovnu školu, a džamija je jedini društveni sadržaj.

**Bratica** je praktično prigradsko naselje u zoni niskog pobrđa, koje se nalazi u poljoprivrednom području, na 4 km sjeverozapadno od Ulcinja. Iako to nije karakteristično za priobalno područje, između 1999. i 2003. broj stanovnika je pao za 23%, sa 300 na 232, a u 2011. je porastao na 241. Prema popisu 2011. ima 75 domaćinstava prosječne veličine 3,21 članova po domaćinstvu. U 2003. 15% stanovnika je bilo mlađe od 14 godina, a 19% je imalo preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,3 st/ha. Istureno odeljenje osnovne škole „Boško Strugar“ iz Ulcinja (226 m<sup>2</sup>) trenutno zatvoreno zbog nedovoljne popunjenosti. Osim katoličke crkve nema drugih društvenih sadržaja.

**Briska Goraje** naselje niskog pobrđa koje se nalazi na karstnom grebenu Briska gora, na u centralnom dijelu opštine Ulcinj, a južno od Šaskog jezera. Između 1999. i 2003. broj stanovnika je pao za 5% sa 61 na 58, a u 2011. je opao na 50 stanovnika. Popisom iz 2003. zabilježeno je 16 domaćinstava prosječne veličine od 3,13 članova. U 2003. godini, 24% stanovnika je bilo mlađe od 14 godina, a 19% je imalo preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,04 st/ha. Naselje nema društvenih sadržaja.

**Gornja Kleznaje** naselje niskog pobrđa koje se nalazi oko 5 km jugozapadno od Vladimira. Između 1999. i 2003. broj stanovnika pao je u relativno velikom procentu od 18%, sa 184 na 151, a u 2011. je došlo do neznatnog povećanja broja stanovnika na 173. Popisom 2011. Evidentirano je 37 domaćinstava sa prosječno 4,68 članova. Bruto gustina naseljenosti je 0,4 st/ha. Naselje od društvenih sadržaja ima džamiju.

**Gornji Štoj** je ravničarsko naselje sa pretežno poljoprivrednom strukturom. Broj stanovnika između 1999. i 2003. pao je za 13% sa 154 na 134, a u 2011. se smanjio na 111. U 2011. je bilo 24 domaćinstva prosječne veličine 4,63 člana po domaćinstvu. U 2003. bilo je 63% stanovnika koji od rođenja žive u ovom mjestu. Bruto gustina naseljenosti je 0,1 st/ha. Prema podacima popisa iz 2003. od ukupno 281 stanaa, 174 tj. 79,45% se koristi kao vikendica - stan za odmor. Osim katoličke crkve Svetog Nikole nema drugih društvenih sadržaja.

**Ada Bojana** se nalazi na krajnjem jugoistoku, prema granici sa Albanijom i predstavlja prostor netaknute prirode, koji je samo jednim dijelom namjenjen turističkom naselju. Na obali rijeke Bojane se nalaze nelegalni privremeni objekti, prije svega restorani na splavovima i i drugim plovilima, kao i pretežno prizemni objekti (sojenice) koji predstavljaju kuće za odmor - vikendice.

**Darza** je naselje niskog pobrđa. Između 1999. i 2003. ovo je bilo jedno od devet mjesta u opštini u kojima se broj stanovnika povećao – za 10%, sa 108 na 119, kao i 2011. kada se povećao na 135. Ima 35 domaćinstava prosječne veličine 3,86 članova po domaćinstvu. Veliki procenat (32%) stanovnika u 2003. je mlađi od 14 godina, a samo 11% je starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,4 st/ha. U Darzi postoji jedno istureno odeljenje osnovne škole „Maršal Tito“ iz Ulcinja (142 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 14 učenika i to je jedini društveni sadržaj.



**Donja Kleznaje** je naselje niskog pobrđa. Nalazi se neposredno uz kvalitetno poljoprivredno zemljište zapadno od Šaskog jezera, a 7 km jugozapadno od Vladimira. Između 1999. i 2003. broj stanovnika je pao za 10% sa 183 na 164, a u 2011. na 126. Prema popisu 2011. imala je 33 domaćinstava sa 3,82 člana po domaćinstvu. U 2003. je 26% stanovnika mlađe od 14 godina, a 19% ima preko 65, što ukazuje na poljoprivrednu zajednicu gdje se živi u proširenim porodicama. Bruto gustina naseljenosti je 0,2 st/ha. Naselje ima jedno istureno odjeljenje osnovne škole iz Vladimira (80 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 5 učenika, a od drugih društvenih sadržaja ima katoličku crkvu.

**Donji Štoj** je ravničarsko naselje koje se razvilo pod uticajem blizine Velike Plaže. U naselju su dominantni stanovi za odmor i rekreaciju (vikendice). Godine 2003., ovo je bilo treće po veličini naselje u opštini, sa 881 stanovnikom, a 2011. je već na drugom mjestu sa 1176 stanovnika. U 2003. bilo je 275 domaćinstava, da bi se u 2011. njihov broj povećao na 434 sa prosječnom veličinom od 2,71 članova. Bruto gustina naseljenosti je 0,8 st/ha. Veliki broj objekata je namijenjen smještaju turista i nije stalno nastanjen - u 2003. je bilo oko 45% stanova za odmor i rekreaciju (vikendica). Osnovnu školu „Marko Nuculović“ u Donjem Štoju pohađa 84 učenika. Takođe postoji i novosagrađena katolička crkva. Osim ugostiteljstva, trgovine i pošte ostali društveni sadržaji su ograničenog obima.

**Kanal Port Milena** je smješten istočno od grada Ulcinja. Kanal Port Milena je vještačkog porijekla, i iskopan po nalogu kralja Nikole I, krajem 19. vijeka, da bi se isušilo močvarno područje Zoganjskog polja, zvano Zoganjsko blato. Prvobitna namjera je bila da se isuši močvara u Zoganjskom polju, tako da slatka voda kroz kanal otiče u more, međutim, s obzirom na kretanje struja, morska voda je ulazila u kanal dospijevajući do močvarne zone. Tako su se stvorili uslovi za izgradnju solane, početkom XX vijeka. Duž kanala se razvilo naselje sa stambenim i mješovitim (stambeno-turističkim) sadržajima, u kojima se obavljaju i aktivnosti vezane za turizam i uslužne djelatnosti. U ovom području se nalazi veliki broj nelegalno sagrađenih objekata, što je dovelo do degradacije prostora i niskog kvaliteta životne sredine.

**Velika plaža** predstavlja 13 km dugu pješčanu plažu površine oko 600 ha, koja se prostire do rijeke Bojane, a nalazi se istočno od kanala Port Milena, i južno od regionalnog puta R17. Velika plaža je zaštićena kao spomenik prirode (III/V IUCN kategorije upravljanja). U zapadnom djelu Velike plaže su još 60-ih i 70-ih godina prošlog vijeka izgrađeni turistički kapaciteti, hoteli Otrant, Lido, Bellevue i Olympic sa sportskim objektima i terenima, kao i turističkim servisnim sadržajima. Velika plaža predstavlja najveću lokaciju za izgradnju turističkih kapaciteta u Crnoj Gori, ali u područje sa nepovoljnim seizmičkim karakteristikama. Zbog svog mineralnog sastava pijesak sa Velike plaže može imati medicinski značaj.

**Draginje** je ravničarsko naselje, koje se nalazi u Anamalskom polju, na magistralnom putu M2, između Vladimira i Sukobina. U 2003.g., ovo je bilo tipično selo poljoprivrednog karaktera, sa domaćinstvima čiji je broj članova bio iznad prosjeka (4,53), relativno stabilnim brojem stanovnika, koji je pao u 1991. za 3% sa 168 na 163. Iste godine u 36 domaćinstava 20% stanovnika je bilo mlađe od 14 godina, a 17% je imalo preko 65. U 2011. bilo je 23 domaćinstva domaćinstava prosječne veličine od 3,13 članova. Bruto gustina naseljenosti je 0,5 st/ha. Naselje nema društvenih sadržaja.

**Zoganj** je selo niskog pobrđa i nalazi se na oko 11 km sjeveroistočno od Ulcinja. Kuće su razmještene uz sjeverni dio Zoganjskog polja, koje je između naselja i Ulcinjske solane. Između 1999. i 2003. broj stanovnika se smanjio sa 444 na 425, a u 2011. na 397. U 2011. bilo je 95 domaćinstava prosječne veličine od 4,18 članova po domaćinstvu. U 2003. Oko 23 % stanovnika je mlađe od 14 godina, a oko 13 % starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,4 st/ha. Od društvenih sadržaja tu su džamija, pravoslavna i katolička crkva, kao i područno odjeljenje osnovne škole.

**Kaliman** je seosko naselje visokog pobrđa razučene strukture sa mnogo tradicionalnih kamenih kuća koje su dosta ruinirane u zemljotresu 1979. godine, a i kasnije. Nalazi se na strmim i jugoistočno orijentisanim obroncima anamalske planine a oko 3 km sjeverno od Kruta i puta Bar-Mrkojevići-Krute-Vladimir. Lokalno stanovništvo stari, bez rađanja dece, 50% je starije od 65, i kao naselje Kaliman je u procesu gašenja. U prvim rezultatima popisa iz 2011. za ovo naselje nijesu dati podaci o broju stanovnika. Vrlo je vjerovatno da u njemu više nema stalnih stanovnika. Između 1991. i 2003. broj stanovnika je pao za 47%, sa 15 na 8, u . Bilo je 3 domaćinstva prosječne veličine 2,67 stanovnika po domaćinstvu. Bruto gustina naseljenosti je u 2003. bila 0, 3 st/ha. U naselju nema nikakvih društvenih sadržaja.

**Kodre** su naselje niskog pobrđa i predstavljaju prigradsko naselje Ulcinja nastalo širenjem u pravcu sjevera. Naselje je izgrađeno na poljoprivrednom zemljištu uz magistralni put M2 Ulcinj – Bar, kao i uz regionalni put prema Vladimiru. Sada predstavlja relativno razučeno prigradsko naselje koje se zapravo spaja sa gradom Ulcinjom. Značajno proširenje ovog naselja nastalo je kao posljedica većinom neplanske izgradnje. Godine 2011. ovo je bilo treće po veličini naselje u opštini, sa 1039 stanovnika i bruto gustom naseljenosti od 3,6 stanovnika/ ha. U 2003. godini je imalo 222 domaćinstva, a u 2011. već 277 sa prosječno 3,75 članova. Velike površine u Kodrama predstavljaju najkvalitetnije poljoprivredno zemljište sa značajnom ekološkom vrijednošću. Nelegalna gradnja u prethodnom periodu je dovela do podjela poljoprivrednih imanja, smanjujući budući poljoprivredni potencijal. U naselju se nalazi nekadašnja gradska pekara, danas pekara „Jastreb“ i glavna trafostanica za područje opštine. Od društvenih sadržaja tu je privatna gimnazija „Drita“ i niz trgovačkih, servisnih i ugostiteljskih sadržaja.

**Kolonza** pripada naseljima niskog pobrđa, oko 4 km udaljeno sjeverno od centra Ulcinja i naselja Kodre, na obodu kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta u Zoganjskom polju. Naselje ima razučenu strukturu. Između

1999. i 2003. broj stanovnika je pao za 13% sa 287 na 249, a u 2011. broj stanovnika se smanjio na 232. U 2011. bilo je 60 domaćinstva prosječne veličine 3,87 članova po domaćinstvu, 19% stanovnika je bilo mlađe od 14 godina, a 18% je imalo preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,4 st/ha. Glavni društveni sadržaj predstavlja istureno odjeljenje osnovne škole „Boško Strugar“ iz Ulcinja (74 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 12 učenika. Naselje je snabdjeveno strujom i vodovodom. U naselju su od društvenih sadržaja džamija i katolička crkva.

**Kosići** je naselje niskog pobrđa, koje se nalazi oko 3 km sjeveroistočno od naselja Krute. Ovo naselje ima razučenu strukturu, sa dosta, na žalost ruiniranih, tradicionalnih kamenih kuća. U naselju postoji najmanje desetak vodenica koje su na Miđanskoj rijeci, ali su praktično van funkcije. Kao i Brajše, i uprkos, ili možda upravo zbog svoje naizgled izolovane pozicije, ovo seosko naselje je imalo porast broja stanovnika – između 1991. i 2003. ovaj rast je iznosio 24%, sa 209 na 259, a u 2011. je porastao na 301. Od ukupnog broja stalnih stanovnika u 2003. preko 68% od rođenja živi u ovom mjestu. U 2003. ovo je bila pretežno poljoprivredna zajednica sa 55 domaćinstava koja imaju veliku prosječnu veličinu od 4,71 članova. U 2011. bilo je čak 76 domaćinstava sa prosječno 3,96 članova. Prema popisu 2003. bilo je 20% stanovnika mlađe od 14, a 11% starije od 65 godina. Bruto gustina naseljenosti je 0,8 st/ha. Naselje nema društvene sadržaje.

**Kravari** je naselje visokog pobrđa, koje se sastoji od nekoliko izdvojenih dijelova naselja (mahala). Naselje se nalazi na južno orijentisanoj padini Anamalske planine. Između 1991. i 2003. broj stanovnika se smanjio za 13%, sa 710 na 617, pri čemu je u 139 domaćinstava bilo prosječnu 4,44 člana. Popis 2011. je zabilježio smanjenje broja stanovnika na 551 i broja domaćinstava na 130, dok je prosječno domaćinstvo imalo 4,24 člana. U pogledu starosne strukture, po popisu iz 2003. 16% stanovnika je mlađe od 14 godina, a 11% je starije od 65. Ovo je pretežno poljoprivredna zajednica u kojem 86% (najveći procenat od bilo kog drugog naselja u opštini Ulcinj) od rođenja živi u ovom mjestu. Bruto gustina naseljenosti je 0,5 st/ha. Zbog svoje veličine i velikog broja djece, naselje ima jedno istureno odjeljenje osnovne škole iz Vladimira (125 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 16 učenika, ali osim dvije džamije nema nikakvih drugih društvenih sadržaja.

**Kruta** je selo niskog pobrđa, srednje veličine. Nalazi se u neposrednoj blizini magistralnog puta M2, na nekih 6 km sjeverozapadno od Ulcinja. Između 1999. i 2003. broj stanovnika je pao za 13%, sa 236 na 205, a u 2011. na 194 stanovnika. Prema popisu 2011. godini imalo je 66 domaćinstava prosječne veličine 2,94 članova po domaćinstvu. Po popisu 2003. oko 20% stanovnika je mlađe od 14 godina, a 14% ima preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,3 st/ha. U selu postoji istureno odjeljenje osnovne škole „Boško Strugar“ iz Ulcinja (88 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 24 učenika. U naselju se nalazi i katolička crkva.

**Krute** je naselje niskog pobrđa i nalazi se na raskrsnici magistralnog puta M2 Bar – Ulcinj – Sukobin i lokalnog puta Bar-Mrkojevići-Krute. Između 1991. i 2003. broj stanovnika se smanjio za 19%, sa 749 na 606, a u 2011. Se broj stanovnika smanjio na 534. U 2011. bilo je 136 domaćinstava sa prosječnom veličinom od 3,93 člana. U 2003. bilo je 23% stanovnika mlađe od 14 godina, a 15% ima preko 65. Od ukupnog broja stanovnika oko 77% od rođenja živi u ovom mjestu. Bruto gustina naseljenosti je 0,7 st/ha. Naselje ima jedno istureno odjeljenje osnovne škole iz Vladimira (376 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 55 učenika (jedno od najvećih), džamijekoliko vjerskih objekata, prodavnice i ugostiteljske objekte. Ovi sadržaji podmiruju i potrebe okolnih sela.

**Kručice** je pretežno vikend naselje koje zauzima površinu od oko 73 ha i nalazi se u neposrednoj blizini magistralnog puta M2 (pretežno u dijelu između obale i ovog puta) prema opštini Bar. Procjenjuje se da se u Kručama nalazi 1016 stambenih objekata od čega 928 (nešto više od 91%) su vikendice / kuće za odmor. Samo 50% od ukupnog broja stanovnika su sa teritorije opštine Ulcinj, dok se njih 29% doselilo iz drugih krajeva Crne Gore i oko 20% je se doselilo van granica Crne Gore. U periodu između 1999.g. i 2003.g., broj stanovnika je porasta sa 122 na 161, tj. za 21%. U Kručama postoji 47 domaćinstava prosječne veličine 3,43 članova po domaćinstvu. Od ukupnog broja stanovnika, 20% je mlađe od 14 godina, a 19% ima preko 65 godina. Bruto gustina naseljenosti je 0,2 st/ha. Osim prodavnice koja je uz magistralni put i džamije nema drugih, prije svega društvenih sadržaja, a infrastruktura je nedovoljno razvijena. U naselju se nalazi i arheološki lokalitet vile rustike iz antičkog perioda. **Valdanos** je bivše vojno odmaralište, 4 km sjeverozapadno od grada Ulcinja, nalazi se u uvali Valdanos, sa 350 m dugačkom plažom površine oko 3 ha, koja predstavlja spomenik prirode (III/V IUCN kategorije upravljanja) i evidentiranim podvodnim arheološkim lokalitetom, a u okviru kompleksa se nalazi i dio zakonom zaštićene „Maslinade Valdanos“. Mineralni izvor koji je u uvali Valdanos je od mogućeg medicinskog značaja.

**Leskovac** je naselje visokog pobrđa sa. Nalazi se na istočnom obodu Mrkovskog polja. Između 1991. i 2003. broj stanovnika je pao za 14%, sa 86 na 74, a u 2011. se neznatno povećao na 78 stanovnika. U 2011. ima 26 domaćinstava sa prosječno 3,12 članova. U 2003. Bilo je 16% stanovnika mlađe od 14 godina, a 19% ima preko 65, govori da je ovo poljoprivredna zajednica gdje se živi u proširenim porodicama. Bruto gustina naseljenosti je 0,2 st/ha. U naselju osim džamije nema drugih društvenih sadržaja.

**Lisna Bore** je ravničarsko naselje u poljoprivrednoj oblasti Anamalskog polja, u blizini rijeke Bojane. Između 1991. i 2003. broj stanovnika je pao za 11%, sa 202 na 179, a u 2011. na 175. U 2011. ima 41 domaćinstava sa prosječnom veličinom od 4,27 članova po domaćinstvu. Popis 2003. bilježi 20% stanovnika mlađih od 14 godina, a 16% ima preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,6 st/ha. U naselju nema društvenih sadržaja.

**Međureč** je planinsko naselje. To je izolovano naselje i jedino naselje u opštini Ulcinj do koga put vodi preko teritorije barske opštine. Između 1991. i 2003. broj stanovnika je dramatično pao sa 34 na 9. Iste godine bilo je 4 domaćinstva sa prosječnom veličinom od 2,25 članova, a 67% stanovnika ima preko 65 godina. Nema

stanovništva mlađeg od 14 godina. Bruto gustina naseljenosti je 0,01 st/ha. U naselju nema društvenih sadržaja.

**Mide** je raštrkano i izolovano naselje visokog pobrđa. Između 1991. i 2003. broj stanovnika je dramatično pao za 37%, sa 342 na 222, a 2011. se nešto povećao na 234. Ima 55 domaćinstva sa prosječnom veličinom od 4,25 članova. U ovom naselju 2003. godine, 21% stanovnika je mlađe od 14 godina, a 14% ima preko 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,3 st/ha. Naselje ima jedno istureno odjeljenje osnovne škole iz Vladimira (113 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 21 učenika. Od ostalih društvenih sadržaja ima džamije.

**Možura** je naselje visokog pobrđa na sjeveroistočnom kraju planine Možure, a iznad kanjona rijeke Brdele. U 1948.god., ovdje je zabilježeno 137 stanovnika. Drastičan pad broja stanovnika počinje 1953., da bi između od 1991. do danas ovo naselje bilo bez stanovnika.

**Pistula** je selo niskog pobrđa ispod Možure, oko 10 km sjeverno od Ulcinja. Između 1999. i 2003. broj stanovnika se povećao za 15% sa 322 na 370, a u 2011. na 393. U 2011. imala je 103 domaćinstava prosječne veličine 3,82 članova po domaćinstvu. U 2003. 19% stanovnika je mlađe od 14 godina, a istureno odjeljenje osnovne škole „Maršal Tito“ iz Ulcinja (288 m<sup>2</sup>) opslužuje 15 učenika. Bruto gustina naseljenosti je 0,7 st/ha. Od društvenih sadržaja tu je i džamija.

**Rastiš** je naselje visokog pobrđa nalazi se na južno orijentisanim padinama Anamalske planine. Naselje se sastoji od nekoliko skupina kuća (mahala) raspoređenih južno od regionalnog puta R16, a u pravcu naselja Draginje. Između 1999. i 2003. broj stanovnika se smanjio za 16%, sa 489 na 409, a u 2011. na 365. U 2011. ima 91 domaćinstava prosječne veličine od 4,01 članova. U pogledu starosne strukture u 2003., 20% stanovnika je mlađe od 14 godina, a 14% je starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,4 st/ha. U selu postoji jedno istureno odjeljenje osnovne škole iz Vladimira (66 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 23 učenika. Od ostalih društvenih sadržaja jedino postoje još dvije džamije.

**Reč** je ravničarsko naselje koje se nalazi u blizini granice na poplavnom području rijeke Bojane i na njenoj desnoj obali. Između 1999. i 2003. broj stanovnika se smanjio za 18%, sa 97 na 71, a popisom 2011. zabilježeno je 63 stanovnika. Ima 23 domaćinstava prosječne veličine od 2,74 člana po domaćinstvu. Starosna struktura u 2003. je takva da je 24% stanovnika mlađe od 14 godina, a 24% je starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,2 st/ha. Katolička crkva je jedini društveni sadržaj.

**Salč** je naselje višeg pobrđa i nalazi se na južno orijentisanim padinama planine Možura. U 2003. godini bilo je samo 4 stanovnika u 2 domaćinstva. Bruto gustina naseljenosti je 0,01 st/ha. Istureno odjeljenje osnovne škole „Boško Strugar“ iz Ulcinja je zatvoreno uslijed nedostatka učenika. Pored škole katolička crkva je jedini društveni sadržaj.

**Sveti Đorđe** je niskog pobrđa, srednje veličine, u blizini granice, koje. Iako se nalazi skoro uz rijeku Bojanu, veći dio naselja nije u zoni rizika od poplava. Između 1999. i 2003. broj stanovnika je ostao isti (86), ali se u 2011. smanjio na 69. Ima 14 domaćinstava, sa prosječnom veličinom u opštini od 4,93 člana po domaćinstvu. Veliki procenat (30 %) stanovnika je 2003. bio mlađi od 14 godina, a 21 % je bilo starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,2 st/ha. Osim objekata katoličke crkve Svetog Đorđa nema drugih društvenih sadržaja.

**Sukobin** je ravničarsko mjesto koje se nalazi na obodu poljoprivredne oblasti Anamalskog polja, u blizini graničnog prelaza ka Albaniji. Između 1999. i 2003. broj stanovnika se smanjio za 8%, sa 406 na 375, da bi u 2011. porastao na 382. Ima 88 domaćinstava prosječne veličine od 4,34 člana po domaćinstvu. U 2003. u njemu je 22 % stanovnika mlađe od 14 godina, a 15 % je starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 1,1 st/ha. U naselju postoje različiti sadržaji, uključujući jedno istureno odjeljenje osnovne škole iz Vladimira (213 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 46 učenika, nekoliko džamija, trgovačkih i ugostiteljskih objekata.

**Sutjel** je ravničarsko naselje neposredno uz rijeku Bojanu. Sjeveroistočni dio naselja je u zoni koju povremeno plavi Bojana. Broj stanovnika se smanjio za 57% između 1991. (42) i 2003. (18), dok se u 2011. povećao na 20. Prema popisu 2003. bilo je Ima 4 domaćinstva sa prosječno 4,5 člana. U 2003. je bilo 11 % stanovnika mlađih od 14 godina, a 22 % je starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,1 st/ha. U naselju nema društvenih sadržaja.

**Čurke** je malo ravničarsko naselje koje se nije značajnije razvilo zbog svoje pozicije na plavnom području. Između 1999. i 2003. broj stanovnika se smanjio za 18%, sa 38 na 31, a u 2011. neznatno porastao na 33. Ima 13 domaćinstava prosječne veličine od 2,54 člana. U pogledu starosne strukture, u 2003. godini 16 % stanovnika je bilo mlađe od 14 godina, a 13 % starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,1 st/ha. U naselju nema društvenih sadržaja.

**Fraskanjelje** je ravničarsko naselje koje se nalazi u izolovanoj poljoprivrednoj enklavi uz istočne padine Ambulskog brda, a uz rijeku Bojanu. U 2003.g., ovo je bilo mala ratarska zajednica sa velikim procentom stanovništva (39 %) mlađeg od 14 i 20 % starijeg od 65. Za razliku od mnogih susjednih naselja, između 1991. i 2003. broj stanovnika je porastao za 10 %, sa 69 na 76, ali je u 2011. značajno opao na 57. U 2011. bilo je 12 domaćinstava čiji je prosječan broj članova bio 4,75. Bruto gustina naseljenosti je 0,1 st/ha. Naselje pored jednog isturenog odjeljenja osnovne škole iz Vladimira (81 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 11 učenika (2010.), nema drugih društvenih sadržaja.

**Šas** je naselje niskog pobrđa sjeverno od Šaskog jezera. Broj stanovnika od 1999. do 2003. broj stanovnika se smanjio sa 270 na 268, a u 2011. na 239. Ima 63 domaćinstva prosječne veličine od 3,79 članova. U pogledu starosne strukture u 2003., 22% stanovnika je mlađe od 14 godina, a 15 % je starije od 65. Bruto

gustina naseljenosti je 0,3 st/ha. Od društvenih sadržaja ima džamiju, objekat islamske vjerske zajednice, restoran i motel na Šaskom jezeru i jedan improvizovani sportski teren u podnožju starog grada Svača i njegovih crkava, na kome se pored sportskih manifestacija održavaju i kulturno-zabavne.

**Štodra** je ravničarsko naselje, u poljoprivrednoj oblasti sjeveroistočno od Šaskog jezera. Između 1999. i 2003. broj stanovnika se smanjio za 8%, sa 145 na 133, a u 2011. na 111. Ima 27 domaćinstava prosječne veličine od 4,11 članova. U pogledu starosne strukture u 2003., 21% stanovnika je mlađe od 14 godina, a 11% je starije od 65. Bruto gustina naseljenosti je 0,6 st/ha. U selu postoji jedno istureno odjeljenje osnovne škole iz Vladimira (152 m<sup>2</sup>) koje opslužuje 10 učenika (2010.). Od ostalih sadržaja ima džamiju.

### Gustina naseljenosti

Promjene u gustini naseljenosti koje se dešavaju tokom vremena su pokazatelj značajnih demografskih i prostornih transformacija. Prema popisima rađenim u periodu od 1948. do 2003. godine, gustina naseljenosti konstantno se povećavala u ravničarskim naseljima i naseljima niskog pobrđa, a naročito u Ulcinju. Istovremeno, u naseljima visokog pobrđa ona je u većem dijelu ovog perioda stagnirala, da bi između dva posljednja popisa opala. U planinskom naselju Međureč imala je oscilacije da bi se od 1999. g. ubrzano smanjivala.

Oblasti niskog pobrđa, uključujući grad Ulcinj, predstavljaju najgušće naseljena područja, što ukazuje na postojanje opšteg trenda urbanizacije unutar opštine, odnosno migracije stanovništva od seoskih ka gradskim područjima.

### Vikend naselja

Posebna odlika priobalnog područja u Ulcinju je da se u mnogim naseljima nalazi visok broj stanova za odmor i rekreaciju.

Udio stanova za odmor i rekreaciju u zbiru koji čine stanovi za stalno stanovanje i stanovi za odmor i rekreaciju, na području opštine Ulcinj u 2003. je nešto iznad 22 %. U ravničarskim naseljima njihov udio je oko 43 %, a u naseljima nižeg pobrđa oni čine oko 1 %. Kod naselja višeg pobrđa učešće u 2003. godini je oko 63 %. U jedinom planinskom naselju nema „vikendica“. U gradu Ulcinju u 2003. stanovi za odmor i rekreaciju čine oko 5 %.

Na osnovu procenta učešća stanova za odmor i rekreaciju, naselja opštine Ulcinj imaju sljedeće karakteristike:

- Ambula, Briska Gora, Gornja Klezna, Darza, Donja Klezna, Draginje, Zoganj, Kaliman, Kosići, Kruta, Krute, Leskovac, Lisna Bore, Međureč, Mide, Možura, Pistula, Rastiš, Reč, Salč, Sveti Đorđe, Sukobin, Sutjel, Čurke, Fraskanjel, Šas, Štodra, Kodre, Vladimir, Brajše, Bojke, Kravari, Kolonza, Ulcinj i Bratica uopšte nemaju stanove za odmor i rekreaciju
- Bijela Gora sa 22,22 % je u maloj mjeri vikendaško naselje
- Donji Štoj sa 44,60 % je u znatnoj mjeri vikendaško naselje
- Gornji Štoj sa 79,45 % je izrazito vikendaško naselje
- Kruče je sa 91 % je potpuno vikendaškonaselje.

Prema popisu iz 2003. godine svi vikend stanovi (stanovi za odmor i rekreaciju) u opštini Ulcinj nalaze se samo u 12 od 39 naselja.

## 3.3 STANOVNIŠTVO

### 3.3.1 Demografske karakteristike

Pri razmatranju demografskih osobina i pojava na prostoru opštine Ulcinj treba spomenuti nekoliko činjenica koje je bitno znati radi boljeg razumijevanja demografskih karakteristika.

Popisi stanovništva, domaćinstava i stanova od 1948. do 1991g. rađeni su po metodologiji koja se razlikuje od metodologije koja je primjenjena kod popisa 2003. godine.<sup>1</sup> Uporedivost podataka je moguća samo u onim slučajevima kada su u obradi rezultata popisa 2003g. po novoj metodologiji obrađeni i pojedini pokazatelji popisa iz 1991g.

<sup>1</sup>"Pri korišćenju popisnih rezultata, treba voditi računa o tome da ne postoji potpuna uporedivost definicija stalnog, odnosno ukupnog stanovništva u popisu 2003., i ranijim popisima. U popisima 1971, 1981 i 1991. godine pored stanovništva u zemlji, u stalno stanovništvo su ubrajani i crnogorski građani na privremenom radu u inostranstvu, kao i članovi porodice koji su s njima boravili u inostranstvu. U skladu s međunarodnim preporukama, u popisu 2003. godine, osim stanovništva u zemlji, u sastav stalnog stanovništva ulaze crnogorski građani čiji je rad, odnosno boravak u inostranstvu kraći od godinu dana, kao i strani državljani koji u našoj Republici rade ili borave u svojstvu članova porodice duže od godinu dana". Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2003., Stanovništvo - nacionalna ili etnička pripadnost - Podaci po naseljima i opštinama, Republika Crna Gora, Zavod za statistiku, Podgorica, septembar 2004., Metodološka objašnjenja, str. 7

"Kao i u popisu 1991. godine, u popisu 2003. podaci o starosti se iskazuju navršenim godinama života." Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2003., Stanovništvo – pol i starost - Podaci po naseljima i opštinama, Republika Crna Gora, Zavod za statistiku, Podgorica, oktobar 2004., Metodološka objašnjenja, str. 7

Važno je uzeti u obzir još jednu činjenicu. Naime, popisom od 2003g. izgubljen je kontinuitet desetogodišnjeg intervala ranijih popisa (od 1961. do 1991., a kasnije i 2011g.). Ovim je onemogućeno precizno upoređivanje pojedinih indeksa i trendova.

Politička i ekonomska situaciju u Crnoj Gori i u regionu se reflektovala i na demografske prilike u opštini Ulcinj. Ekonomska situacija uslovljena političkom situacijom (ratovi i sankcije), sa ratovima su se pojavile i izbjeglice i interno raseljena lica<sup>2</sup>, a tranzicijai globalna ekonomska kriza izazvali su osiromašenje većeg dijela stanovništva, što se odrazilo na ionako nepovoljna demografska kretanja nastala u prethodnom periodu. Ipak, demografske karakteristike su pokazatelj nekih dugoročnih trendova.

Demografske analize pri procesu prostornog planiranja, između ostalog, ukazuju na dugoročne potrebe za zemljištem koje je neophodno za razvoj naselja (površina za stanovanje, saobraćaju i tehnički infrastrukturu, društvene objekte i usluge) ukoliko se broj stanovnika povećava ili se dešavaju promjene u njegovoj strukturi. Ove analize su od koristi i kod planiranja vrste i strukture stambenog fonda. Korišćeni su, analizirani i kombinovani statistički podaci Monstata, ali i podaci međunarodnih organizacija kao što su MMF, UN i Svjetska banka. Konačni podaci prezentovani Popisom 2011. godine, takođe su uzeti u razmatranje.

### **Promjene veličine i komponenta dinamike stanovništva**

Osnovnu karakteristiku populacionog razvoja pokazuje podatak da je demografska veličina u skoro šest decenija (od 1948. do 2003g.) na nivou Opštine imala konstantan rast, uz smanjivanje rasta poslije 1971g. što se kao pojava zadržavalo i u narednim godinama. U periodu od 2003. do 2011g. nije bilo velike razlike i ostupanja u broju stanovnika. U okviru ovog trenda, unutar opštinskog prostora odvijala su se drugačija kretanja. Promjene u prostornoj distribuciji stanovništva u naseljima na području PUP-a Ulcinj, u ovom periodu su vrlo značajne.

Od 1948. sve do poslije 1971g. dominantna privredna grana je bila poljoprivreda, slijedila je proizvodnja soli, a prve nove proizvodne djelatnosti bile su vezane za prehrambenu industriju. Zbog ovakve strukture privrede stanovništvo seoskih naselja nije napuštalo sela. Ovaj trend se može pratiti kroz učešće populacije grada Ulcinja u ukupnoj populaciji Opštine, gdje se učešće nešto veće od 1/3 nije mijenjalo sve do 1971g. i 1981g., kada se pojavljuje nova industrija i počinje značajniji razvoj turizma.

---

<sup>2</sup>Nacionalna strategija za trajno rješavanje problema izbjeglica i interno raseljenih lica u Crnoj Gori, Republika Crna Gora Vlada Republike Crne Gore, Ministarstvo rada i socijalnog staranja, Podgorica, februar 2005.

**Tabela: Broj stanovnika (1948 - 2011.)**

Naselje	Broj stanovnika									
	Po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa 2003.		
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003	2011
<b>Crna Gora</b>	<b>377305</b>	<b>419950</b>	<b>471994</b>	<b>529604</b>	<b>584310</b>	<b>615035</b>	<b>673094</b>	<b>593504</b>	<b>620145</b>	<b>620029</b>
<b>Opština Ulcinj</b>	<b>12861</b>	<b>14080</b>	<b>16213</b>	<b>18955</b>	<b>21576</b>	<b>24217</b>	<b>26451</b>	<b>19861</b>	<b>20290</b>	<b>19921</b>
<b>Gradsk naselja</b>	<b>4385</b>	<b>4919</b>	<b>5705</b>	<b>7459</b>	<b>9140</b>	<b>11144</b>	<b>12827</b>	<b>10025</b>	<b>10828</b>	<b>10707</b>
<b>Seoska naselja</b>	<b>8476</b>	<b>9161</b>	<b>10508</b>	<b>11496</b>	<b>12436</b>	<b>13073</b>	<b>13624</b>	<b>9836</b>	<b>9462</b>	<b>9214</b>
Ambula	108	135	172	196	168	56	195	55	31	34
Bijela Gora	101	144	224	214	0	20	24	15	23	54
Bojke	135	143	229	234	205	248	246	230	199	161
Brajshe	550	577	679	696	799	859	937	802	767	730
Bratica	352	372	383	397	346	429	279	300	232	241
Briska Gora	134	141	165	121	83	67	59	61	58	50
Vladimir	459	528	657	774	971	1019	1222	868	802	767
Gornja Klezna	229	248	244	283	252	241	259	183	164	173
Gornji Stoj	228	265	311	293	427	404	270	154	134	111
Darza	82	66	109	112	148	131	124	108	119	135
Donja Klezna	254	291	347	408	294	260	261	184	151	126
Donji Stoj	320	355	385	437	995	845	965	610	881	1176
Draginje	139	165	172	196	199	203	260	168	163	72
Zoganj	313	321	440	527	554	523	499	444	425	397
Kaliman	92	102	114	121	27	15	8	15	8	8
Kodre	165	193	259	432	450	765	1137	664	883	1039
Kolonza	295	308	329	363	430	372	294	287	249	232
Kosići	242	267	251	274	312	277	320	209	259	301
Kravari	518	561	649	626	777	799	769	710	617	551
Kruta	179	158	167	175	268	274	225	236	205	194
Krute	610	620	681	821	882	1080	991	749	606	534
Kručice	244	219	219	196	226	190	214	133	161	133
Leskovac	106	99	105	106	96	99	94	86	74	78
Lisna Bore	188	204	249	233	264	258	327	202	179	175
Međureč	98	103	122	83	101	41	9	34	9	9
Mide	352	363	340	382	427	480	357	354	222	234
Možura	137	43	39	10	6	0	0	0	0	0
Pistula	162	293	274	359	145	463	543	322	370	393
Rastiš	350	369	405	453	565	527	473	489	409	365
Reč	158	201	243	271	297	368	205	87	71	63
Salč	185	197	215	200	96	35	8	21	4	4
Sveti Đorđe	157	181	234	275	309	348	459	86	86	69
Sukobin	304	355	409	457	485	471	560	406	375	382
Sutjel	62	62	73	76	80	87	75	42	18	20
Čurke	42	42	54	66	68	63	59	38	31	33
Ulcinj	4385	4919	5705	7459	9140	11144	12827	10025	10828	10828
Fraskanjel	119	136	189	222	152	191	220	69	76	57
Sas	207	226	249	277	329	355	414	270	268	239
Štodra	100	108	122	130	203	210	263	145	133	111
<b>ravninarska naselja</b>	<b>1660</b>	<b>1893</b>	<b>2207</b>	<b>2381</b>	<b>3170</b>	<b>3100</b>	<b>3204</b>	<b>1921</b>	<b>2061</b>	<b>2117</b>
<b>naselja nižeg podrđa</b>	<b>4599</b>	<b>5069</b>	<b>5864</b>	<b>6704</b>	<b>6740</b>	<b>7539</b>	<b>8242</b>	<b>5843</b>	<b>5698</b>	<b>5575</b>
<b>naselja višeg podrđa</b>	<b>2119</b>	<b>2096</b>	<b>2315</b>	<b>2328</b>	<b>2425</b>	<b>2393</b>	<b>2169</b>	<b>2038</b>	<b>1694</b>	<b>1520</b>
<b>planinska naselja</b>	<b>98</b>	<b>103</b>	<b>122</b>	<b>83</b>	<b>101</b>	<b>41</b>	<b>9</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>2</b>
<b>grad Ulcinj</b>	<b>4385</b>	<b>4919</b>	<b>5705</b>	<b>7459</b>	<b>9140</b>	<b>11144</b>	<b>12827</b>	<b>10025</b>	<b>10828</b>	<b>10707</b>

Izvor: Monstat i CAU analize

Tabela: Indeksi kretanja broja stanovnika ( 1948-2011)

Naselje	Indeksi broja stanovnika									
	Po metodologiji ranijih popisa							Po metodologiji popisa 2003.		
	1953/48	1961/53	1971/61	1981/71	1991/81	2003/91	2003/48	2003/1991	2011/2003	2011/1991
Crna Gora	111.3	112.4	112.2	110.3	105.3	109.4	178.4	104.5	100.0	104.5
Opština Ulcinj	109.5	115.1	116.9	113.8	112.2	109.2	205.7	102.2	98.2	100.3
Gradsk naselja	112.2	116.0	130.7	122.5	121.9	115.1	292.5	108.0	98.9	106.8
Seoska naselja	108.1	114.7	109.4	108.2	105.1	104.2	160.7	96.2	97.4	93.7
Ambula	125.0	127.4	114.0	85.7	33.3	348.2	180.56	56.4	109.7	61.8
Bijela Gora	142.6	155.6	95.5	-	-	120.0	23.8	153.3	234.8	360.0
Bojke	105.9	160.1	102.2	87.6	121.0	99.2	182.2	86.5	80.9	70.0
Brajše	104.9	117.7	102.5	114.8	107.5	109.1	170.4	95.6	95.2	91.0
Bratica	105.7	103.0	103.7	87.2	124.0	65.0	79.3	77.3	103.9	80.3
Briska Gora	105.2	117.0	73.3	68.6	80.7	88.1	44.0	95.1	86.2	82.0
Vladimir	115.0	124.4	117.8	125.5	104.9	119.9	266.2	92.4	95.6	88.4
Gornja Klezn	108.3	98.4	116.0	89.0	95.6	107.5	113.1	89.6	105.5	94.5
Gornji Štoj	116.2	117.4	94.2	145.7	94.6	66.8	118.4	87.0	82.8	72.1
Darza	80.5	165.2	102.8	132.1	88.5	94.7	151.2	110.2	113.4	125.0
Donja Klezn	114.6	119.2	117.6	72.1	88.4	100.4	102.8	82.1	83.4	68.5
Donji Štoj	110.9	108.5	113.5	227.7	84.9	114.2	301.6	144.4	133.5	192.8
Draginje	118.7	104.2	114.0	101.5	102.0	128.1	187.1	97.0	44.2	42.9
Zoganj	102.6	137.1	119.8	105.1	94.4	95.4	159.4	95.7	93.4	89.4
Kaliman	110.9	111.8	106.1	22.3	55.6	53.3	8.7	53.3	0.0	0.0
Kodre	117.0	134.2	166.8	104.2	170.0	148.6	689.1	133.0	117.7	156.5
Kolonza	104.4	106.8	110.3	118.5	86.5	79.0	99.7	86.8	93.2	80.8
Kosići	110.3	94.0	109.2	113.9	88.8	115.5	132.2	123.9	116.2	144.0
Krvari	108.3	115.7	96.5	124.1	102.8	96.2	148.5	86.9	89.3	77.6
Kruta	88.3	105.7	104.8	153.1	102.2	82.1	125.7	86.9	94.6	82.2
Krute	101.6	109.8	120.6	107.4	122.4	91.8	162.5	80.9	88.1	71.3
Kručje	89.8	100.0	89.5	115.3	84.1	112.6	87.7	121.1	82.6	100.0
Leskovac	93.4	106.1	101.0	90.6	103.1	94.9	88.7	86.0	105.4	90.7
Lisna Bore	108.5	122.1	93.6	113.3	97.7	126.7	173.9	88.6	97.8	86.6
Međureč	105.1	118.4	68.0	121.7	40.6	22.0	9.2	26.5	0.0	0.0
Mide	103.1	93.7	112.4	111.8	112.4	74.4	101.4	62.7	105.4	66.1
Možura	31.4	90.7	25.6	60.0	-	-	0.0	0.0	0.0	0.0
Pistula	180.9	93.5	131.0	40.4	319.3	117.3	335.2	114.9	106.2	122.0
Rastiš	105.4	109.8	111.9	124.7	93.3	89.8	135.1	83.6	89.2	74.6
Reč	127.2	120.9	111.5	109.6	123.9	55.7	129.7	81.6	88.7	72.4
Salč	106.5	109.1	93.0	48.0	36.5	22.9	4.3	19.0	0.0	0.0
Sveti Đorđe	115.3	129.3	117.5	112.4	112.6	131.9	292.4	100.0	80.2	80.2
Sukobin	116.8	115.2	111.7	106.1	97.1	118.9	184.2	92.4	101.9	94.1
Sutjel	100.0	117.7	104.1	105.3	108.8	86.2	121.0	42.9	111.1	47.6
Čurke	100.0	128.6	122.2	103.0	92.6	93.7	140.5	81.6	106.5	86.8
Ulcinj	112.2	116.0	130.7	122.5	121.9	115.1	292.5	108.0	100.0	108.0
Fraskanjel	114.3	139.0	117.5	68.5	125.7	115.2	184.9	110.1	75.0	82.6
Šas	109.2	110.2	111.2	118.8	107.9	116.6	200.0	99.3	89.2	88.5
Štodra	108.0	113.0	106.6	156.2	103.4	125.2	263.0	91.7	83.5	76.6
ravničarska naselja	114.0	116.6	107.9	133.1	97.8	103.4	193.0	107.3	102.7	110.2
naselja nižeg pobrđa	110.2	115.7	114.3	100.5	111.9	109.3	179.2	97.5	97.8	95.4
naselja višeg pobrđa	98.9	110.4	100.6	104.2	98.7	90.6	102.4	83.1	89.7	74.6
planinska naselja	105.1	118.4	68.0	121.7	40.6	22.0	9.2	26.5	22.2	5.9
grad Ulcinj	112.2	116.0	130.7	122.5	121.9	115.1	292.5	108.0	98.9	106.8

Turizam kao radno intenzivna grana privrede i koja stvara mogućnost zarade izdavanjem smještaja u sopstvenim stanovima i kućama, uslovlila je značajne demografske promjene u opštini Ulcinj. Ovaj proces je dobio na intenzitetu naročito poslije katastrofalnog zemljotresa od 15.04.1979. kada su brojni stanovnici zbog rušenja ili velikih oštećenja njihovih kuća riješili da se presele i izgrade svoj novi dom bliže moru.

Državna pomoć za izgradnju novih kuća i mogućnosti pristojne zarade u turizmu bili su glavni generatori ovog procesa.

Od popisa 1948. do popisa 2011. godine učešće stanovništva u planinskim naseljima i naseljima u niskom i visokom pobrđu od 53,00 % smanjilo se na 35,62 %. Iako su klimatski uslovi, uslovi za razvoj poljoprivrede i blizina Ulcinja ravničarskim naseljima bili povoljni faktori za razvoj, i u ovim naseljima je u ukupnom njihovo učešće od 12,91%, poslije minimalnog rasta do 14,69 % u popisu iz 1981. poslije toga smanjeno na 10,63 %. Od ukupno 39 naselja na području opštine samo naselja, Ulcinj, Donji Štoj, Kodre, u najvećem dijelu perioda 1948. – 2011g. nemaju pretežnu tendenciju populacionog smanjenja. Pripadaju ravničarskim naseljima i naseljima niskog pobrđa. Kodre je praktično dio Ulcinja, Donji Štoj je uz Veliku plažu. Ovo su mogući razlozi povećanja broja stanovnika u navedenim naseljima. U većini naselja kretanje populacione veličine se odvijalo sinusoidalno, odnosno broj stanovnika se smanjivao i povećavao, da bi uglavnom značajan porast, ponegdje i pad, bio ostvaren poslije 1991g. Do ovih promjena dolazilo je isključivo pod uticajem mehaničke komponente, odnosno migracija. U nekoliko naselja broj stanovnika je pretežno stagnirao. Neka naselja imaju uglavnom konstantan pad broja stanovnika.

Demografske promjene su se reflektovale i na mrežu naselja Opštine jer se povećavao broj patuljastih naselja (naselja do 100 stanovnika), većinom u niskom i visokom pobrđu, u planinskom dijelu Opštine, ali i ravničarskim naseljima koja se nalaze uz rijeku Bojanu (Sutjel i Ćurke). Ova dva naselja su "patuljasta" tokom svih popisa i njihov razvoj je onemogućen prije svega veličinom njihove teritorije, čestim plavljenjima rijeke Bojane i malom veličinom područja koje Bojana ne može da plavi. U 1948g. samo su Ulcinj, Brajša, Kravari i Krute imali više od 500 stanovnika, da bi pored ovih naselja već dvije decenije, još i Vladimir, Kodre i Donji Štoj imali populaciju veću od 500 stanovnika, uz nekoliko drugih naselja čija se veličina populacije približila tom broju. Prema popisu od 1948g. nijedno naselje nije imalo više od 5000 stanovnika, a Ulcinj je tek 1961g. prešao ovaj prag. U 1948g. bilo je u opštini Ulcinj 5 naselja sa manje od 100 stanovnika većinom u pobrđu i planinskom dijelu Opštine, da bi se u 1991g. njihov broj povećao na 13 i zadržao se do danas. U naseljima Kaliman, Međureč i Salč po popisu iz 2003. bilo je manje od 10 stanovnika, što je vrlo jasno govorilo o demografskoj perspektivi svih ovih patuljastih naselja. Rezultatima Popisa 2011g. broj stanovnika u Kalimanu se smanjio na 5, a u Međureču na 2. Naselje Možura je sa 137 stanovnika u 1948g. doživjelo drastičan pad populacije već 1953g. poslije čega se smanjivanje nastavilo, da bi od 1991. pa do 2003g. bilo bez stanovnika. Zanimljiva je situacija kod naselja Bijela Gora, koje je vrlo blizu Ulcinja. Populacija u ovom naselju je od 1948. sa 101 stanovnikom, narasla do 1971g. na 214 stanovnika. Već 1981g. u ovom naselju nije bilo stanovništva. Vjerovatno je uzrok rušenje kuća u zemljotresu iz 1979g. Međutim, popisom 1991g. u ovom naselju je evidentirano 15 stanovnika, 2003g. već 23 stanovnika, a 2011g. svih 53 stanovnika.

U ovom pregledu broja stanovnika podaci su bazirani na metodologiji ranijih popisa. Kada se posmatraju podaci iz popisa 2003g. koji su rađeni po drugačijoj metodologiji (*vidi fusnotu broj 1*) i oni iz 1991g. koji su obrađeni po novoj metodologiji, broj stanovnika u većini naselja je bitno manji. Stanovništvo „koje nedostaje“ je ono koje u inostranstvu boravi duže od godinu dana. Migracije stanovništva su obrađene u poglavlju *Migracije stanovništva*.

Višedecenijska nepovoljna privredna i demografska kretanja u naseljima brdsko-planinskog dijela Opštine, dovela su do njegovog stalnog i kompleksnog zaostajanja, što ga je načinilo područjem egzodusnog karaktera, uz cijeli spektar negativnih promjena u demografskim procesima, a prije svega u demografskim strukturama.

### 3.3.2 Promjene u broju i veličini domaćinstava

Promjene demografskih veličina, a naročito strukture, prate i promjene u broju i veličini domaćinstava. Na nivou Opštine broj domaćinstava je od popisa 1948. do 2003g. porastao za 3308, prateći donekle i rast stanovništva. U istom periodu veličina prosječnog domaćinstva je sa 5,14 članova opala na 3,49 i prije svega rezultat je smanjenja nataliteta, ali je i rezultat odlaska mlađe populacije na rad u inostranstvo. Prosječno domaćinstvo u opštini Ulcinj ima nešto malo više članova od prosječnog domaćinstva u Crnoj Gori, koje u 2011. broji 3,21 članova. Seoska naselja opštine Ulcinj imaju domaćinstvo koje broji 3,34 člana.

Kada se razmatra situacija po grupama naselja, u ravničarskim naseljima, 1948g. prosječno domaćinstvo je imalo 6,13 članova, i bilo je znatno veće od opštinskog i prosjeka u Crnoj Gori. Prosječno domaćinstvo je dalje raslo sve do 1961. godine, kada je imalo 6,43 članova. U kasnijem periodu je imalo stalno smanjenje, da bi 2011. godine ono imalo samo 3,21 člana, što je manje od opštinskog prosjeka. U naseljima nižeg pobrđa prosječna veličina domaćinstva se od 1948. do 1961. povećala sa 5,39 do 5,82 članova. Poslije toga, narednih decenija dolazi do smanjenja i u 2011g. prosječno domaćinstvo ima 3,85 članova. Ista situacija se uočava i kod naselja višeg pobrđa, gdje je u periodu 1948. – 1961g. broj članova prosječnog domaćinstva porastao od 5,28 na 5,86, da bi kasnije stalno opadao i u 2003. bio 3,77. U planinskom naselju Međureč kretanje veličine prosječnog domaćinstva se odvijalo na isti način kao i u naseljima pobrđa, pa je od 5,44 članova u 1948g. uslijedio rast na 7,18 u 1961g., poslije čega je bio pad na 5,19 u 1971g., zatim povećanje na 7,21 u 1981g. da bi poslije toga došlo do ubrzanog smanjenja, tako da je u 2003g. domaćinstvo imalo tek 2,25 članova. I gradsko naselje Ulcinj karakteriše smanjenje veličine prosječnog domaćinstva od 4,66 u 1953. do 3,34 u 2011g.



**Tabela: Broj domaćinstava (1948 - 2011)**

Naselje	Kretanje broja domaćinstava								
	Po metodologiji ranijih popisa							popisa 2003.	
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2003	2011
<b>Opština Ulcinj</b>	<b>2504</b>	<b>2661</b>	<b>3042</b>	<b>3781</b>	<b>4875</b>	<b>5950</b>	<b>6210</b>	<b>5327</b>	<b>5812</b>
Gradska naselja	960	1056	1280	1690	2294	2892	3153	2916	3245
Seoska naselja	1544	1605	1762	2091	2581	3058	3057	2411	2567
Ambula	17	16	19	25	36	15	48	9	8
Bijela Gora	23	32	46	50	0	7	7	7	28
Bojke	23	23	34	40	40	68	60	52	37
Brajše	98	99	104	118	160	191	219	201	174
Bratica	71	80	88	94	83	116	70	70	75
Briska Gora	28	27	25	20	16	14	17	17	16
Vladimir	81	98	101	121	177	210	252	190	188
Gornja Klezna	39	41	45	47	53	47	46	34	37
Gornji Stoj	35	41	49	56	116	108	76	41	24
Darza	17	15	26	19	25	26	33	32	35
Donja Klezna	43	44	49	70	57	68	60	38	33
Donji Stoj	68	76	82	104	252	220	280	275	434
Draginje	21	26	32	34	48	47	52	36	23
Zoganj	69	64	83	107	112	120	119	106	95
Kaliman	16	18	16	22	7	5	3	3	
Kodre	31	33	48	87	97	195	260	222	277
Kolonza	62	52	66	79	79	93	70	63	60
Kosići	42	38	38	43	55	63	60	55	76
Kravari	94	95	97	92	134	193	155	139	130
Kruta	40	40	39	48	76	70	51	50	66
Krute	99	103	107	136	203	223	191	138	136
Kruče	55	47	49	44	49	37	55	47	52
Leskovac	20	17	16	19	19	17	14	14	25
Lisna Bore	29	29	35	38	54	58	81	45	41
Međureč	18	17	17	16	14	9	4	4	
Mide	61	63	57	67	72	120	90	62	55
Možura	27	10	7	3	2	0	0	0	
Pistula	35	54	54	67	33	100	99	86	103
Rastiš	63	65	73	87	138	129	146	130	91
Reč	19	32	33	56	56	70	30	14	23
Salč	42	43	46	41	20	7	2	2	
Sveti Đorđe	29	34	37	44	42	96	82	17	14
Sukobin	43	46	51	78	110	108	126	88	88
Sutjel	10	13	15	16	15	27	16	4	
Čurke	11	8	9	15	13	20	12	9	13
Ulcinj	960	1056	1280	1690	2294	2892	3153	2916	3245
Fraskanjel	18	20	21	30	32	50	37	18	12
Šas	30	30	32	39	59	68	76	63	63
Štodra	17	16	16	19	27	43	58	30	27
<i>ravničarska naselja</i>	271	307	343	446	723	751	768	560	685
<i>naselja nižeg pobrđa</i>	854	900	1007	1214	1363	1722	1760	1398	1484
<i>naselja višeg pobrđa</i>	401	381	395	415	481	576	525	449	
<i>planinska naselja</i>	18	17	17	16	14	9	4	4	
<i>grad Ulcinj</i>	960	1056	1280	1690	2294	2892	3153	2916	3245

Izvor: Monstat i CAU analize

Tabela: Indeksi kretanja broja domaćinstava

Naselje	Indeksi kretanja broja domaćinstava							
	Po metodologiji ranijih popisa							2003.metod.
	1953/48	1961/53	1971/61	1981/71	1991/81	2003/91	2003/48	2011/2003
Opština Ulcinj	106.3	114.3	124.3	128.9	122.1	104.4	248.0	109.1
Gradska naselja	110.0	121.2	132.0	135.7	126.1	109.0	328.4	111.3
Seoska naselja	104.0	109.8	118.7	123.4	118.5	100.0	198.0	106.5
Ambula	94.1	118.8	131.6	144.0	41.7	320.0	282.4	88.9
Bijela Gora	139.1	143.8	108.7	0.0	0.0	100.0	30.4	400.0
Bojke	100.0	147.8	117.6	100.0	170.0	88.2	260.9	71.2
Brajše	101.0	105.1	113.5	135.6	119.4	114.7	223.5	86.6
Bratica	112.7	110.0	106.8	88.3	139.8	60.3	98.6	107.1
Briska Gora	96.4	92.6	80.0	80.0	87.5	121.4	60.7	94.1
Vladimir	121.0	103.1	119.8	146.3	118.6	120.0	311.1	98.9
Gornja Klezna	105.1	109.8	104.4	112.8	88.7	97.9	117.9	108.8
Gornji Štoj	117.1	119.5	114.3	207.1	93.1	70.4	217.1	58.5
Darza	88.2	173.3	73.1	131.6	104.0	126.9	194.1	109.4
Donja Klezna	102.3	111.4	142.9	81.4	119.3	88.2	139.5	86.8
Donji Štoj	111.8	107.9	126.8	242.3	87.3	127.3	411.8	157.8
Draginje	123.8	123.1	106.3	141.2	97.9	110.6	247.6	63.9
Zoganj	92.8	129.7	128.9	104.7	107.1	99.2	172.5	89.6
Kaliman	112.5	88.9	137.5	31.8	71.4	60.0	18.8	-
Kodre	106.5	145.5	181.3	111.5	201.0	133.3	838.7	124.8
Kolonza	83.9	126.9	119.7	100.0	117.7	75.3	112.9	95.2
Kosići	90.5	100.0	113.2	127.9	114.5	95.2	142.9	138.2
Kravari	101.1	102.1	94.8	145.7	144.0	80.3	164.9	93.5
Kruta	100.0	97.5	123.1	158.3	92.1	72.9	127.5	132.0
Krute	104.0	103.9	127.1	149.3	109.9	85.7	192.9	98.6
Kruče	85.5	104.3	89.8	111.4	75.5	148.6	100.0	110.6
Leskovac	85.0	94.1	118.8	100.0	89.5	82.4	70.0	178.6
Lisna Bore	100.0	120.7	108.6	142.1	107.4	139.7	279.3	91.1
Međureč	94.4	100.0	94.1	87.5	64.3	44.4	22.2	-
Mide	103.3	90.5	117.5	107.5	166.7	75.0	147.5	88.7
Možura	37.0	70.0	42.9	66.7	0.0	0.0	0.0	-
Pistula	154.3	100.0	124.1	49.3	303.0	99.0	282.9	119.8
Rastiš	103.2	112.3	119.2	158.6	93.5	113.2	231.7	70.0
Reč	168.4	103.1	169.7	100.0	125.0	42.9	157.9	164.3
Salč	102.4	107.0	89.1	48.8	35.0	28.6	4.8	-
Sveti Đorđe	117.2	108.8	118.9	95.5	228.6	85.4	282.8	82.4
Sukobin	107.0	110.9	152.9	141.0	98.2	116.7	293.0	100.0
Sutjel	130.0	115.4	106.7	93.8	180.0	59.3	160.0	-
Čurke	72.7	112.5	166.7	86.7	153.8	60.0	109.1	144.4
Ulcinj	110.0	121.2	132.0	135.7	126.1	109.0	328.4	111.3
Fraskanjel	111.1	105.0	142.9	106.7	156.3	74.0	205.6	66.7
Šas	100.0	106.7	121.9	151.3	115.3	111.8	253.3	100.0
Štodra	94.1	100.0	118.8	142.1	159.3	134.9	341.2	90.0
<i>ravninarska naselja</i>	113.3	111.7	130.0	162.1	103.9	102.3	283.4	122.3
<i>naselja nižeg pobrđa</i>	105.4	111.9	120.6	112.3	126.3	102.2	206.1	106.2
<i>naselja višeg pobrđa</i>	95.0	103.7	105.1	115.9	119.8	91.1	130.9	-
<i>planinska naselja</i>	94.4	100.0	94.1	87.5	64.3	44.4	22.2	-
<i>grad Ulcinj</i>	110.0	121.2	132.0	135.7	126.1	109.0	328.4	111.3

Pojedina naselja imaju daleko manji prosječan broj članova domaćinstva, nego što je prosjek na nivou opštine ili njihove grupe naselja, i u toj kategoriji su: Bijela Gora, Donji Štoj, Kaliman, Kruta, Kruče, Reč, Međureč i Salč.

### Prirodno kretanje stanovništva

Promjene dvije najznačajnije komponente dinamike stanovništva, prirodne i mehaničke, bile su vrlo izražene, naročito poslije sedamdesetih godina 20. vijeka. Za potrebe izrade PUP-a prikazane su promjene za period 2001g.-2011g.

Proces prirodnog kretanja stanovništva u opštini Ulcinj je vrlo nepovoljan, kako u planinskim naseljima i u većini naselja višeg pobrđa, tako i u većem dijelu naselja niskog pobrđa i u ravničarskim naseljima. Slična situacija je i na nivou Crne Gore, sa takođe nepovoljnim pokazateljima u brdskim naseljima i u sjevernom regionu generalno.

Ulcinjaska opština je 2001g. imala manju stopu prirodnog priraštaja od republičkog prosjeka, uz manju stopu nataliteta i manju stopu mortaliteta, nego što je ona bila na nivou Crne Gore. Stopa prirodnog priraštaja je sa 4,0 u 2001g. i 3,0 u 2002g. krenula drastično da se smanjuje već u sljedećoj godini, kada je bila 1,9 da bi se pravi sunovrat dogodio već kroz dvije godine, kada je pala na 1,4. Od 2007g. do 2009g. je konstantno rasla, kada je dostigla najviši nivo do tada. Nakon toga ponovo pala, a prema popisu iz 2011g. stopa prirodnog prirasta u opštini Ulcinj iznosi 1,5.

**Tabela: Prirodno kretanje stanovništva**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Crna Gora</b>											
<b>Stopa prirodnog priraštaja</b>	5.6	4.9	4.3	3.5	2.4	2.5	3.0	4.1	4.5	2.9	2.2
<b>Stopa nataliteta</b>	14.4	13.8	13.5	12.6	11.8	12.1	12.7	13.4	14.0	12.0	11.6
<b>Stopa mortaliteta</b>	8.8	8.9	9.2	9.2	9.4	9.6	9.7	9.3	9.5	9.1	9.4
<b>Opština Ulcinj</b>											
<b>Stopa prirodnog priraštaja</b>	4,0	3,0	1,9	2,1	1,4	1,5	3,7	4,1	4,7	3,5	1,5
<b>Stopa nataliteta</b>	13,2	12,0	11,8	12,5	11,2	10,4	11,9	12,4	13,3	11,4	10,2
<b>Stopa mortaliteta</b>	8,2	9,0	9,9	10,4	9,8	8,9	8,2	8,3	8,7	8,0	8,7

Izvor: Monstat i CAU analize

Pokazatelji prirodnog kretanja stanovništva u nizu naselja od planinskih, preko naselja višeg nižeg pobrđa, do ravničarskih, tokom niza godina su vjerovatno još nepovoljniji u odnosu na opštinski prosjek i stoga se ta naselja mogu okarakterisati kao područje izrazite demografske erozije. Imajući u vidu da je, prema rezultatima popisa, učešće planinskih naselja i onih u višem i nižem pobrđu u ukupnom stanovništvu, sa 53% u 1948. godini, u 2011. palo na nešto više od 35%, njihov uticaj na pozitivna demografska kretanja će biti sve manji i bitnije će uticati samo na stopu mortaliteta, pošto populaciju tih naselja čini pretežno staro stanovništvo. Višedecenijski proces stalnih migracija iz ovih djelova Opštine će se ubrzo završiti, jer neće biti aktivnog i mladog stanovništva koje bi se selilo. Demografsku situaciju, ali i perspektivu opštine Ulcinj detaljno odslikava starosna struktura stanovništva.

### Migraciona obilježja

U strukturi demografskih kretanja u opštini Ulcinj migraciona komponenta ima značajnu ulogu. Dugi niz godina Ulcinjska opština više je predstavljala emigraciono područje, nego što se na to područje doseljavalo. Migraciona obilježja naselja Opštine su vrlo karakteristična, od naselja gdje je bilo malo doseljavanja, pa do onih gdje je udio doseljenih i preko 60%. U većini naselja opštine Ulcinj period poslije 1981. godine karakterišu migratorna kretanja.

Učešće doseljenih poslije 1981, kao i preferencije pojedinih kategorija migranata prema određenim naseljima i tipovima naselja karakterišu dinamična migraciona kretanja. Uočava se i preferencija pojedinih naselja za doseljavanje, koja se ogleda kroz doseljavanje sa različitih područja, pa je tako 8,49 % stanovništva Opštine doseljeno iz drugih opština u Crnoj Gori, a 13,91 % sa teritorije ulcinjske opštine. Tek 2,61 % je iz republika bivše SFRJ i 4,65 % iz Srbije. Oni koji su se doselili u opštinu Ulcinj u periodu od 1981. do 2003. čine više od 50,17 % svih doseljenih stanovnika, odnosno 16,0 % stanovništva u 2003. godini.

Prema prikupljenim podacima iz Registra prebivališta za unutrašnje migracije za 2011. godinu na područje opštine Ulcinj doselilo se 128 a odselio 71 stanovnik. Dakle, ukupni saldo za 2011. godinu je pozitivan. Pored Ulcinja pozitivan migracioni saldo u 2011. godini imale su i ostale primorske opštine, kao i glavni grad Podgorica.

Očigledno da su kao posledica globalne ekonomske krize u posmatranom vremenskom periodu izražena unutrašnja migraciona kretanja od sjevera prema jugu, što se može očekivati i u narednom vremenskom periodu.

**Tabela: Migracioni saldo unutar Crne Gore za opštinu Ulcinj (2011g.)**

	Doseljeno	Odseljeno	Saldo
<b>Ulcinj</b>	<b>128</b>	<b>71</b>	<b>+57</b>
Andrijevića	-	-	-
Bar	34	24	+10
Berane	14	-	+14
Bijelo Polje	9	1	+8
Budva	1	-	+1
Cetinje	-	-	-
Danilovgrad	-	-	-
Herceg Novi	-	-	-
Kolašin	1	-	+1
Kotor	2	-	+2
Mojkovac	-	-	-
Nikšić	6	3	+3
Plav	13	1	+12
Pljevlja	2	1	+1
Plužine	-	-	-
Podgorica	25	41	-16
Rožaje	19	-	+19
Šavnik	-	-	-
Tivat	2	-	+2
Žabljak	-	-	-

Izvod: Monstat i CAU analiza

Učešće lokalnog stanovništva (onog koje od rođenja živi u mjestu stanovanja i koje je doseljeno sa prostora opštine Ulcinj) po naseljima se kreće od 100 % do 46%, a na nivou Opštine je 82,82 %, pri čemu je u planinskim naseljima 100 %, a u naseljima višeg pobrđa 92,92 %, nižeg pobrđa 87,28 %, u ravničarskim je 74,04%, dok je u gradu Ulcinju 80,55 %. Migracije na lokalnom nivou, u okviru opštine Ulcinj, odvijale su se pretežno od brdsko-planinskog zaleđa prema naseljima u priobalnoj zoni i u grad Ulcinj.

Ukoliko se uporede podaci po novoj i staroj metodologiji definisanja stalnog stanovništva dolazi se do podatka da je sa teritorije opštine Ulcinj boravak u inostranstvu duži od godinu dana imalo 4356 stanovnika, dok ih je u 2003. godini bilo više od šest hiljada. Najviše ih je u SAD, ili oko 68 % od svih koji sa područja opštine Ulcinj u inostranstvu borave duže od godinu dana. SAD su tradicionalno i duži niz godina zemlja u koju na rad i boravak odlazi naročito albanska populacija, koja čini 92,03 % od ukupnog broja populacije iz opštine Ulcinj koja u inostranstvu borave duže od godinu dana.

Opština Ulcinj, kao ekonomski nerazvijeni dio primorskog regiona Crne Gore, sa položajem između opštine Bar, kao većeg i razvijenijeg centra i ekonomski nerazvijene Albanije, koja je dugo bila u samoizolaciji, imala je odliv ekonomskih migranata. Migracije stanovništva najvećim dijelom su se odvijale i unutar opštinske teritorije, kako stanovništva iz planinskog i brdskog zaleđa prema Ulcinju kao opštinskom centru, tako i prema naseljima u ravnici u neposrednom zaleđu morske obale, ali i prema Podgorici. Najznačajnije migracije su bile prema inostranstvu, uglavnom u SAD i Njemačku. Dolazilo je, poslije niza godina opadanja, i do povećanja broja stanovnika u naseljima koja nisu u blizini morske obale.

U strukturi demografskih kretanja u opštini Ulcinj migraciona komponenta ima značajnu ulogu, odnosno njena veličina je višestruko veća od prirodne. Sve navedeno je i jasan indikator kompleksnih (nepovoljnih) promjena u relevantnim demografskim strukturama, prije svega u starosno-polnoj, jer u inostranstvo pretežno odlaze mlađi i školovani. Ovakva situacija dovodi do pada prirodnog priraštaja, jer mlađe, odnosno fertilno stanovništvo više ne živi u ulcinjskoj opštini. Ova populacija u inostranstvu je i „generator“ daljih odlazaka u inostranstvo, jer služi kao uzor ostalima.

## Povremeni i privremeni korisnici prostora

Ove vrste korisnika i njihove migracije sa aspekta planiranja nijesu za zanemarivanje kada je u pitanju prostor opštine Ulcinj, jer imaju značajne prostorno-komunalne posljedice.

Lokalni dnevni migranti (rad, kupovina, školske obaveze, zabava, rekreacija i drugo) treba da se uzimaju u obzir prilikom izrade planske i urbanističke dokumentacije, a broj ovih korisnika prostora je moguće predvidjeti sa dosta preciznosti. Dnevni migranti sa područja izvan Opštine su kategorija koju je teško predvidjeti, naročito njihov broj. U ovu grupu spadaju posjetioci koji stižu sa područja prije svega susjedne opštine Bar i gradova u centralnoj regiji, a naročito iz Podgorice. Dosta je posjetilaca i iz susjedne Albanije. Broj izletnika se naročito uvećava u ljetnom periodu.

Ljetni period, pored već navedenih dnevnih migranata – posjetilaca, karakteriše sezonska, privremena migracija nekoliko kategorija migranata: turisti, vlasnici stanova za odmor i rekreaciju, i sezonska radna snaga koja radi u turizmu i poljoprivredi. Od povremenih i privremenih migracija na području opštine Ulcinj, planerski, prostorno i funkcionalno najveći uticaj ima veliki broj turista i posjetilaca.

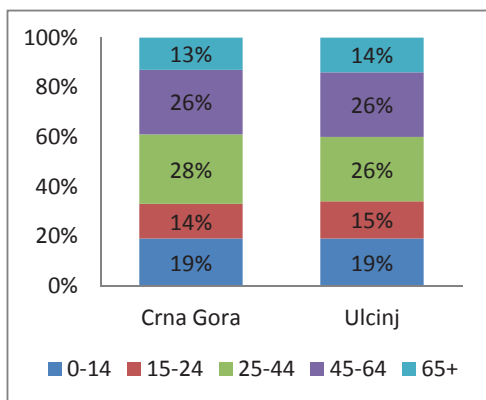
## Starosno-polna struktura stanovništva

Izražen proces starenja stanovništva je jedan od osnovnih efekata promjene starosno-polne strukture. Starenje populacije nije samo odlika stanovništva opštine Ulcinj. Ovo je obilježje i na nivou Crne Gore, odnosno većine opština u Crnoj Gori, a rezultat je višedecenijskih nepovoljnih demografskih kretanja i nedostatka adekvatne populacione politike, te predstavlja ozbiljan društveni i državni problem. Njegovo rješavanje zahtijeva ozbiljno državno angažovanje, a efekti kvalitetne populacione politike, odnosno prvi efekti pozitivnih demografskih kretanja se manifestuju za 10-15 godina, a puni uticaj kvalitetne populacione politike, tek za 20-25 godina.

Stanovništvo je najvažniji resurs za razvoj određene zajednice. Povoljna starosna struktura omogućuje nesmetan i održiv razvoj zajednice. Starosna struktura stanovništva ima značajan uticaj na radnu snagu zemlje, privrednu proizvodnju i sposobnost zemlje da finansijski izdržava starije stanovništvo u toku njihovih penzionerskih godina. Za lokalne zajednice, stariji profil stanovništva može uticati na razvoj i izgled stambenog sektora, kao i na potrebu zajednice za određenim sadržajima i uslugama, na primjer, starački domovi i medicinski centri. Takođe, ovakva struktura značajno utiče na nivo pristupačnosti različitih dobara i usluga. Starenje populacije nije karakteristika samo razvijenih zemalja, već je taj proces obuhvatio i zemlju u tranziciji, gdje spada i Crna Gora.

Podaci o starosnoj strukturi prema popisu 2011g., pokazuju da je starosna struktura opštine Ulcinj vrlo slična onoj koja je na nivou Crne Gore, pri čemu oni koji su stariji od 65 godina čine 14% stanovništva, a 19% čine oni mlađi od 15 godina, kao što je prikazano na Slici.

**Slika:** Starosna struktura, Popis 2011.



Izvod: Monstat, obrada CAU

Stanovništvo ulcinjske opštine spada među starije u Crnoj Gori, a prosječna starost od 37,8 godine je neznatno veća od prosjeka za Crnu Goru, koji je 37,2 godina. Kao što se iz tabele vidi prosječna starost ženske populacije u Opštini je veća od prosječne starosti muške populacije. To isto se uočava i za prosječnu starost ostalog stanovništva u odnosu na gradsko stanovništvo.

**Tabela: Prosječna starost stanovništva, Popis 2011.**

	Prosječna starost				
	Ukupno	Muško	Žensko	Gradsko	Ostalo
Crna Gora	37,2	36,0	38,4	36,6	38,4
Ulcinj	37,8	37,0	38,5	36,8	38,8

*Izvod: Monstat*

Stadijumi demografske starosti odlikavaju demografsku situaciju i perspektivu pojedinih naselja. U stadijumu "Rana demografska mladost (prosječna starosti do 20 godina)", "Demografska mladost (20-24 godine)" i "Demografska zrelost (25-29)" ne nalazi se nijedno naselje opštine Ulcinj. U kategoriji "Demografska starost" (35-39) je većina naselja ulcinjske opštine (26 naselja), od čega je 7 iz kategorije ravničarskih naselja, njih 14 su naselja višeg pobrđa, 4 su u višem pobrđu, a u ovom stadijumu se nalazi i gradsko naselje Ulcinj. Stadijumu „Duboke demografske starosti“ (40-43) pripada ukupno 8 naselja, od čega su 3 ravničarska, 3 su naselja nižeg pobrđa i 2 višeg pobrđa. U najdubljoj demografskoj starosti (43+) su 4 naselja, 1 nižeg, 3 višeg pobrđa i 1 planinsko naselje. Naselje Možura je već duži niz godina ugašeno naselje. Očigledna je vrlo nepovoljna starosna strukturu stanovništva Opštine.

**Tabela: Stanovništvo prema starosti i polu, Popis 2011.**

Naselje	Ukupno	Starost														
		0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65 +	
<b>Crna Gora</b>	<b>S</b>	<b>620029</b>	<b>38950</b>	<b>38430</b>	<b>41371</b>	<b>44093</b>	<b>42816</b>	<b>45793</b>	<b>44495</b>	<b>41879</b>	<b>40496</b>	<b>43089</b>	<b>43613</b>	<b>41223</b>	<b>34196</b>	<b>79585</b>
<b>Opština Ulcinj</b>	<b>S</b>	<b>19921</b>	<b>1171</b>	<b>1206</b>	<b>1431</b>	<b>1489</b>	<b>1407</b>	<b>1359</b>	<b>1264</b>	<b>1286</b>	<b>1311</b>	<b>1371</b>	<b>1424</b>	<b>1270</b>	<b>1063</b>	<b>2869</b>
Ambula	M	17	3	2				1	3		3				1	4
Ambula	Ž	17	1		1			2	4					3	1	5
Bijela Gora	M	29	1	4	2	2	2		3	3	2	2	4	1	1	2
Bijela Gora	Ž	24	1		1	2	3	1	4	1	2	4	4			1
Bojke	M	79	3	5	3	5	8	8	5	4	4	7	5	7	3	12
Bojke	Ž	82	5	3	8	5	6	7	3	5	4	5	6	9	3	13
Brajše	M	344	13	21	26	25	12	34	19	27	22	27	30	18	15	55
Brajše	Ž	338	19	22	22	28	19	19	23	24	21	25	17	11	32	56
Bratica	M	118	13	5	3	9	7	13	9	5	5	7	11	8	3	20
Bratica	Ž	115	5	3	8	8	8	8	5	5	7	4	13	10	5	26
Briska Gora	M	24	1	1	2	2	1	1	1	2	3	2	1		3	4
Briska Gora	Ž	26	2	4	3	1		1	1	2	1		2	1	1	7
Curke	M	12	1		1	2	1			2	2	1		1	1	
Curke	Ž	18		2	1	2			2	1	3	2			1	4
Darza	M	71	3	6	10	8	5	4		4	9	5	5	5		7
Darza	Ž	64	3	5	10	3	4	1	3	12	3	3	4	2	3	8
Donja Klezna	M	65	1	2	6	3	4	4	6	3	5	4	6	6	4	11
Donja Klezna	Ž	61	4	2	3	6	1	2	4	5	1	5	6	4	3	15
Donji Štoj	M	582	35	29	37	43	37	39	27	32	29	44	48	37	40	105
Donji Štoj	Ž	538	29	21	31	36	37	31	27	40	29	40	47	41	33	96
Draginje	M	34	2		2	3	5	2	1		2	3	4	1	1	8
Draginje	Ž	38	2	1	1	3	3		1	5	2	2	1	3	2	12
Fraskanjel	M	29	3	6	2	1	1		2	2	6	1	1		1	3
Fraskanjel	Ž	28	1	3	5	1	1	1	2	4	1		2			7
Gornja Klezna	M	85	7	6	9	9	3	4	5	4	4	10	6	4	3	11
Gornja Klezna	Ž	80	4	5	10	4	3	4	6	3	7	9	1	4	2	18
Gornji Štoj	M	51	5	2	3	2	3	2	4	4	4	4	1	6	3	8
Gornji Štoj	Ž	56	5	8	3	3	4	4	4	4	2	3	2	3	3	8
Kaliman	M	1													1	
Kaliman	Ž	4									1			1		2
Kodre	M	509	33	33	37	57	28	35	39	31	33	39	38	26	30	50
Kodre	Ž	488	25	29	33	37	30	31	35	31	40	39	38	32	23	65
Kolonza	M	114	7	2	7	7	15	9	9	5	5	11	13	7	4	13
Kolonza	Ž	114	8	5	3	13	11	6	7	6	9	12	6	5	4	19
Kosici	M	151	7	11	4	13	14	14	15	11	9	11	4	9	11	18
Kosici	Ž	155	14	11	9	10	9	12	11	8	9	9	12	8	8	25
Kravari	M	292	21	12	18	18	23	18	26	26	18	19	16	14	16	47
Kravari	Ž	255	13	18	13	14	18	15	18	21	9	17	14	31	9	45
Kruce	M	73	4	2	6	3	7	3	7	3	1	5	8	7	4	13
Kruce	Ž	69	2	2	6	4	5	3	5	3	5	8	6	7		13
Kruta	M	100	6	4	7	9	8	6	4	6	9	7	7	8	1	18
Kruta	Ž	96	8	5	8	2	6	6	7	7	6	9	5	2	8	17
Krute	M	271	13	16	20	26	15	18	10	18	14	22	19	16	11	53
Krute	Ž	254	8	10	19	20	10	15	13	13	20	18	21	12	12	63
Leskovac	M	37		4	1	1	4	3	1	4		1	4	2	5	7
Leskovac	Ž	36	1	1		4	4	3	2	1	3	1	3	2	5	6
Lisna Bore	M	84	5	6	5	6	5	4	7	9	6	4	4		9	14
Lisna Bore	Ž	87	10	4	6	5	4	10	4	4	5	3	4	7	4	17

Medrec	M	1														1
Medrec	Ž	1														1
Mide	M	117	8	12	4	11	6	10	9	8	8	7	9	6	6	13
Mide	Ž	117	12	4	5	6	11	7	7	7	10	8	6	7	8	19
Pistula	M	188	17	8	12	16	13	16	13	7	11	17	14	12	8	24
Pistula	Ž	196	12	15	10	16	15	14	14	9	19	15	10	9	8	30
Rastiš	M	180	12	4	12	11	8	16	14	12	16	11	12	8	14	30
Rastiš	Ž	178	10	10	12	13	9	11	13	12	11	8	9	12	19	29
Rec	M	30	1	1	2	3	3			2	1	4	2	4	1	6
Rec	Ž	31	3		2	3	1	2	2	2	3	5	1	1		6
Šas	M	116	6	9	6	5	9	5	7	8	7	7	12	7	6	22
Šas	Ž	122	2	9	12	11	3	8	5	5	14	8	10	5	5	25
Štodra	M	57	3	2	5	4	5	3	2	6	5	4	4	1	7	6
Štodra	Ž	55	2	1	3	7	4	2	3	4	4	7	1	2	5	10
Sukobin	M	186	9	12	16	13	10	7	12	8	16	17	15	9	6	36
Sukobin	Ž	181	7	10	17	13	16	6	9	15	12	13	12	9	8	34
Sutjel	M	9	1	1		1		1		1				2	1	1
Sutjel	Ž	11		1	1			2	1				1	2	2	1
Sveti Đorđe	M	28	2	2	2	3			2	1	3		5	1		7
Sveti Đorđe	Ž	41	2	6	3	7	1	2	1	1	4	2	2	1	2	7
Ulcinj (grad)	M	5266	317	367	407	379	447	368	371	313	364	316	379	351	275	612
Ulcinj (grad)	Ž	5441	313	326	392	414	378	388	335	372	333	390	384	378	301	737
Vladimir	M	379	22	26	29	28	23	34	13	21	32	26	27	28	12	58
Vladimir	Ž	378	25	19	28	30	26	24	18	30	23	25	30	13	22	65
Zoganj	M	209	14	11	24	17	11	15	13	17	10	18	16	11	4	28
Zoganj	Ž	188	14	7	12	13	14	14	6	15	20	9	14	10	10	30

Izvor: Monstat i CAU analiza

Bračno stanje stanovništva starijeg od 15 godina uz starosnu strukturu je takođe jedan od indikatora demografske perspektive određene zajednice. Trend sve kasnijeg stupanja u brak, nepovoljna starosna struktura, naročito u kategorijama mlađeg stanovništva u pojedinim naseljima opštine Ulcinj ograničava njihovu demografsku perspektivu, iako se pojedini prosječni pokazatelji na nivou Opštine čine prihvatljivim.

Tabela: Stanovništvo Ulcinja prema bračnom stanju i polu, Popis 2011.

		Ukupno	Bračno stanje				
			neož./neud.	oženjen/udata	razveden/a	udovac/a	bez odgovora
Ulcinj	S	16113	4164	10183	265	1446	55
	M	7975	2516	5099	93	238	29
	Ž	8138	1648	5084	172	1208	26

Izvor: Monstat i CAU analize

Sadašnja starosna struktura, udio mlađeg, aktivnog i fertilnog stanovništva, funkcionalni kontigenti, uz kretanje broja stanovnika, prije svega su indikativni za predviđanje daljih demografskih kretanja. Aktualna starosna struktura populacije Opštine, više je znak za alarm, nego za optimizam, naročito kada se u obzir uzmu i funkcionalni kontigenti stanovništva.

Stanovništvo koje se u potrazi za poslom i kvalitetnijim uslovima življenja doselilo u Opštinu, a prije svega u grad Ulcinj i priobalna naselja, zahvaljujući svojim karakteristikama (mlađe, aktivno i fertilno), uspjelo je u dosadašnjem periodu da pozitivno utiče na nepovoljna demografska obilježja populacije Opštine. Veliki mehanički odliv stanovništva doveo do toga da je popisom u 2011g., na području opštine Ulcinj prvi put od popisa 1948g. zabilježeno smanjenje broja stanovnika.



## Nacionalna i vjerska pripadnost

Za Ulcinj može se reći da je višenacionalna sredina u kojoj živi 70,66% Albanaca, 12,44% Crnogoraca, 5,75% Srba, 3,86% Muslimana, 2,25% Bošnjaka, 1,17% Roma i Egipćana, 0,22% Hrvata, 1,52% pripadnika ostalih nacionalnosti. Na osnovu popisnih rezultata 2011g. od ukupnog broja stanovnika o nacionalnoj pripadnosti nije se izjasnilo 2,13% stanovnika opštine Ulcinj.

Kao i nacionalna tako i vjerska pripadnost je multikonfesionalna pa od ukupnog broja stanovnika najviše je pripadnika Islamske vjeroispovijesti 71,82%, zatim Pravoslavne 14,88%, Katoličke 11,2%, a pripadnika ostalih vjeroispovijesti je 1,14%. Vjerski se ne izjašnjava 1,14% stanovnika ulcinjske opštine.

Na teritoriji opštine Ulcinj žive pripadnici različitih nacionalnih zajednica, od kojih su većinsko stanovništvo Albanci. Brojčano značajnije stanovništvo čine Crnogorci i Srbi kojih je ukupno 18,19%, kao i Muslimani i Bošnjaci 6,11%.

Kada se uporedi ukupni broj stanovnika Opštine sa pojedinačnim procentualnim učešćem stanovništva prema nacionalnoj i vjerskoj pripadnosti, može se zaključiti da je Ulcinj najveći multietnički i multikonfesionalni grad u Crnoj Gori.

## Ocjena stanja

Prostor opštine Ulcinj, u demografskom smislu je područje složenih demografskih pojava, od izrazitih migracija, kako onih na unutaropštinskom, tako posmatrano i na regionalnom, pa i na nivou države. Dominantan uticaj mehaničke komponente demografskih kretanja je doveo do populacione erozije, prije svega planinskih naselja, naselja višeg i nižeg pobrđa, ali i ravničarskih naselja. Nezaobilazan je i uticaj prirodnog priraštaja, koji se smanjivao padom nataliteta. Praznjenje jednog broja naselja, povećanje populacije i neplanski urbani razvoj grada Ulcinja, kao i jednog broja naselja u priobalnom području opštine, pored demografskih stvari i niz drugih problema (prostorni, komunalni, saobraćajni, socijalni i drugi).

Višedecenijsko smanjenje prirodnog priraštaja dovelo je do nepovoljne starosne strukture i funkcionalnih kontigenata stanovništva u većini naselja Opštine. Jedan dio naselja, i to Ulcinj i naselja koja su u njegovoj neposrednoj blizini, kao i nekoliko naselja u zaleđu, još uvijek ima populacionog potencijala, dok je kod ostalih, pretežno planinskih naselja i naselja višeg i nižeg pobrđa, on minimalan. Nastavljanjem dosadašnjih demografskih tokova za par decenija u cijelom brdsko-planinskom dijelu Opštine, izuzimajući nekoliko naselja koja pokazuju manji stepen demografskog vitaliteta, samo pod uticajem endogenih faktora, može doći do potpunog demografskog izumiranja, jer nema dovoljno snage za razvoj, kao izbog njihovog perifernog položaja, slabije saobraćajne povezanosti, komunalne opremljenosti i skromnog privrednog potencijala. Bez ozbiljnih i hitnih intervencija ovo područje Opštine će ubrzo postati demografski ugrožen prostor, bez mogućnosti za njegovu revitalizaciju na osnovu raspoloživih unutrašnjih populacionih potencijala. Grad Ulcinj i jedan broj naselja sa svojim potencijalom, kako demografskim, ali i drugim mogu biti nosilac demografskog i ostalog oporavka i razvoja Opštine.

Dosadašnja demografska kretanja u opštini Ulcinj se mogu ocijeniti kao vrlo nepovoljna. Na žalost, promjena ovih tokova vrlo malo zavisi od samog stanovništva Opštine, a najviše zavisi od niza spoljnih faktora. Osnovni privredni potencijal ulcinjske opštine u vidu turizma i poljoprivrede u povoljnim klimatskim uslovima je zanemaren i zapušten.

Ako bi u najkraćem roku bila sprovedena efikasna populaciona politika, njeni efekti bi dugoročno mogli da stvore realne preduslove za demografsku revitalizaciju, kroz oživljavanje biološke reprodukcije stanovništva i postepeno zaustavljanje nepovoljnih demografskih kretanja, kao i stvaranje preduslova za buduću održivi razvoj na osnovu sopstvenih potencijala.

Na taj način može doći do bržeg tempa ukupnog demografskog razvoja pojedinih djelova Opštine, što bi se reflektovalo i na postepeno usporavanje negativnih tendencija u dosadašnjem populacionom razvoju. Neophodno je hitno učešće kako države, tako i lokalne zajednice, kako bi se u narednom periodu ostvarilo postepeno zaustavljanje ispoljenih tendencija u dosadašnjem demografskom razvoju planskog područja i formiranje kompleksnih razvojnih i demografskih preduslova za demografsku revitalizaciju djelova Opštine, kao dugoročno važnog strateškog cilja.

U slučaju izostanka sprovođenja efikasnih mjera populacione politike i demografske revitalizacije, stanovništvo kao resurs može predstavljati ograničavajući faktor za dalji razvoj većeg dijela teritorije opštine Ulcinj.

### 3.3.3 Stambeni fond

Područje opštine Ulcinj zbog povoljnih uslova za život ima više vjekovni kontinuitet življenja i naseljavanja, a svjedoci toga su brojni ostaci materijalne i duhovne kulture različitih civilizacija i kultura. Sve do polovine 20. vijeka osnovna karakteristika većine naselja u Ulcinju je rijetka izgrađenost, manje grupacije objekata niske spratnosti, načinjenih od lokalnih materijala, prvenstveno kamena, koji su se uklapali u krajolik. Naseljavanje teritorije nije dovelo do krupnijih prostornih promjena i problema. U dvadesetom vijeku, a naročito u

njegovoj drugoj polovini dolazi do većih promjena u izgradnji fizičkih struktura naselja, a prije svega u izgradnji stambenih objekata u gradu Ulcinju i Donjem Štoju, što je u potpunosti promijenilo raniju fizičku strukturu naselja, njihovu veličinu i pejzažne odlike. Poslije katastrofalnog zemljotresa 1979g. dolazi do ozbiljnih promjena u stambenom fondu, po broju stanova, njihovoj veličini i po strukturama.

"Stan je građevinski povezana cjelina namijenjena za stanovanje, bez obzira da li se stan u momentu popisa koristi: samo za stanovanje, za stanovanje i obavljanje djelatnosti, samo za obavljanje djelatnosti, za sezonsko korišćenje ili se radi o nenastanjenom, a građevinski ispravnom stanu".

U ovom dokumentu dati su podaci o ukupnom broju stanova samo od 1971g., zato što postoje metodološke razlike u definisanju pojedinih pojmova vezanih za stanove u popisima prije 1971g. Već pomenuti zemljotres je još jedan bitan činilac, jer je njegov rušilački uticaj prilično je promijenio sliku o stambenom fondu, tako da niz podataka iz ranijih godina nema uporedivost, a značajne promjene, skokovi, odnosno padovi pojedinih pokazatelja u ovom trenutku više nemaju značaj.

Na osnovu Popisa2011g. prosječna površina svih stanova u ulcinjskoj opštini je 75,09m<sup>2</sup>. Prosječna površina ukupnog stambenog prostora stanova za stanovanje po stanovniku je 59,42m<sup>2</sup>. Prosječan broj lica u svim ulcinjskim stanovima je 1,26.

**Tabela: Ukupni stambeni fond u opštini Ulcinj, Popis 2011.**

Opština Ulcinj	Ukupno	Za stalno stanovanje	Sezonsko korišćenje	Za obavljanje djelatnosti	Bez podataka
Broj stanova	15763	8866	6151	583	163
m <sup>2</sup>	1183728	803581	334847	36180	9120

Izvor: Monstat i CAU analiza

Najveće promjene u stambenom fondu opštine Ulcinj su se dešavale između popisa 2003. i 2011g., kada je došlo do povećanja ukupnog broja stanova za 71%. Od ukupnog stambenog fonda 33,50% su nastanjeni stanovi, nastanjeni stanovi u kojim se istovremeno obavlja djelatnosti učestvuju sa 1,02%. Posebna karakteristika su prazni (nenastanjeni) stanovi koji učestvuju sa 21%, i napušteni sa 0,79%. Sa 39% učestvuju stanovi koji se koriste sezonski za odmor i rekreaciju, dok se samo za obavljanje djelatnosti koristi 3,70% stanova. Bez podataka je 1,03% stanova.

**Tabela: Stanovi prema korišćenju tj namjeni, Popis 2011.**

Naselje	Ukupno	Stanovi za stanovanje				Sezonskog karaktera	Za obavljanje djelatnosti	Bez podataka
		Nastanjeni		Prazni				
		stalno stanovanje	za stanovanje i obavljanje djelatnosti	ne nastanjeni	napušteni			
<b>Ulcinj (opština)</b>	<b>15763</b>	<b>5279</b>	<b>161</b>	<b>3301</b>	<b>125</b>	<b>6151</b>	<b>583</b>	<b>163</b>
Ambula	12	8		4		0		
Bijela Gora	55	20				35		
Bojke	50	37		9	4	0		
Brajše	193	173		20		0		
Bratica	113	74		1		38		
Briska Gora	26	15		4		7		
Curke	18	10		3		5		
Darza	41	35		6		0		
Donja Klezna	57	33		22	2	0		
Donji Štoj	4670	346	29	708	19	3277	221	70
Draginje	36	23		13		0		
Fraskanjel	18	12		6		0		
Gornja Klezna	46	37		9		0		
Gornji Štoj	547	23	1	7	1	511	2	2
Kaliman	3	2			1	0		
Kodre	481	213	4	243	3	11	6	1
Kolonza	83	57		21		3	2	
Kosici	91	76		15		0		
Kravari	149	125		17		7		
Kruce	1084	53		95	13	854		69
Kruta	90	63		2	1	23		1
Krute	208	137		70		0	1	

Leskovac	25	25				0		
Lisna Bore	45	42		3		0		
Medrec	4	1		3		0		
Mide	71	55		16		0		
Možura	2					2		
Pistula	130	93	1	33		3		
Rastiš	129	90	1	38		0		
Rec	24	17		1		5	1	
Salc	2			2		0		
Šas	74	63		11		0		
Štodra	33	27		6		0		
Sukobin	97	88		8		1		
Sutjel	8	4				4		
Sveti Đorđe	24	14		4		6		
Ulcinj (grad)	6650	2906	124	1817	80	1357	349	17
Vladimir	236	188		44		2		2
Zoganj	138	94	1	40	1	0	1	1

Izvor: Monstat

### Stanovi za stalno stanovanje

"Stan namijenjen samo za stanovanje je stan koji jedno ili više domaćinstava koristi preko cijele godine za stalno stanovanje, bez obzira na osnov po kome domaćinstvo koristi stan ilistan koji u cjelini koriste samo lica koja borave u mjestu popisa zbog rada ili školovanja, a čija domaćinstva stanuju u drugom mjestu u Crnoj Gori ili stan domaćinstva koje se nalazi na radu van Crne Gore kao i stan koji koriste diplomatski predstavnici stranih država u Crnoj Gori".

U Tabeli su prema godini izgradnje dati svi stanovi za stanovanje (nastanjeni, prazni, u kojima se istovremeno stanuje i obavlja djelatnost i napušteni), kao i njihova ukupna površina. U odnosu na ukupan broj stanova za stanovanje u opštini Ulcinj, najviše stanova 41% izgrađeno je u periodu od 1981.-2000g. U posljednje dvije decenije (2001.-2011g.) izgrađeno je 19,50%. Najmanje stanova za stalno stanovanje izgrađeno je u periodu (1946.-1960g.) odmah poslije Drugog svetskog rata, svega 4,50%.

**Tabela: Stanovi i površina stanova za stalno stanovanje prema godini izgradnje**

Ulcinj	Ukupno	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2011	Nepoznata godina izgradnje
Broj stanova	8866	413	171	2774	3613	1728	167
m <sup>2</sup>	803581	34622	13813	247661	327690	168761	11034

Izvor: Monstat

Prosječna površina stanova za stanovanje u Ulcinju je 90,64m<sup>2</sup>, što predstavlja najveći prosjek u Crnoj Gori. Prosječna površina stambenog prostora stanova za stanovanje po stanovniku je 40,34m<sup>2</sup>. Prosječan broj lica u stanovima za stanovanje je 2,47.

### Sezonsko korišćenje stanova i Vikend naselja

"Stan za sezonsko korišćenje je stan koji u svemu odgovara definiciji stana, a koristi se povremeno ili više mjeseci. Takav stan može da senalazi u zasebnoj kući, porodičnoj kući, nekoj drugoj vrsti zgrade ili u manjoj drvenoj kući".

Posebna odlika područja opštine Ulcinj je da se u mnogim naseljima nalazi veliki broj stanova za odmor i rekreaciju. Prema rezultatima Popisa 2011g. u opštini Ulcinj ima 6151 stanova koji se koriste za odmor i rekreaciju što je skoro 69,38% od ukupnog broja stanova za stalno stanovanje (8866). Popisom iz 2003g. taj odnos je bio znatno manji jer je bilo mnogo više stanova za stanovanje nego stanova za odmor i rekreaciju. Očigledno da je ekonomski bum u prvoj deceniji novog milenijuma značano uticao na intezivnu stambenu izgradnju, a posebno stanova za sezonsko korišćenje.

Na osnovu Popisa2011g. prosječna površina stanova za sezonsko korišćenje je 54,44m<sup>2</sup>. Prosječna površina stanova za sezonsko korišćenje po stanovniku je 16,81m<sup>2</sup>. Prosječan broj lica u stanovima za sezonsko korišćenje je 3,24.

**Tabela: Nivo učešća stanova za odmor i rekreaciju (NUSTAR)**

Naselje	Stanovi za stalno stanovanje	Sezonsko korišćenje	NUSTAR %
<b>Ulcinj (opština)</b>	<b>8866</b>	<b>6151</b>	<b>69,71%</b>
Ambula	12	0	0,00%
Bijela Gora	20	35	175,00%
Bojke	50	0	0,00%
Brajše	193	0	0,00%
Bratica	75	38	50,67%
Briska Gora	19	7	36,84%
Curke	13	5	38,46%
Darza	41	0	0,00%
Donja Klezna	57	0	0,00%
Donji Štoj	1102	3277	297,37%
Draginje	36	0	0,00%
Fraskanjel	18	0	0,00%
Gornja Klezna	46	0	0,00%
Gornji Štoj	32	511	1596,87%
Kaliman	3	0	0,00%
Kodre	463	11	2,37%
Kolonza	78	3	3,85%
Kosici	91	0	0,00%
Kravari	142	7	4,93%
Kruce	161	854	530,43%
Kruta	66	23	33,85%
Krute	207	0	0,00%
Leskovac	25	0	0,00%
Lisna Bore	45	0	0,00%
Medrec	4	0	0,00%
Mide	71	0	0,00%
Možura		2	0,00%
Pistula	127	3	2,36%
Rastiš	129	0	0,00%
Rec	18	5	27,78%
Salc	2	0	0,00%
Šas	74	0	0,00%
Štodra	33	0	0,00%
Sukobin	96	1	1,04%
Sutjel	4	4	0,00%
Sveti Đorđe	18	6	33,33%
Ulcinj (grad)	4927	1357	27,54%
Vladimir	232	2	0,86%
Zoganj	136	0	0,00%

Izvor: Monstat i CAU analize

**Napomena:** Odnos stanova za odmor i rekreaciju i nastanjenih stanova za stalno stanovanje pokazuje u kojoj mjeri je neko naselje "vikendaško". Indikator smo nazvali **Nivo Učešća STANova za odmor i Rekreaciju (NUSTAR)**.

Prema procentu učešću stanova za odmor i rekreaciju klasifikovani su sljedeći nivoi:

- NUSTAR 1 – učešće stanova za odmor i rekreaciju do 10% - naselje nije vikendaško,
- NUSTAR 2 – učešće stanova za odmor i rekreaciju je od 11% do 30% - naselje je u maloj mjeri vikendaško,
- NUSTAR 3 – učešće stanova za odmor i rekreaciju od 31% do 50% - naselje je u znatnoj mjeri vikendaško,
- NUSTAR 4 – učešće stanova za odmor i rekreaciju od 51% do 70% - naselje je pretežno vikendaško,
- NUSTAR 5 – učešće stanova za odmor i rekreaciju od 71% do 90% - naselje je izrazito vikendaško,
- NUSTAR 6 – učešće stanova za odmor i rekreaciju preko 91% - naselje je potpuno vikendaško.

Na osnovu ove klasifikacije indikatora naselja opštine Ulcinj imaju sljedeće nivoe:

- Ambula, Gornja Klezna, Darza, Donja Klezna, Draginje, Zoganj, Kaliman, Kosici, Krute, Leskovac, Lisna Bore, Medureč, Mide, Možura, Pistula, Rastiš, Salc, Sukobin, Sutjel, Fraskanjel, Šas, Štodra, Kodre, Vladimir, Brajše, Bojke, Kravari, Kolonza, imaju nivo NUSTAR 1 – naselje nije vikendaško.  
Napomena: Možura i Sutjel su svrstana u ovu kategoriju zbog malog broja ukupnih stanova.
- Reč i Ulcinj (grad) imaju nivo NUSTAR 2 – naselje je u maloj mjeri vikendaško,
- Briska Gora, Čurke, Kruta, Sveti Đorđe su na nivou NUSTAR 3 – naselje je u znatnoj mjeri vikendaško,
- Bratica sa 50,67% je na NIVOU 4 - naselje je pretežno vikendaško
- Bijela Gora, Donji Štoj, Gornji Štoj, Kruče, su na nivou NUSTAR 6 – naselje je potpuno vikendaško.

## Broj stanova i broj domaćinstava

Povećanje populacije opštine Ulcinj dovelo je i do povećanja ukupnog broja stanova. Još 1971g. u većini naselja Opštine broj stanova bio je približno jednak broju domaćinstava, uz neznatno veći broj domaćinstava u odnosu na broj stanova u većini naselja, osim u Ulcinju, gdje je broj domaćinstava bio izraženije veći od broja stanova. Na nivou Opštine bilo je 102 stana manje od broja domaćinstava. Ovakva situacija u tom vremenu više je odraz tradicionalnog načina življenja. U tradicionalnim porodicama običaj je bio da u jednom domaćinstvu živi više generacija, odnosno više porodica.

U popisu iz 1981g. već su zabilježene značajne promjene u broju stanova u Opštini. Ovo je, naime, prvi popis poslije zemljotresa, i u najvećem broju naselja se iskazuje veći ili bitno veći broj domaćinstava od ukupnog broja stanova. To je period saniranja šteta na postojećim objektima i izgradnje nove fizičke strukture naselja opštine Ulcinj (infrastruktura, privredni, društveni i stambeni objekti). Od manjka stanova u ulcinjskoj opštini u 1971., 1981. i 1991g., u 2003g. ih je bilo 5893 više od broja domaćinstava i ova velika promjena nije bila rezultat samo izgradnje novih stanova zbog povećanja broja stanovnika, već se radi o znatnom povećanju stanova za odmor i rekreaciju (vikend stanova).

Posmatrano po naseljima u Kručama je već 1981g. bilo daleko više stanova (67) nego domaćinstava (49), što je rezultat izgradnje vikend kuća (vikend stanova). Popisom 1991g. je u nekoliko naselja bilo više stanova nego domaćinstava. To su grad Ulcinj, Donji Štoj, Međureč i Salč, ali su karakteristični Ulcinj i Donji Štoj, jer je u njima oko 7 % stanova više od broja domaćinstava. Podaci odnosa broja stanovnika i stanova u 1991g. ne odslikavaju pravu situaciju, jer je već tada bio značajan broj stanovnika koji je živio i radio u inostranstvu duže od godinu dana, ali se po tadašnjoj metodologiji popisa vodio kao stalno stanovništvo, što je u ukupnom povećavao i broj domaćinstava.

Tabela: PUP Ulcinj - domaćinstva i stanovi po popisima 1971 - 2011.

Naselje	Po metodologiji ranijih popisa								Po metodologiji popisa 2003.			
	1971		1981		1991		2003		2003		2011	
	domaćinstva	stanovi	domaćinstva	stanovi	domaćinstva	stanovi	domaćinstva	stanovi	domaćinstva	stanovi	domaćinstva	stanovi
Ambula	25	25	36	17	15	12	48	9	12	8	12	
Bijela Gora	50	49	0	0	7	6	7	7	9	28	55	
Bojke	40	38	40	30	68	60	60	52	57	37	50	
Brajše	118	118	160	90	191	177	219	201	190	174	193	
Bratica	94	89	83	55	116	86	70	70	95	75	113	
Briska Gora	20	19	16	16	14	14	17	17	19	16	26	
Vladimir	121	119	177	140	210	208	252	190	226	188	236	
Gornja Klezna	47	47	53	29	47	45	46	34	40	37	46	
Gornji Štoj	56	51	116	39	108	44	76	41	219	24	547	
Darza	19	19	25	18	26	27	33	32	36	35	41	
Donja Klezna	70	70	57	45	68	51	60	38	46	33	57	
Donji Štoj	104	101	252	122	220	237	280	275	2507	434	4670	
Draginje	34	34	48	34	47	40	52	36	44	23	36	
Zoganj	107	106	112	51	120	106	119	106	116	95	138	
Kaliman	22	22	7	7	5	5	3	3	3		3	
Kodre	87	86	97	60	195	180	260	222	295	277	481	
Kolonza	79	79	79	34	93	76	70	63	82	60	83	
Kosići	43	42	55	43	63	42	60	55	59	76	91	
Kravari	92	91	134	110	193	178	155	139	167	130	149	
Kruta	48	47	76	47	70	66	51	50	74	66	90	
Krute	136	136	203	132	223	187	191	138	161	136	208	
Kruče	44	44	49	67	37	39	55	47	1016	52	1084	
Leskovac	19	19	19	17	17	17	14	14	14	25	25	
Lisna Bore	38	38	54	22	58	47	81	45	52	41	45	
Međureč	16	16	14	12	9	10	4	4	14		4	
Mide	67	67	72	41	120	101	90	62	91	55	71	
Možura	3	3	2	0	0	0	0	0	0		2	
Pistula	67	65	33	19	100	91	99	86	115	103	130	
Rastiš	87	87	138	98	129	110	146	130	122	91	129	
Reč	56	54	56	12	70	17	30	14	24	23	24	
Salč	41	41	20	3	7	8	2	2	13		2	
Sveti Đorđe	44	40	42	28	96	20	82	17	41	14	24	
Sukobin	78	78	110	76	108	100	126	88	101	88	97	
Sutjel	16	16	15	6	27	9	16	4	5		8	
Čurke	15	15	13	12	20	10	12	9	14	13	18	
Ulcinj	1690	1620	2294	1811	2892	3101	3153	2916	5012	3245	6650	
Fraskanjel	30	30	32	12	50	17	37	18	17	12	18	
Šas	39	39	59	59	68	67	76	63	73	63	74	
Štodra	19	19	27	22	43	36	58	30	39	27	33	
<b>ravničarska naselja</b>	<b>446</b>	<b>436</b>	<b>723</b>	<b>357</b>	<b>751</b>	<b>557</b>	<b>768</b>	<b>560</b>	<b>2975</b>		<b>5516</b>	
<b>naselja nižeg pobrđa</b>	<b>1214</b>	<b>1195</b>	<b>1363</b>	<b>883</b>	<b>1722</b>	<b>1461</b>	<b>1760</b>	<b>1398</b>	<b>1518</b>	<b>1484</b>	<b>2150</b>	
<b>naselja višeg pobrđa</b>	<b>415</b>	<b>412</b>	<b>481</b>	<b>373</b>	<b>576</b>	<b>518</b>	<b>525</b>	<b>449</b>	<b>1483</b>			
<b>planinska naselja</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>14</b>			
<b>Opština Ulcinj</b>	<b>3781</b>	<b>3679</b>	<b>4875</b>	<b>3436</b>	<b>5950</b>	<b>5647</b>	<b>6210</b>	<b>5327</b>	<b>11220</b>	<b>5812</b>	<b>15763</b>	
<b>Gradska naselja</b>	<b>1690</b>	<b>1620</b>	<b>2294</b>	<b>1811</b>	<b>2892</b>	<b>3101</b>	<b>3153</b>	<b>2916</b>	<b>5012</b>	<b>3245</b>	<b>6669</b>	
<b>Seoska naselja</b>	<b>2091</b>	<b>2059</b>	<b>2581</b>	<b>1625</b>	<b>3058</b>	<b>2546</b>	<b>3057</b>	<b>2411</b>	<b>6208</b>	<b>2567</b>	<b>9176</b>	

Izvod: Monstat i CAU analiza

Popisom 2003g. primjenjena je nova metodologija, koja daje realniji broj domaćinstava koja čini stalno nastanjeno stanovništvo. Ovim popisom je u skoro svim naseljima registrovano veći broj stanova od broja domaćinstava, a u pojedinima (Gornji Štoj, Donji Štoj i Kruče) i značajno veći (od 5 do 20 puta), a sa druge strane u naseljima nižeg i višeg pobrđa, Brajšama i Rastišu, bio je oko 10% manji ukupan broj stanova od broja domaćinstava. Veliko povećanje broja stanova u Ulcinju, Gornjem Štoju, Donjem Štoju i Kručama odnosi se prije svega na stanove za odmor i rekreaciju, a manje na stanove za stalno stanovanje. U ostalim naseljima gdje je veći broj stanova od broja domaćinstava, povećanje je uzrokovano sa jedne strane migracijama stanovništva prema Ulcinju, priobalnim naseljima i drugim naseljima koja pružaju bolje uslove za

rad i život, a sa druge strane je rezultat izgradnje stanova građana koji su na radu u inostranstvu, a koji u tim stanovima borave samo tokom posjete zavičaju.

Posljednji međupopisni period 2003. – 2011g. karakteriše nastavak velike izgradnje stanova u Ulcinju, Gornjem Štoju, Donjem Štoju i Kručama. Posljednjim popisom 2011g. je zabilježeno da nema naselja u kojima je broj domaćinstava veći od ukupnog broja stanova. U Brajšama i Rastišu, naseljima koja su imala deficit broja stanova, ukupan broj stanova se neznatno povećao, ali se smanjio broj domaćinstava.

### **Osnov korišćenja stana i zadovoljenost stambenih potreba**

U opštini Ulcinj prema rezultatima popisa iz 2011g. od 15763 stanova, stanovi za stalno stanovanje čine nešto više od 56%. Većina stanova ili 55,58 % je u gradskom naselju Ulcinj. Kada se posmatraju nastanjeni stanovi oni na nivou Opštine čine 61,36 % stanova za stalno stanovanje. Nastanjeni stanovi imaju učešće od 61,48 % u stanovima za stalno stanovanje u gradu Ulcinju. Nastanjeni stanovi sa teritorije grada Ulcinja predstavljaju 55,70 % od svih stanova ovog tipa na području Opštine.

Prema popisu iz 2003g. na području opštine Ulcinj 702 domaćinstva ili 14,68%, odnosno 2540 osoba u tim domaćinstvima (prosječno sa 3,24 osobe), ne živi u sopstvenom stanu. Bez obzira što je uobičajeno da u jednom stambenom prostoru živi više generacija ukućana, odnosno više domaćinstava, podaci ukazuju da značajan broj domaćinstava nema stan svom vlasništvu i u kome bi živjeli. Na postojanje potrebe za stanom ukazuju i nastanjene poslovne prostorije i prostorije nastanjene iz nužde.

Između popisa 2003. i 2011g. broj stanova u opštini Ulcinj se povećao za 4543. U isto vrijeme smanjio se broj stanovnika za 369, dok se broj domaćinstava povećao za 485. Generalno gledano ne bi trebalo da postoji potreba za zadovoljenje stambenih potreba stanovnika opštine Ulcinj, ali je vjerovatno da će broj domaćinstava koja nemaju svoj stan prema rezultatima popisa biti sličan onome iz popisa 2003g.

Iako na teritoriji grada Ulcinja i njemu najbližim naseljima postoji veći broj nenastanjenih stanova i obzirom na broj izgrađenih stanova posljednjih nekoliko godina, i stanova koji se prodaju, izvjesno je da jedan broj domaćinstava ne može da ima sopstveni stan zbog nemanja novca ili nemogućnosti da dobije povoljan stambeni kredit.

### **Stambeni fond kao turistički resurs**

Rezultati popisa 2011g. pokazuju da pored nastanjenih stanova postoji veliki broj privremeno nenastanjenih i napuštenih stanova, kao i stanova za odmor i rekreaciju ("vikendice"), koji predstavljaju značajan turistički resurs.

Stanovi neopremljeni i djelimično opremljeni pomoćnim prostorijama i instalacijama, naročito oni za odmor i rekreaciju, evidentno se koriste od strane njihovih vlasnika. Kako je njihovo korišćenje sezonsko, privremeno i povremeno, onda nizak nivo opremljenosti pomoćnim prostorijama i instalacijama vjerovatno njihovim korisnicima toliko i ne smeta. Međutim, njihovo pojavljivanje na legalnom turističkom tržištu kategorisanih stanova (apartmana) i soba je nemoguće, zbog niskog komfora, odnosno standarda.

Potencijal za moguće turističko aktiviranje za smještaj turista predstavlja jedan broj kvalitetnih i infrastrukturno manje-više kompletno opremljenih stanova za odmor i rekreaciju, napuštenih stanova sa istim karakteristikama, kao i dio opremljenog stambenog prostora u stalno nastanjenim stanovima. Pored ovih stanova postoji i izvjestan broj stanova i "vikendica" kod kojih je, na osnovu grube procjene, potrebno uložiti određena novčana sredstva, kako bi se doveli na solidan nivo opremljenosti tih stanova, koje je moguće ponuditi na legalnom turističkom tržištu kategorisanih smještajnih jedinica.

Ukoliko se u obzir uzmu novoizgrađeni stanovi u periodu od 2003. do 2011g., čiji broj je 4625, i da se računa da je prosječna veličina 43 m<sup>2</sup>/stanu, dolazi se do procjenjene površine od 198875 m<sup>2</sup>. Uz prosječnu površinu od 15 m<sup>2</sup>/ležaju-gostu to predstavlja 13258 novih ležaja, odnosno gostiju. Sa postojećih 43012 ležaja u naseljima Kruče, Ulcinj, Donji Štoj i Gornji Štoj ukupno čini 56270 potencijalnih, ali i realnih, turistički raspoloživih ležaja u opštini Ulcinj u ovom trenutku.

Sigurno je, da se jedan dio potencijalnih turističkih ležaja neće pojaviti na tržištu, a da li će doći do ponude potencijalnih ležaja na turističkom tržištu, i u kom obimu, najviše zavisi od ekonomskog interesa vlasnika stanova. Veliki procenat potencijalnih ležaja vjerovatno će se pojaviti na postojećim turistički atraktivnim lokacijama, kao što su gradsko naselje Ulcinj, Kruče, Donji Štoj, Gornji Štoj, a možda i u Kodrama, Zoganju i Pistuli. Moguće je u budućnosti očekivat i ponudu u naseljima: Krute, Vladimir, Šas, kao i u onima uz obalu rijeke Bojane.

Vrlo je izvjesna situacija da u mnogim naseljima neće biti aktiviranja "viška stambenog prostora" za turistički smještaj. Bez obzira na ovu situaciju očekuje se da bi uz dobru organizaciju i marketinški pristup najviše do 15%, ili oko 2000 do 2500 potencijalnih ležaja u "privatnom smještaju" u seoskom turizmu, koji se mogu ostvariti u postojećim i rekonstruisanim, odnosno adaptiranim objektima seoskih domaćinstava, moglo eventualno pojaviti na turističkom tržištu. Pored ovih ležaja potrebno je još niz drugih preduslova kako oni ne bi bili samo potencijal

## Nelegalna stambena izgradnja

Nelegalna izgradnja stanova u opštini Ulcinj dešavala se kao posljedica nepostojanja ili zastarjelosti planskih i urbanističkih dokumenata, kao i nedostatka rada odgovarajućih inspeksijskih organa. Manifestovala se u obliku izgradnje novih objekata na zemljištu koje nije predviđeno za izgradnju, zatim kao nova izgradnja na mjestima gdje je gradnja dozvoljena ali sa prekoračenim urbanističkim parametrima (spratnost, indeksi zauzetosti i izgrađenosti), kao zamjena starog objekta novim većih horizontalnih i vertikalnih gabarita i kao dogradnja ili nadogradnja postojećeg objekta. Ovo ukazuje na složenost problema nelegalne gradnje. Prema evidenciji Uprave za nekretnine, zaključno sa 2008g., na teritoriji opštine Ulcinj je 5085 objekata bez građevinske dozvole i 68 objekata sa prekoračenom građevinskom dozvolom. Prema podacima iz JP Morsko dobro za 2009. godinu postoji 577 nelegalnih objekata registrovanih kao privremeni objekti, te 17 nelegalnih objekata u zoni Morskog dobra na teritoriji opštine Ulcinj. Sve navedeno govori o velikom obimu ove pojave.

Pored nepokretanja zakonskih postupaka i neizvršenja rješenja o uklanjanju nelegalnih objekata, pokretači procesa ovakve izgradnje su:

- u manjoj mjeri potreba da jedan broj stanovnika na ekonomski održiv način dođe do stana,
- u većoj mjeri želja velikog broja "investitora" da u uslovima pojačane tražnje na tržištu nekretnina i na turističkom tržištu dođe do profita, odnosno ekstra profita.

Izvršno je da je najveći broj nelegalno izgrađenih stanova namijenjen (i kupljen) za turističke potrebe, odnosno da služi kao stanovi (kuće) za odmor. Još kada se uzme u obzir i činjenica da za ovu gradnju najčešće nijesu plaćene komunalije, onda je jasno da je ekonomski momenat glavni generator nelegalne izgradnje.

Kako podaci o broju nelegalnih objekata i njihovoj ukupnoj površini po naseljima obrađivaču nijesu dostupni, izvršena je samo procjena moguće ukupne površine ovih objekata na nivou cijele Opštine, a prema podacima koji su bili raspoloživi. Podatak koji je dobijen predstavlja prema procjeni obrađivača PUP Ulcinj minimalnu moguću BRGP nelegalne izgradnje. Nije nemoguće da bi ova površina mogla da bude i oko 2500000 m<sup>2</sup>.

**Tabela: Procjena ukupne površine nelegalno izgrađenih objekata**

Podaci Uprave za nekretnine Crne Gore				Podaci JP "Morsko dobro"			
Broj objekata	Pretpostavljena površina m <sup>2</sup> /objektu	Broj objekata sa prekoračenom građevinskom dozvolom	Pretpostavljena površina m <sup>2</sup> /objekta	Broj objekata registrovanih kao privremeni objekti	Pretpostavljena površina m <sup>2</sup> /objektu	Broj objekata u zoni Morskog dobra	Pretpostavljena površina m <sup>2</sup> /objektu
5085	350	68	74	577	65	17	350
UKUPNO m <sup>2</sup>		5005		37505		5950	
UKUPNO OPŠTINA ULCINJ m <sup>2</sup>							1828210

Izvor: Opština Ulcinj i procjene CAU i Savills

U opštini Ulcinj je utvrđen određeni broj područja nelegalne gradnje koja su prikazana u Tabeli. Uočljivo je da se područja nelegalne izgradnje najviše nalaze na teritoriji grada Ulcinja, njemu gravitirajućeg naselja Kodre, te u "vikendaškim" naseljima Kručje, Donji Štoj i Gornji Štoj. U gradu Ulcinju, naseljima Kodre i djelimično u Gornjem i Donjem Štoju nelegalna izgradnja služila je i za podmirenje stambenih potreba (stanovi za stalno stanovanje), ali je najveći dio nelegalno izgrađenih stanova bio za vikendaške potrebe i za tržište nekretnina, što se može zaključiti iz ranije prikazane analize povećanja broja stanovnika, odnosno domaćinstava, i povećanja broja stanova.



**Tabela: Područja nelegalne gradnje u Ulcinju**

Područje sa nelegalnim objektima	Naselje	Procijenjena površina (ha)	Napomena
Kodre i Kodre 2	Kodre	45,0	Nema DUP
Pinješ 1	grad Ulcinj	13,6	Nema DUP
Pinješ 2	grad Ulcinj	8,3	Nema DUP
Pinješ 3	grad Ulcinj	40,0	Nema DUP
Pinješ-Borova šuma	grad Ulcinj	11,0	Nema DUP
Bašbuljuk	grad Ulcinj	1,2	Nema DUP
Liman 1	grad Ulcinj	16,0	Nema DUP
Bijela Gora	Bijela Gora	28,4	Nema DUP
Meterizi 1, 2 i 3	grad Ulcinj	51,2	Nema DUP
Meraja 1 i 2	grad Ulcinj	36,9	Nema DUP
Nova Mahala	grad Ulcinj	12,2	Nema DUP
Pristan	grad Ulcinj	11,0	Nema DUP
Đerane 1	grad Ulcinj	35,6	Nema DUP
Đerane 2	grad Ulcinj	83,6	Nema DUP
Đerane 3	grad Ulcinj	58,7	Nema DUP
Ulcinjско polje	grad Ulcinj	108,2	Nema DUP
Donji Štoj	Donji Štoj	363,0	Imai DUP za dio područja
Gornji Štoj	Gornji Štoj	218,0	Nema DUP
obale zapadnog rukavca rijeke Bojane	Gornji Štoj	24,9	Nema DUP
Kručе	Kručе	81,5	Ima DUP za dio područja
djelovi naselja Krute	Krute	10,0	Nema DUP
djelovi naselja Vladimir	Vladimir	10,0	Nema DUP
djelovi naselja Sukobin	Sukobin	10,0	Nema DUP
<b>UKUPNO</b>		<b>9083,8</b>	

Izvor: Opština Ulcinj, CAU i procjene Savills

### Ocjena stanja

Opštinu Ulcinj su tokom njene novije istorije, pogodile različite pojave koje su imale ozbiljne posljedice na stambeni fond: katastrofalni zemljotres 1979g., promjene broja i strukture stanovništva, migracije, što je dovelo do velikog povećanja stambenog fonda i prostornog širenja naselja i njihovih stambenih zona, često u vidu neplanske izgradnje, populacionaerozija brdskih i planinskih naselja, koju je pratilo napuštanje stanova i propadanje stambenog fonda u njima. Najveći dio ovih promjena se dešavao pod snažnim uticajem razvoja turizma u opštini Ulcinj, što je privlačilo stanovništvo iz drugih dijelova opštine i iz Crne Gore, ali i pod vrlo snažnim uticajem potražnje nekretnina u zadnjih 5 do 8 godina.

Postojeći stambeni fond u pogledu broja stanova i njihove veličine, u prosjeku zadovoljava potrebe stanovništva, ali ne uvijek i u pogledu kvaliteta, odnosno opremljenosti pomoćnim prostorijama, a naročito instalacijama vodovoda i kanalizacije. U opštini Ulcinj postoji i višak stambenog prostora, odnosno stanova, kao potencijal koji se jednim dijelom, u naseljima Ulcinj, Donji Štoj, Gornji Štoj i Kručе pojavljuje na turističkom tržištu, dok bi se u ostalim naseljima tek mogao pojaviti. Prosječna stambena površine po nastanjenom licu u većini naselja zadovoljava kriterijume komfornog stanovanja.

Veliki je broj privremeno nenastanjenih stanova (3301) ili 20,94 od čega je više od jedne polovine u gradskom naselju Ulcinj. Nažalost, u ravničarskim naseljima i naseljima nižeg pobrđa privremeno nenastanjenih stanova ima 1048 ili 9,34 % svih stanova. Broj privremeno nenastanjenih stanova se u odnosu na popis iz 1991. povećao za 6 puta. Ako se dosadašnji trendovi nastave, u jednom broju brdskih i planinskih naselja će za par decenija doći do potpunog demografskog izumiranja, a time i povećanja broja napuštenih stanova ili njihovog prelaska u kategorije stanova za odmor i rekreaciju, odnosno stanova koji se koriste u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi. Za izvjestan broj napuštenih stanova, kojih je u Opštini 125 ili 1,41 % stanova za stalno stanovanje, pri čemu je njih 80 (oko 64%) u gradskom naselju Ulcinj, a 34 ovakva stana u brdskim i planinskom naselju, postoji opasnost da će, u koliko se ne budu koristili (aktivirali) i održavali, vrlo brzo postati ruine, a neopravdano bi bilo, prije vega sa ekonomskog aspekta, da ovaj značajan resurs propadne.

Jedan dio napuštenih stanova u brdskim i planinskim naseljima nalazi se u objektima narodnog graditeljstva, koji predstavljaju ambijentalnu, graditeljsku i turističku vrijednost, pa bi ih trebalo sačuvati, rekonstrukcijom unaprijediti standard stanovanja u njima ili promijeniti njihovu namjenu za ugostiteljstvo, turizam, trgovinu i sl. Veći dio objekata narodnog graditeljstva je u ruševnom stanju.

Kada se govori o kvalitetu građevinskog fonda (prije svega stanova za stalno stanovanje), situacija je relativno povoljna, jer je stambeni fond većim dijelom novijeg datuma i relativno dobro opremljen instalacijama i pomoćnim prostorijama. Standard stanovanja na nivou Opštine još uvijek nije na nivou savremenih potreba, mada se situacija vremenom poboljšava, pri čemu je znatno viši u Ulcinju i naseljima bliže obali mora, dok je kod brdskih i planinskih naselja značajno niži, uz napomenu da je različit od naselja do naselja.

Kvalitet stanova za odmor i rekreaciju koji u ukupnom broju stanova u Opštini imaju značajan udio od 39,02% je na relativno niskom nivou u pogledu opremljenosti pomoćnim prostorijama, instalacijama, a najveći uticaj na loš kvalitet imaju stanovi ovog tipa u naselju Kručë. Kada su u pitanju starost stanova i materijal od koga su napravljene kvalitet je na dobrom nivou.

Za naselja Kodre i Donji Štoj, u kojima je zadnjih godina zabilježen pozitivan trend populacionih kretanja, kao i povećanje broja stanova, a koja se evidentno prostorno šire, može se reći da sve više predstavljaju satelitska naselja Ulcinja, nego što su posebna naselja. Na taj način se formira konurbacija na potezu Ulcinj – Donji Štoj, kojoj će se, ako se nastavi dosadašnji tempo izgradnje, priljučiti i Bratica i Gornji Štoj. Ova naselja sa svojim potencijalom, kako demografskim, ali i lokacionim mogu biti nosilac oporavka i razvoja Opštine, tako da im u planskom smislu treba posvetiti dužnu pažnju.

Pražnjenje jednog broja naselja, povećanje populacije i neplanski urbani razvoj gradskog naselja Ulcinj, kao i određenog broja naselja u priobalnom pojasu, stvara niz problema (prostorni, komunalni, saobraćajni, socijalni i drugi), a stanovi se po pravilu grade na obradivom zemljištu, što se sa stanovišta održivog razvoja, naročito u Crnoj Gori ne može smatrati prihvatljivim.

Stambeni fond u opštini Ulcinj se može ocijeniti kao relativno kvalitetan, najviše zbog neujednačenosti kvaliteta po naseljima, ali je trend povećanja kvaliteta stanova uočljiv, što poboljšava sliku o standardu stanovanja.

### 3.4. DRUŠTVENE DJELATNOSTI

#### 3.4.1. Obrazovanje

Najveća koncentracija svih društvenih djelatnosti je u gradskom području Opštine Ulcinj.

##### Visoko i više obrazovanje

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

##### Srednješkolsko obrazovanje

U gradu Ulcinju postoji jedna srednja škole:

- „Bratstvo jedinstvo“ – mješovita srednja škola koju pohađa 1010 učenika, sa 28 učionica i 108 nastavnika. Sagrađena je 1969 godine, ima fiskalnu salu površine 1200m<sup>2</sup> koja može da primi do 700 gledalaca i koja je sagrađena 2010. godine, kao i terene na otvorenom. Sporska sala se koristi i za potrebe zajednice. Ukupna površina školskog objekta je cca 4.400 m<sup>2</sup>.

Radi zadovoljenja trenutnih potreba za kapacitetima srednješkolskog obrazovanja, u gradu je planirana izgradnja novog srednješkolskog objekta- Gimnazije. Procijenjena investicija iznosi 3.000.000,00 €, a početak izgradnje očekuje se 2014.g. U međuvremenu je obezbijeđena i lokacija od strane Opštine u površini cca 28.000 m<sup>2</sup> u Ulcinjskom polju, u skladu savažećim prostorno planskim dokumentom za Ulcinjsko polje. Izgradnja ovog objekta planirana je i Master planom (2010-2020. godina), koji je donijela i usvojila Vlada Crne Gore.

**Tabela: Srednješkolske ustanove u Ulcinju školska (2010/2011)**

Naselje	Srednja škola	Broj zaposlenih	Broj učenika	Površina zatvorene površine (m <sup>2</sup> )	Površina otvorene površine (m <sup>2</sup> )
Ulcinj	„Bratstvo jedinstvo“ – mješovita srednja škola	108	1.010	4.400	14.000
<b>UKUPNO:</b>		<b>108</b>	<b>1.010</b>	<b>4.400</b>	<b>14.000</b>

Izvor: Ministarstvo prosvete

Na osnovu popisa stanovništva (2011) je broj srednješkolske populacije 1.197 (doba starosti od 15-18 godina). Po podacima resornog ministarstva u 2011. godini broj srednješkolske populacije iznosio 1120.

Iz podataka o projekcijama stanovništva za 2020 godinu je broj populacije u dobi od 15-18 godina 1.317 što je za 120 više nego u 2011. godini.

Ukupna površina zatvorenog prostora za srednje škole u Opštini Ulcinj iznosi 4.700 m<sup>2</sup> zatvorene površine i 14.150 m<sup>2</sup> otvorene površine.

Za srednju školu, po standardu minimalno 9 m<sup>2</sup>/po učeniku, zatvorene površine, sadašnji kapaciteti u Opštini Ulcinj bi bili dovoljni za 522 učenika. Po standardu od 25m<sup>2</sup>/po učeniku, površine otvorenog prostora osnovnih škola u Opštini Ulcinj bi bile dovoljne za 566 učenika. Manjak srednjoškolskih kapaciteta (na osnovu podataka iz popisa 2011. godine) iznosi 6.075 m<sup>2</sup> zatvorene površine i 15.755 m<sup>2</sup> otvorenih površina odnosno zatvorenih površina za 675 učenika i otvorenih za 631 učenika. Trenutno problem nedostajućih prostornih kapaciteta se rješava organizovanjem nastave u dvije smjene, ali i u tom slučaju manjak srednjoškolskih kapaciteta iznosi 693 m<sup>2</sup> zatvorene površine i 815 m<sup>2</sup> otvorenih površina odnosno zatvorenih površina za 153 učenika i otvorenih za 65 učenika.

### Osnovno obrazovanje

Na teritoriji opštine Ulcinj formirana je razudjena mreža osnovnih škola. Nju čine četiri matične škole sa područnim odjeljenjima u prigradskim i seoskima naseljima, u kojima je obezbjeđeno osnovno obrazovanje za 2500 djece.

Postojeća mreža osnovnih škola funkcioniše već duži niz godina, iako postoje indikacije za nedostatkom školskog prostora, posebno u gradskom području i jednom dijelu ruralnog zaleđa. S druge strane, kao posljedica pada broja stalnih stanovnika ili starenja populacije, neka područna odjeljenja u priobalnom pojasu su zatvorena ili imaju svega po nekoliko učenika.

Na osnovu popisa stanovništva (2011) broj osnovnoškolske populacije je 2.391 učenik (djeca u starosnoj dobi od 6-14 godina).

Postojeće stanje raspoloživih prostornih kapaciteta školskih objekata, broja učenika i broja uposlenih, zbog lakše preglednosti predstavljamo tabelarno.

**Tabela: Osnovne škole u Ulcinju školske (2010/2011)**

Naselje	Matična škola	Područna odjeljenja	Broj zaposlenih	Broj učenika	Površina zatvorene površine (m <sup>2</sup> )	Površina otvorene površine (m <sup>2</sup> )
Ulcinj	Maršal Tito		92	1145	5.571	12.010
		Darza		14	142	1.785
		Pistula		15	288	1.193
		Zoganje		15	146	11.015
Ulcinj	Boško Strugar		61	616	2.865	2.460 + 3.056
		Kolomza		12	46	1.308
		Krute		24	88	320
		Salč		0	0	2.493
		Bratica		0	226	381
Donji Štoj	Marko Nuculović		17	84	518	12.148 +4.000
Vladimir	Bedri Elezaga		65	469	2.987	32.323
		Fraskanjel		11	81	3.226
		Klezna		5	77	1.457
		Kravar		16	136	1.482
		Krute		55	376	7.677
		Mide		21	108	1.876
		Raštiš		23	66	2.494
		Štodra		10	152	12.596
		Sukobin		46	213	10.400
			<b>235</b>	<b>2.581</b>	<b>14.086</b>	<b>125.700</b>

Izvor: Ministarstvo prosvjete

Ukupna površina zatvorenog prostora za osnovne škole u Opštini Ulcinj iznosi 14.086 m<sup>2</sup> zatvorene površine i 125.700 m<sup>2</sup> otvorene površine.

Za osnovnu školu, po standardu minimalno 6 m<sup>2</sup>/po učeniku, zatvorene površine, sadašnji kapaciteti u Opštini Ulcinj bi bili dovoljni za 2.348 učenika. Po standardu od 25m<sup>2</sup>/po učeniku, površine otvorenog prostora osnovnih škola u Opštini Ulcinj bi bile dovoljne za 5.028 učenika (kao što se može zaključiti iz priložene tabele, višak otvorenih površina koje prate osnovnoškolske objekte evidentan je u van gradskom području odnosno u matičnim školama „Marko Nuculović“ u Donjem Štoju i „Bedri Elezaga“ u Vladimiru).

Manjak kapaciteta na nivou Opštine za osnovne škole (na osnovu podataka iz popisa 2011. godine) iznosi 1.398 m<sup>2</sup> zatvorene površine, odnosno zatvorenih površina za 233 učenika, dok je višak 61.175 m<sup>2</sup> otvorenih površina, odnosno višak otvorenih površina za 2.447 učenika. Bitno je konstatovati da u gradskom području Opštine Ulcinj manjak kapaciteta osnovne škole (na osnovu podataka iz popisa 2011. godine) iznosi 2.136 m<sup>2</sup> zatvorene površine i 26.499 m<sup>2</sup> otvorenih površina, odnosno zatvorenih površina za 355 učenika i otvorenih za 1.060 učenika. Organizovanjem nastave u dvije smjene evidentan je nedostatak otvorenih površina od 13.250 m<sup>2</sup> za 530 učenika.

**Osnovna škola Maršal Tito, Ulcinj** – sagrađena 1980.g. nakon zemljotresa iz 1979.g. Škola ima 60 učionica i fiskulturnu salu površine 1,696 m<sup>2</sup> kapaciteta 1000 gledalaca, i podjednako je koriste opština, za organizovanje sportskih manifestacija, i škola. Zelene površine u školskom dvorištu zauzimaju 6 438,86 m<sup>2</sup>.

**Osnovna škola Boško Strugar, Ulcinj** - ima 30 učionica i fiskulturnu salu površine 400 m<sup>2</sup>, kao i školsko dvorište površine 2059m<sup>2</sup> sa dodatnih 420 m<sup>2</sup> zelenih površina. Škola koristi i otvorene površine kod bedema Starog grada ( bivša lokacija stare škole 3.056m<sup>2</sup>), koju dijeli ulica od dvorišta škole i koje nisu uređene a postoji projekat za sporske terene i igrališta za učenike. Ovaj prostor je predviđen za sportske terene, međutim njegovo uređenje zavisi od učešća lokalne zajednice i nadležnog ministarstva.

**Osnovna škola Marko Nukulović, Donji Štoj** - novosagrađena škola, ima sportske terene na otvorenom koje koristi sa lokalnom zajednicom. Škola ima 3 učionice za niže razrede (od 1-4 razreda). Površina otvorenog terena za razne sportove iznosi 1.344m<sup>2</sup> i zelene površine (školsko dvorište) 15.460 m<sup>2</sup>, od čega je 11.460 m<sup>2</sup> uz školski objekat a 4.000 m<sup>2</sup> dvorišta je preko puta školskog dvorišta.

**Osnovna škola Bedri Elezaga, Vladimir.** Ova osnovna škola ima 33 učionice i fiskulturnu salu površine 300 m<sup>2</sup>, kao i školsko dvorište površine 77 760 m<sup>2</sup>.

U gradu Ulcinju radi i **osnovna muzička škola** koju pohađa 231 učenik, i ima 23 zaposlena. Škola nema sopstvene prostorije, već se nastava odvija u prostorijama Centra za kulturu opštine Ulcinj.

Imajući u vidu konstantno funkcionisanje osnovne muzičke škole, treba napomenuti da po standardima za ovu vrstu objekata minimalno 6-8 m<sup>2</sup>/po učeniku (za muzičke centre srednja i visoka škola 20 m<sup>2</sup>), zatvorene površine, bilo bi potrebno obezbijediti objekat površine cca 1740-2320 m<sup>2</sup>. Po standardu od 20-25m<sup>2</sup>/po učeniku, površine otvorenog prostora osnovnih škola (pa i muzičke) u Opštini Ulcinj bi bilo potrebno obezbijediti površinu dvorišta za ovu školu od cca 2900-3625 m<sup>2</sup>. Prostor za ovu školu moguće je obezbijediti kroz planiranje izgradnje jednog novog školskog objekta koji bi bio za osnovno obrazovanje i muzičku školu.

### Predškolsko obrazovanje

Na teritoriji opštine Ulcinj funkcionišu sledeće pšredškolske ustanove:

- javna predškolska ustanova „Solidarnost“ u sklopu koje i tri područne jedinice koje su smještene u dva objekta u gradu,

- vaspitna jedinica „Školjkica“ koja je smještena u objektu odjeljenja Narodne odbrane. Prostor ne odgovara standardu za boravak djece jer isti hodnik i susjedne prostorije koriste službenici MUP-a za svoje potrebe. Takođe, nije adekvatno okruženje i nema dvorišta za dječje potrebe.

- javna predškolska ustanova „Mala sirena“, objekat u školskom dvorištu gradske škole Boško Strugar, u kome se nastava odvija u dvije smjene – jutarnja i popodnevna.

- javna predškolska ustanova „Lastavica“ u Vladimiru, koji zadovoljava i funkcionalne i potrebne prostorne kapacitete.

Predškolskim obrazovanjem je obuhvaćeno 246 –oro djece.

Radi zadovoljenja trenutnih potreba za kapacitetima predškolskog obrazovanja, u gradu je planirana izgradnja nove predškolske ustanove sa jasicama u naselju Meraja. Procjenjena investicija iznosi 2.000.000,00 €, a početak izgradnje očekuje se 2013.godine. Izgradnja ovog objekta planirana je i Master planom (2010-2020. godina), koji je donijela i usvojila Vlade Crne Gore.

**Tabela: Predškolske ustanove u Ulcinju školske (2010/2011)**

Naziv	Površina objekta (m <sup>2</sup> )	Površina dvorišta (m <sup>2</sup> )	Ukupno (m <sup>2</sup> )	Broj grupa	Prosječan broj djece
Ulcinj "Solidarnost"	542	845	1,387	6	108
"Lastavica"-Vladimir	288	1,205	1,493	2	38
VJ "Mala sirena"-E.S."B.S"	80	0	80	3	60
Narodna odbrana, "Školjkica"	101 (iznajmljen prostor)	-	-	2	40
<b>UKUPNO:</b>	<b>910</b>	<b>2.050</b>	<b>2.960</b>	<b>13</b>	<b>246</b>

Izvor: Ministarstvo prosvete

Ukupan broj djece starosnog doba do 6 godina u Opštini Ulcinj, po popisu stanovništva iz 2011. godine, je 1.417. Od toga, uzrasta od 0-1 godine je bilo 238, od 1-4 godine 726 djece i od 4-6 godine 453 djece.

Prema postojećim prostornim kapacitetima zatvorenog prostora predškolske ustanove, primjenjujući važeće standarde mogu da prime 108 djeteta, a trenutno te ustanove pohađa oko 250 djece (Izvor podataka: Ministarstvo prosvete). Analizirajući postojeći prostorni kapacitet otvorenog prostora predškolske ustanove, primjenjujući važeće standarde, mogu da prime 82 mališana.

Ukupna površina predškolskih ustanova u Opštini Ulcinj iznosi 910 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> je iznajmljeni prostor koji ne zadovoljava standarde) zatvorene površine i 2.050 m<sup>2</sup> otvorene površine. Po standardu 7,5 m<sup>2</sup> po djetetu zatvorene površine i 25 m<sup>2</sup> po djetetu otvorene površine trenutno hvali oko 1.035 m<sup>2</sup> zatvorene površine i 4.100 m<sup>2</sup> otvorenih površina, odnosno zatvorenih površina za 138 djece i otvorenih za 164 djece.

Ako je predškolski obuhvat djece od 1-6 godina i 80% uključenost djece u predškolsko vaspitanje i obrazovanje, onda bi morale predškolske ustanove imati kapacitet za 1.047 djece.

Potrebna površina predškolskih ustanova bi bila oko 7.860 m<sup>2</sup> zatvorene površine i oko 26.200 m<sup>2</sup> otvorenih površina. Manjak kapaciteta za predškolske ustanove (na osnovu podataka iz popisa 2011. godine) iznosi oko 7.050 m<sup>2</sup> zatvorene površine i 24.150 m<sup>2</sup> otvorenih površina, odnosno zatvorenih površina za 939 djece i otvorenih za 965 djece.

Ova analiza govori da u svakom slučaju, gledajući na broj djece iz popisa 2011. godine, postojeći kapaciteti predškolskih ustanova su nedovoljni.

#### Obrazovanje osoba sa posebnim potrebama

U Ulcinju ne postoje ustanove za smještaj i obrazovanje osoba sa posebnim potrebama, već su učenici upućeni na ustanove u regionu, u Kotoru i Podgorici.

U Ulcinju je 2012. godine otvoren posrestvom NVO Dnevni centar za djecu sa smetnjama u razvoju. U dnevni centar je upisano 32 djeteta. Prostorije je obezbijedila Opština Ulcinj u sklopu objekta Centra za kulturu, u površini od 400 m<sup>2</sup>, i raspoložu sa dvorištem površine cca 250 m<sup>2</sup>.

#### Obrazovanje odraslih

U Ulcinju ne postoje ustanove za obrazovanje odraslih osoba, već su te osobe upućene na ustanove u regionu, Nikšić, Podgorica i Herceg Novi.

### 3.4.2. Zdravstvo

Na teritoriji opštine Ulcinj evidentan je nedostatak zdravstvenih ustanova i specijalizovane ljekarske prakse.

U Ulcinju, kao i u cijeloj primorskoj regiji ima svega nekoliko zdravstvenih ustanova, sa sve manjim brojem ljekara.

**Tabela: Zdravstveni radnici – Opština Ulcinj**

Godina	Zdravstvenih radnika UKUPNO	Ljekari			Stomatolozi	Farmaceuti	Drugo zdravstveno osoblje		
		Ukupno	Opšte prakse	Specijalisti			VSS	SSS	NK
2005	152	31	11	14	6	4	5	73	39
2006	158	32	12	15	5	4	6	76	40
2007	161	34	10	18	6	4	7	76	40
2008	149	33	11	18	4	4	8	67	37
2009	130	23	11	18	4	5	8	59	35
2010	125	31	9	18	4	5	7	49	33

Izvor: MONSTAT

U posljednjih nekoliko godina, investicije u javne zdravstvene objekte, bolnice i opremu (izuzev diagnostičkih sredstava) je bila veoma ograničena, tako da postojeći kapaciteti ne zadovoljavaju ni postojeće ni buduće potrebe. S obzirom na usmjerenost ovog dijela Crne Gore na turizam, značajnog povećanja korisnika zdravstvenih usluga zbog priliva turista, ovaj trend u narednom periodu može postati ograničavajući faktor.

U slučaju bolničkog liječenja stanovnici Ulcinja su upućeni na Opštu bolnicu u Baru, kao i na Kliničko bolnički centar u Podgorici.

U okviru Opštine, zdravstveni centri su koncentrisani u Ulcinju i Vladimiru:

**Ulcinj**

- Dom zdravlja
- Porodilište, ozbiljniji slučajevi se šalju u Opštu bolnicu u Baru
- Hitna pomoć
- Četri apoteke
- Tri privatne stomatološke ordinacije

**Vladimir**

- Zdravstvena stanica
- Apoteka
- Stomatolog

Ne raspoložemo sa kompletnim podacima o veličini i stanju zdravstvenih objekata u opštini Ulcinj, kao ni o obimu medicinskih usluga.

Centar turističkog značaja trebao bi imati opštu ili dnevnu bolnicu (Po popisu 2011. godine 19.921 stanovnik i cca 8.200 sezonskih stanovnika). Po standardima na 1.000 stanovnika/ 6 postelja, a po postelji 6 m2 zatvorenog prostora što znači da su potrebni kapaciteti cca 600m2 zatvorenog prostora, ali je i činjenica da ove ustanove pokrivaju sredine preko 50.000 stanovnika. Centar opštinskog značaja mora imati dom zdravlja, apoteke opremljene u skladu sa specifičnim uslovima. Svi značajni lokalni centri moraju imati domove zdravlja (tj. Zdravstvene stanice). Po standardima na 4.000 stanovnika/ 3 ljekara, a po ljekaru 0,4 ha površine placa i 40 m2/1.000 stanovnika.

Dom zdravlja Ulcinj i Zdravstvena stanica Vladimir bave se primarnom zdravstvenom zaštitom, a pored toga u Opštini Ulcinj djeluju četiri privatne stomatološke ambulante i pet apoteka. Sa razvojem naselja Ulcinjsko polje i Port Milena i Velika plaža, potrebno je povećati kapacitete doma zdravlja.

Zdravstvo na regionalnom nivou potrebno je razvijati u saradnji sa Barom i Podgoricom.

Određena bolnička odjeljenja bi trebalo organizovati nadogradnjom objekta porodilišta ili njegovom dogradnjom.

Medicinske ustanove i drugi sadržaji moraju se uvećavati i razvijati se u funkciji turizma i zdravstvenog turizma.

Ostale potrebe u zdravstvu koriste se u susjednoj opštini Bar i Kliničko bolničkom centru u Podgorici.

**3.4.3. Socijalna i dječija zaštita**

Na teritoriji opštine Ulcinj ne postoje ustanove koje se bave socijalnom i dječjom zaštitom, već se obaveze socijalne i dječije zaštite nadoknađuju kroz materijalno obezbjeđenje.

U Ulcinju su evidentirani sledeći korisnici materijalnog obezbjeđenja: djeca sa posebnim potrebama (45), lica koja primaju tuđu njegu i pomoć (258 porodica), invalidi (posebne potrebe) bez mogućnosti rehabilitacije (58), djeca u domu (10), porodični smještaj djece bez roditeljskog staranja (10).

U slučaju potrebe za smještajem u nekoj od ustanova socijalne i dječije zaštite, stanovnici Ulcinja su upućeni u neku od ustanova u regionu.

U regionu postoji šest ustanova za djecu i omladinu, jedna ustanova za zbrinjavanje odraslih i deset centara za socijalni rad. Pored ovih postoje i razne nevladine organizacije koje daju svoj doprinos rješavanju problema socijalnih poteba.

Opština i naselja moraju imati ustanove za socijalnu i dječiju zaštitu. Za socijalnu zaštitu javna ustanova Centar za socijalni rad za Opštine Bar i Ulcinj – Služba Ulcinj.

U Opštini Ulcinj potrebno je obezbijediti ustanove za socijalnu i dječiju zaštitu; stanove za starije i dnevne centre za djecu sa posebnim potrebama, lica koja primaju tuđu njegu i pomoć, invalidi (posebne potrebe) bez mogućnosti rehabilitacije i starije. Primjerene lokacije su u gradskom području Ulcinj (Planska zona 1 i 2), i na području Vladimira (Planska zona 7).

Prema važećim standardima na jedno dijete sa posebnim potrebama potrebno je 20 m2 zatvorene površine i 30 m2 otvorene površine, što znači da potrebno obezbijediti cca 900 m2 zatvorene površine i 1.350 m2 otvorene površine. Za invalide (posebne potrebe) bez mogućnosti rehabilitacije potrebno je obezbijediti 15m2/po osobi zatvorene površine, odnosno 30m2/ po osobi otvorene površine, što podrazumijeva obezbjeđenje cca 900 m2 zatvorene površine i 1.800 m2 otvorene površine.

U Ulcinju živi oko 600 izbjeglica i intereno raseljenih osoba, i to:

- smješteno u kolektivnim centrima oko 300
- privremeno smješteno u montažnim objektima 18 porodica (120 članova).

Ostali su smješteni privatno i pokušavaju sopstvenim radom da obezbijede uslove za život.

### 3.4.4. Ostali sadržaji društvenog standarda

#### Objekti i površine za sport i rekreaciju

Postojeći kapaciteti javnih objekata za sport i rekreaciju su ograničeni. Glavni postojeći i planirani objekti za sport i rekreaciju u Ulcinju su:

- fiskulturna sala **Srednje škole Bratstvo Jedinstvo**, sagradjena 2010g., površine 1200 m<sup>2</sup> koja može da primi do 700 posjetilaca, i sa terenima na otvorenom. Ove objekte koristi lokalna zajednica za sportske i druge manifestacije,
- fiskulturna sala **Osnovne škole Maršal Tito**, sagrađena 1980 g., površine 1590 m<sup>2</sup>, koja može da primi do 1000 posjetilaca
- nekoliko otvorenih terena za sport i rekreaciju **na Velikoj Plaži**, uključujući i travnati fudbalski teren, trim staze, kao i sedam teniskih terena koji se nalaze na u istočnom dijelu Velike plaže. Ovi objekti su u vlasništvu hotelskih kompleksa, koji ih i održavaju, i nisu dostupni široj javnosti; koriste se isključivo za sportski turizam i od strane sportskih organizacija za potrebe održavanja treninga.

Aktivni sportski klubovi u Ulcinju su: fudbalski klub „Otrant“, FK „Federal“, košarkaški klub „Ulcinj“, košarkaški klub „Jadran“, karate klub „Albulena“, karate klub „Champion“, karate klub „Ulcinj“, tai kvan do Ulcinj, atletski klub Ulcinj, teniski klub „Bellevue“, škola rukometa.

U zoni zahvata DSL Velika plaža (Sektor 66) predviđena je lokacija za izgradnju **Gradskog stadiona / sportske hale**, pokrivenog javnog sportskog objekta i pripadajućih sportskih terena na otvorenom. Procijenjena investicija iznosi 4,500,000 €, a početak izgradnje je planiran za kraj 2012. godine, odnosno prva polovina 2013. godine (Sproveden konkurs za Idejni projekat sportskog kompleksa i izabrano Idejno rješenje, kao I-nagrađeni rad).

Opština i naselja treba da imaju objekte za sport i rekreaciju. Opština Ulcinj ima 2.800 m<sup>2</sup> zatvorenih sportskih površina i cca 9.000 m<sup>2</sup> otvorenih sportskih površina (koje su u privatnom vlasništvu- tereni hotelskih kopleksa). Po standardu 0,5m<sup>2</sup>/stanovnika zatvorenih i 3 m<sup>2</sup> otvorenih sportskih površina po stanovniku, morala bi Opština Ulcinj imati 9.969 m<sup>2</sup> zatvorenih i 59.763 m<sup>2</sup> otvorenih sportskih površina prema broju stanovnika, shodno podacima iz popisa 2011. godine (19.921 stanovnik). Zatvorenih površina je manje za cca 7000 m<sup>2</sup>, a otvorenih manje za cca 51.000 m<sup>2</sup>.

Po demografskim projekcijama do 2020g. (procijenjeni broj stanovnika 22.295) potrebno je izgraditi oko 11.200 m<sup>2</sup> zatvorenih sportskih površina, što je više za 8.200 m<sup>2</sup> u odnosu na postojeće stanje, kao i oko 66.885 m<sup>2</sup> otvorenih sportskih površina, što je više za 57885 m<sup>2</sup> u odnosu na postojeće stanje.

Nove površine potrebno je izgraditi na planskim dokumentima planiranim površinama (DSL „Velika plaža“ i DSL „Port Milena“, kao i uz gradnju stambenih zona u zahvatu kompletne teritorije Opštine Ulcinj.

Sve osnovne i srednje škole treba da raspolažu sportskim objektima, kako bi privukli mladinu da se bavi sportskim aktivnostima i poboljšali zdravstveno stanje djece i mladih.

#### Objekti kulture i drugi objekti za razonodu

Centar za kulturu Ulcinja je javna ustanova u okviru koje djeluju tri jednice:

- Dom kulture sa bioskopom, koji posjeduje modernu bioskopsku salu, kapaciteta 650 sjedišta, površine 1000m<sup>2</sup>. U Domu kulture se održavaju različiti programi, kao i tradicionalna kulturna manifestacija – Festival dječje pjesme.
- Biblioteka
- Muzejski kompleks, u okviru kojeg je pored arheološkog i etnološkog muzeja, i galerije, organizovan i otvoreni scenski prostor, kapaciteta 200 sjedišta. Ovdje se tokom trajanja glavne turističke sezone održava tradicionalni ljetnji festival – Ljetnja scena Ulcinja.

Takođe činjenica je da je prostor Doma kulture cca 400m<sup>2</sup> ustupljen i za Dnevni centar za djecu sa posebnim potrebama, pa je potrebno kroz plansku dokumentaciju stvoriti uslove za izgradnju objekata za tu namjenu kako bi se prostor Doma kulture koristio za njegovu osnovnu namjenu. Po standardu za Domete kulture 40 sjedišta/1000 stanovnika i 6 m<sup>2</sup> po sjedištu, shodno Popisu stanovništava u 2011. godini, površina doma kulture trebalo bi da iznosi cca 5.000 m<sup>2</sup> i odgovarajućom parcelom koja između ostalog omogućava i 1PM/10 posjetilaca. Takođe po standardima (Popis stanovništva 2011. god.) Gradska biblioteka se formira na 6.000-10.000 stanovnika, što znači da bi Opština Ulcinj trebala da ima 2 Biblioteke, gdje se procjenjuje da je 10 korisnika na 1.000 stanovnika, i po korisniku 3 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora, što za Opštinu Ulcinj predviđa oko cca 1.200 m<sup>2</sup> prostora za Biblioteke. Muzeji bi trebali imati površinu cca 800 m<sup>2</sup> (10 korisnika na 1.000 stanovnika x 2 m<sup>2</sup> po korisniku) i Izložbene Galerije istu toliku površinu.

## Objekti uprave i drugi javni objekti

### Pošta

Pošta je organizovana tako da u gradskom području funkcioniše sa svim potrebnim sadržajima i funkcijama, ali raspolaže i sa manjim ekspoziturama (naselje Štoj, mjesni centar Vladimir).

### Policija i vatrogasci

U opštini Ulcinj postoji ispostava policije, koja je po okriljem Uprave policije Područna jedinica Bar. Opština Ulcinj ima organizovanu vatrogasnu jedinicu.

### Vjerski objekti

Na teritoriji opštine postoji veliki broj vjerskih objekata. S obzirom da je stanovništvo opštine multikonfesionalno, postoje vjerski objekti za sve tri konfesije: pravoslavne crkve, katoličke crkve i džamije.

- Dvadeset pet džamija, od kojih se u samom gradskom jezgru nalazi 5 džamija, dok su ostale locirane po naseljima i selima.
- Tri pravoslavne crkve od kojih su dvije na gradskom području, a jedna, crkva Sv. Vasilija, na tromeđi Darze, Zoganja i Briske Gore;
- Četrnaest katoličkih crkvi i jedna ruševina u Krutama (posljedica zemljotresa 1979) gdje se služe mise;

## 3.5. PRIVREDA

### 3.5.1. Opšti ekonomski profil

I pored izuzetnih prirodnih resursa i potencijala, opština Ulcinj spada u red najnerazvijenih opština u Crnoj Gori. Tranzicioni procesi i globalna ekonomska kriza nepovoljno su se odrazili na privredna kretanja. U ovoj opštini više nema ozbiljnog nosioca privrednog razvoja, a mala i srednja preduzeća uglavnom posluju veoma loše.

U Ulcinju još uvijek nema strateških partnera u oblasti turizma, tako da obnavljanje i rekonstrukcija većih hotela, izuzev hotela Otrant, nije ni počela. Razlozi su višestruki ali u najvećoj mjeri zbog nedostatka neophodnih finansijskih sredstava, kao i kašnjenja u donošenju neophodne planske dokumentacije. Zbog toga nema dinamičnijeg turističkog razvoja, pa turoperatora, pogotovo sa Zapada, ne nude programe boravka na Ulcinjskoj rivijeri kao što je to nekada radile velike Evropske turističke agencije.

Sa nedaćama su suočeni i brojni ulcinjski proizvođači namještaja, dušeka i aluminijske bravarije, koji rade sa 20-30 odsto kapaciteta, a nije razvijena ni poljoprivreda, iako zaslužuje posebno mjesto u razvoju opštine. Naprimjer, 2004.godine stočni fond je brojao 9.930 goveda, a sada manje od trećine, što je posljedica neorganizovanog otkupa kao i izostanak značajnijih podsticajnih mjera u vidu regresiranja i premiranja od strane nadležnih institucija. Tokom 2011.godine u programu MIDAS-a od 17 prijavljenih projekata samo tri su odobrena na području opštine Ulcinj što takođe ukazuje da nema podsticaja u razvoju poljoprivrede.

Postojeće stanje ukazuje da se mora mnogo više raditi i na poboljšanju ukupnog ambijenta za privređivanje, kako bi se stvorili uslovi za dinamičniji razvoj i privlačenje novih investicija.

### 3.5.2. Privredni razvoj opštine Ulcinj

#### Broj i struktura poslovnih subjekata u opštini Ulcinj

Prema podacima Centralnog Registra Privrednog Suda, u Ulcinju je registrovano 2366 privrednih subjekata:

- Akcionarska društva - 8 kompanija među kojima je Solana " Bajo Sekulić", "ULTEP"-proizvodnja tepiha i pokrivača za podove (ne radi), AD"Primorje"-građevinsko preduzeće (u stečaju), HTP Ulcinjska rivijera, AD"Albatros", AD "Jadran prevoz"-saobraćajno preduzeće,...
- Društva ograničene odgovornosti - 1126,
- Preduzetnici - 1187, većina se bavi trgovinom, turizmom i ugostiteljstvom, taxi uslugama.
- Dio stranog društva - 6 kompanija (3 kompanije se bave trgovinom, dok su ostale tri kompanije registrovane kao: putnička agencija, dječije odmaralište i kompanija za sječenje, oblikovanje i obradu drveta)

Analizom su obuhvaćeni samo aktivni poslovni subjekti, a to su subjekti koji u posmatranoj godini obavljaju određenu djelatnost, imaju zaposlene radnike i ostvaruju određeni promet.

Na osnovu raspoloživih podataka sagledan je vremenski horizont od posljednje tri godine; 2009-2011g. Pored broja aktivnih poslovnih subjekata, analizirana je struktura poslovnih subjekata po sektorima djelatnosti i po veličini.

#### 1. Broj aktivnih poslovnih subjekata

Broj aktivnih poslovnih subjekata u opštini Ulcinj na kraju 2011.godine iznosio je 911, što predstavlja porast od 8,08% u odnosu na 2009. godinu i porast od 11,37% u odnosu na 2010. godinu.



**Tabela: Ukupan broj aktivnih poslovnih subjekata**

	2009	2010	2011
ULCINJ	843	818	911

Izvod: Monstat

Iz tabele se da zaključiti da je u posmatranom periodu najveći procenat rasta broja poslovnih subjekata u opštini Ulcinj zabilježen u 2011.godini a najmanji u 2010.godini.

## 2. Struktura poslovnih subjekata po sektorima djelatnosti

Klasifikacija obuhvata sve aktivne poslovne subjekte koji svoju djelatnost obavljaju u sektorima:

**Tabela: Klasifikacija (Podjela poslovnih subjekata po sektorima)**

ŠIFRA	NAZIV
A	poljoprivreda, šumarstvo i ribarstvo
B	vađenje ruda i kamena
C	prerađivačka industrija
D	snabdijevanje električnom energijom
E	snabdijevanje vodom
F	građevinarstvo
G	trgovina na veliko i na malo, popravka mot. voz. i motocikala
H	saobraćaj i skladištenje
I	usluge pružanja smještaja i hrane
J	informisanje i komunikacije
K	finansijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja
L	poslovanje nekretninama
M	stručne, naučne i tehničke djelatnosti
N	administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti
O	državna uprava i odbrana i obavezno socijalno osiguranje
P	obrazovanje
Q	zdravstvo i socijalna zaštita
R	umjetničke, zabavne i rekreativne djelatnosti
S	ostale uslužne djelatnosti
T	djelatnost domaćinstva kao poslodavca
U	djelatnosti eksteritorijalnih organizacija i tijela

Izvod: Monstat

U 2009.godini broj poslovnih subjekata iz sektoru "trgovina na veliko i na malo", u ukupnom broju poslovnih subjekata u opštini Ulcinj učestvovao je sa 45,31%, "saobraćaj i skladištenje" sa 16,60%,"usluge pružanja smještaja i hrane" sa 14,12%,na ukupnom nivou. Najveća koncentracija poslovnih subjekata bilježi se upravo na ovim sektorima.

**Tabela: Podjela poslovnih subjekata po sektorima za 2009. godinu**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	UKUPNO
ULCINJ	2	1	2	71	0	45	382	140	119	0	61	2	0	2	16	0	0	843

Izvod: Monstat

Značajno je naglasiti, da i pored pada u broju poslovnih subjekata u 2010.godini u odnosu na 2009.godinu, u tri najveća sektora nije bilo značajnih odstupanja. U 2010.godini sektor "trgovina na veliko i na malo" učestvuje sa 45,48%, "saobraćaj i skladištenje" sa 16,75%, dok "usluge pružanja smještaja i hrane" sa 14,30%,

**Tabela: Podjela poslovnih subjekata po sektorima za 2010. godinu**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	UKUPNO
ULCINJ	2	1	1	66	0	43	372	137	117	0	59	2	0	2	16	0	0	818

Izvod: Monstat

U 2011.godini broj poslovnih subjekata je rastao, sektor "trgovina na veliko i na malo" je učestvovao sa 43,58%, "saobraćaj skladištenje i veze sa 18,11% a sektor "hoteli i restorani" učestvovao je sa 11,20%. Treba napomenuti da je došlo do izmjene klasifikacije djelatnosti, te da je moguće da se razlike pojave iz tog razloga. Npr. "vađenje rude i kamena" se po klasifikaciji NKD 96 vodi u sektoru (C), dok se po klasifikaciji KD 2010 nalazi u sektoru(B)

**Tabela:** Podjela poslovnih subjekata po sektorima za 2011. godinu.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	UKUPNO
ULCINJ	4	1	68	0	1	55	397	102	165	14	0	21	33	23	2	0	0	4	21	911

Izvod: Monstat

### 3. Struktura poslovnih subjekata po veličini

Za klasifikaciju preduzeća po veličini koristi se godišnji prosjek broja zaposlenih, a ne zaposlenost na određeni datum, kao i ostvareni profit i raspoloživa aktiva na godišnjem nivou.

**Tabela:** Klasifikacija (Podjela poslovnih subjekata po klasi veličine)

KLASA	OZNAKA	ZAPOSLENIH	PROMET	AKTIVA
1	Mala preduzeća	od 1 do 49	< 10 000 000 €	< 10 000 000 €
2	Srednja preduzeća	od 50 do 249	od 10 mil.€ do 50 mil. €	od 10 mil. € do 43 mil. €
3	Velika preduzeća	> 250	> 50 000 000 €	> 43 000 000 €

Izvod: Monstat

Donja tabela prikazuje broj malih, srednjih i velikih preduzeća za 2009, 2010. i 2011.godinu. Očigledno da su u opštini Ulcinj najzastupljenija mala preduzeća, dok su srednja preduzeća veoma malo zastupljena, dok velikih preduzeća u posmatranom periodu nema. Broj malih preduzeća povećao se u 2011.godini za 8,11% u odnosu na 2009.godinu, a za 11,03% u odnosu na 2010.godinu. U klasi srednjih preduzeća, u 2011.godini bilo je 5 kao i u 2009. dok je u 2010.godini bilo svega 2 preduzeća. Velikih preduzeća nije bilo.

**Tabela:** Podjela poslovnih subjekata po veličini

ULCINJ	MALA			SREDNJA			VELIKA		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
	838	816	906	5	2	5	0	0	0

Izvod: Monstat

### 3.5.3. Turizam

Privreda opštine Ulcinj je veoma zavisna od turizma, s obzirom da je 17,5% populacije zaposleno u oblasti turizma, a oko 90% domaćinstava nude smještaj u privatnom aranžmanu. Upravo iz tog razloga gotovo cjelokupna privreda ovog grada se oslanja na turizam i uglavnom su zastupljena mala preduzeća čije su djelatnosti turizam i trgovina na veliko i malo.

#### Ponuda turističkog smještaja u opštini Ulcinj

Podaci ukazuju da u opštini Ulcinj postoje različite vrste turističkog smještaja, od hotela različitih kategorija, pansiona, apart-hotela i turističkih naselja. Procjenjuje se da grad raspolaže sa 3.780 hotelskih kreveta.

**Tabela: Smještajni kapaciteti u osnovnim sadržajima**

Naziv	Lokacija (naselje)	U sastavu	Kategorija *	Broj soba	Broj apartmana	Broj kreveta	Godina 1. kategorizacije	Kategorizacija & rekategorizacija	2
Hotel "Iberostar Otrant Beach"	Velika plaža	D.O.O.Barkli montenegro	4	126	8	268	20.10.2008.	27.05.2009.	
Mali Hotel Haus Freiburg	Ulcinj (Pnješ)	D.O.O. "A+E" Ulcinj	4		9	18	04.07.2008.		
Hotel "Casa Grande"	Velika plaža	D.O.O. "Doanta Company"	4	31	4	70		29.07.2010.	
Mali hotel " AIDA "	Ulcinj (Pnješ)	Preduzetnik Ljuljanovic	4	14		34	28.07.2005.	25.08.2010.	
Hotel "Laguna Safari"	Ulcinj	DOO "Dely Tours"	4	19	10	64	10.05.2013.		
Mali hotel "Palata Venezija"	Stari grad Ulcinj	DOO "Real Estate&CO"	4	4	9	40	31.05.2013.		
IMPERIJAL	Velika plaža	DOO"Mikdel"	3	24	6	96	05.12.2003.	20.07.2007.	
Mali hotel "Dvori Balšića"	Ulcinj	DOO "Real Estate&CO"	3	1	7	20	05.12.2003.	20.10.2008.	
Mali Hotel BISER	Velika plaža	DOO Yayla	3	18		60		30.07.2010.	
Garni hotel "Sahara"	Donji Štoj	DOO "Gradac Progres"	3		9	18	26.07.2013.		
Mali hotel "Stella"	Donji Štoj	DOO "A Group"	2	15		44	26.07.2013.		
Hotel "Olympic"	Velika plaža	HTP Ulcinjska rivijera A.D.	2	132		240	16.08.2004.	02.06.2010. 1 god.	14.0
Hotel " PIO"	Ulcinj grad	DOO "PIO"	2	47	2	95		03.06.2010.	
Hotel "Albatros"	Ulcinj (Pnješ)	HTP Albatros A.D.	2	175	1	446	27.11.2003.	04.07.2008.	
Hotel "Mediteran"	Velika plaža	DOO Bečović Management Group"	2	136		381	07.08.2007.		
Turističko naselje "Ada Bojana"	Ada Bojana	HTP Ulcinjska rivijera A.D.	2	306		802	15.04.2004.	04.06.2010.	
Turističko naselje "Velika plaža"	Velika plaža	HTP "Velika plaža"	2	76	17	278	16.07.2004.	11.06.2010.	
Garni hotel "London"		DOO "Maximpex"	2	8		19	28.07.2005.	03.06.2010.	
Garni hotel "Dajti"	Ulcinj grad	DOO "DŽAKA & CO"	2	12		31		03.06.2010.	
Mali Hotel "Kleopatra"	Ulcinj (Pnješ)	DOO"Angy"	2	13		37		28.06.2010.	
Garni hotel "Petriti"	Ulcinj (Đeran)	DOO "Petriti"	2	15	2	39	7.7.2010		
Hotel "Riva"		DOO "ARGOS"	2	29		62			17.0
Hotel "Zan"		DOO "ZAN"	2	14	28	94			22.0
Mali hotel "Prego"		DOO " BNB Company"	2	14	2	40			22.0
Mali hotel "Hoti"	Ulcinj	DOO"Dva goluba"	2	18		56			08.0
Mali hotel "Porto Otrant"		DOO "NANO"	2	12	3	38	18.09.2012.		
Hotel BELLEVUE	Velika plaža	HTP Ulcinjska rivijera A.D.	1	332	18	690	16.08.2004.	02.06.2010.	
Hotel "Lido i Bunaglovi"	Velika plaža	HTP "Velika plaža"	1	280	8		16.08.2004.		
Mali Hotel "Galapagos"	Velika plaža	DOO Zindoni	1	25		68		25.08.2010.	
<b>UKUPNO:</b>				<b>1896</b>	<b>143</b>	<b>4148</b>			

Izvor: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Pored broja ležaja u navedenim hotelskim kapacitetima, u Ulcinju postoji i značajan broj kreveta u privatnom turističkom smještaju, u sobama i kućama za iznajmljivanje. U privatnom smještaju, prema izdatim odobrenjima, u 2012. Godini je bilo 19.632 ležaja a u 2013. Taj broj je smanjen na 13.920 ležaja. Broj je smanjen iz razloga što vlasnici smještajnih kapaciteta nijesu produžili privremena rješenja ili su se odjavili.

**Tabela : Privatni turistički smještaj u opštini Ulcinj**

Godina izvještavanja	Broj važećih odobrenja-ukupno	Broj ležaja	Broj izdatih odobrenja u 2012	Broj ležaja	Broj zahtjeva u toku	Broj ležaja	Napomena Ležaja 1.317
2012.	1.636	19.632	635	7.620	-	-	Novih rješenja 110
			Broj izdatih odobrenja u 2013				Napomena Ležaja 440
2013.	1.160	13.920	158	1.896	-	-	Novih rješenja 45

Izvor: Opština Ulcinj

Broj registrovanih ležaja u privatnom smještaju je daleko manji od onih koji se realno pojavljuju na turističkom tržištu. Procjenjuje se da ima 56.270 ležaja u privatnom smještaju, što znači da je ponuda velikog broja ležaja u zoni sive ekonomije.

Uz navedene vrste smještaja pojavljuju se kampovi i autokampovi kojih je najviše u neposrednoj blizini Velike plaže. Nepoznati su kapaciteti u ovoj vrsti turističkog smještaja, ali se vjerovatno radi o broju od oko 200 kamp jedinica.

U sljedećoj tabeli su prikazani broj dolazaka, broj noćenja i ukupna prosječna dužina boravka turista.

**Tabela: Turistička posjećenost**

GODINA	DOLASCI		NOĆENJA	
	UKUPNO	STRANI	UKUPNO	STRANI
2002	39.356	10.218	244.850	57.716
2003	70.862	9.976	452.060	54.478
2004	73.269	14.966	474.004	86.146
2005	82.195	16.858	462.991	95.412
2006	99.416	24.927	588.280	137.415
2007	107.105	93.063	712.798	623.299
2008	91.494	78.332	661.258	572.330
2009	98.121	84.873	656.544	579.734
2010	108.817	95.533	790.309	705.984
2011	120.548	99.904	878.305	756.282
2012 <sup>3</sup>	124.525	103.891	921.905	756.994

Izvod: Monstat

U toku 2011. godine na području Ulcinjske rivijere boravilo je 120.548 turista koji su ostvarili 878.305 noćenja. U prosjeku, ukupna prosječna dužina boravka (engl. *average length of stay* - ALOS) je 7,28 dana. Od ukupnog broja posjetilaca domaćih gosti bilo je 20.644 koji su ostvarili 122.023 noćenja, što je u prosjeku 5,91 noćenja po gostu. Dakle, u pitanju je duža prosječna dužina boravka, što ukazuje na aktivan boravak turista na Ulcinjskoj rivijeri. Kratka prosječna dužina boravka 2-3 dana ukazuje na putovanja sa više odredišta, vikend odmor ili poslovni turizam.

<sup>3</sup> Podaci za 2012. godinu su za 11 mjeseci, bez decembra 2012.

Inostranih gosti bilo je 99.903 koj su ostvarili 756.282 noćenja, što je u prosjeku 7,57 noćenja po gostu.

### Dolasci turista prema zemlji porijekla

Analiza posjetilaca, prema zemlji porijekla, pokazuje da posjetioci sa Kosova dominiraju turističkim tržištem na području opštine Ulcinj sa 26,75 % (ili 32.247) od svih dolazaka u 2011.godini. Poslije njih su turisti iz Srbije i susjedne Albanije, zatim Poljske, Bosne i Hercegovine, Rusije, Njemačke, Republike Češke, Makedonije. U pogledu dužine boravka, posjetioci iz Albanije obično borave najduže, u prosjeku sa 13,42 noćenja po dolasku.

**Tabela** Dolasci turista prema zemlji porijekla i prosječnoj dužini boravka (ALOS) u 2011. godini

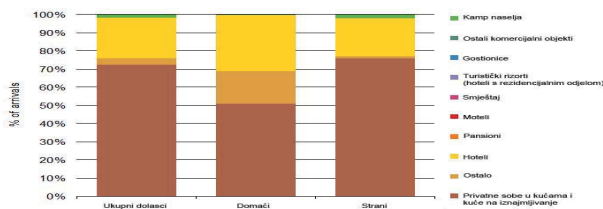
Rang	Zemlja	Dolasci	Noćenja	ALOS	Rang	Zemlja	Dolasci	Noćenja	ALOS
1	Kosovo	32.247	264.093	8,19	24	Belgija	690	2.769	4,01
2	Albanija	8.048	107.973	13,42	25	Holandija	598	2.036	3,40
3	Srbija	9.912	82.935	8,37	26	Norveška	583	2.057	3,53
4	Poljska	6.663	43.729	6,56	27	Danska	49	181	3,69
5	Bosna i Hercegovina	5.295	40.517	7,65	28	Bugarska	319	2.048	6,42
6	Rusija	5.328	31.519	5,91	29	Slovačka	218	1.519	6,97
7	Francuska	714	2.163	3,03	30	Ostale Evropske	277	2.532	9,14
8	Njemačka	5.384	31.885	5,92	31	Izrael	544	3.124	5,74
9	Makedonija	4.812	23.318	4,84	32	Irska	47	111	2,36
10	Rep. Češka	5.872	54.609	9,30	33	Turska	513	1.889	3,68
11	Mađarska	449	2.265	5,04	34	Litvanija	23	151	6,56
12	Slovenija	574	2.453	4,27	35	Luksemburg	385	1.653	4,29
13	Švajcarska	2.145	9.058	4,22	36	Španija	118	443	3,75
14	Austrija	715	3.880	5,43	37	Australija	359	3.470	9,66
15	Italija	1.208	4.149	3,43	38	Kanada	65	321	4,94
16	SAD	808	5.122	6,34	39	Finska	25	72	2,88
17	Hrvatska	487	2.413	4,95	40	Bjelorusija	7	39	5,57
18	Rumunija	2.268	9.898	4,36	41	Letonija	72	247	3,43
19	Švedska	393	1.961	4,99	42	Novi Zeland	20	60	3,00
20	Velika Britanija	291	1.167	4,01	43	Island	4	16	4,00
21	Grčka	412	1.271	3,08	44	Portugalija	215	1.403	6,52
22	Ukraina	401	2.490	6,21	45	Japan	67	222	3,31
23	Estonija	6	8	1,33	46	Ostale vanevropske	264	983	3,72

Izvor: Monstat

### Boravak turista prema vrsti smještaja u opštini Ulcinj

Oko 72% turista u opštini Ulcinj boravi u privatnom smještaju (sobe i kuće za iznajmljivanje), 23% turista boravi u hotelima, i 2% u kampovima. Inostrani turisti češe borave u privatnom smještaju, dok turisti iz Crne Gore koriste i 'ostale' tipove smještaja, koji uključuju radnička odmarališta i odmarališta za djecu i mlade.

**Slika:** Dolasci turista prema vrsti smještaja u opštini Ulcinj



Izvor: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

### 3.5.4. Poljoprivreda

Poljoprivreda na području Ulcinja ne napreduje.

Ulaganje u modernizaciju ove privredne grane je ograničeno usljed nedostatka finansiranja od strane banaka, nedostatka dostupnih kapitalnih sredstava, uvođenja novih tehnologija i manjka povjerenja od strane zemljoposjednika/proizvođača. Takođe, čini se da se marketing proizvoda sa ovog područja uglavnom odvija u lokalnu, od strane pojedinaca, kao i da se mali broj proizvoda izvozi u region.

Drugo važno pitanje je gubitak plodnog poljoprivrednog zemljišta. Ovo je problem izražen na nivou države, a naročito na teritoriji opštine Ulcinju. Analizirajući podatke sa kraja 1980-ih godina, od kada datiraju najsvježiji podaci, zaključeno je da se nelegalna izgradnja objekata značajno odrazila na obim poljoprivredne proizvodnje.

Glavni oblik organizacije poljoprivredne proizvodnje su mala privatna gazdinstva sa sitnom parcelom, prosječne veličine posjeda oko 2 ha. Veličina posjeda se smanjuje, zbog diobe među nasljednicima. U 2010. godini, prema rezultatima popisa poljoprivrede, broj poljoprivrednih gazdinstava iznosio je 1727, od čega 5 domaćinstava ispod granice za poljoprivredno gazdinstvo (čiji je jedini izvor prihoda poljoprivreda).

#### Planski okvir

Prostornim planom opštine Ulcinj iz 1999. godine, Ulcinjsko, Zoganjsko, Brisko i Anamalsko polje, navedeni su kao glavne poljoprivredne oblasti, tj. područja intenzivne poljoprivredne proizvodnje visokog kapaciteta. U to vrijeme veliki dio ovog područja je još uvijek bio pod kontrolom države, u nadležnosti preduzeća „Agropromet“, tako da je stepen kontrole nad razvojem poljoprivrednog zemljišta u lokalnim planskim dokumentima bio ograničen, zasnovan na državnoj politici i uopštenim namjenama. Međutim, u grafičkom prilogu Plana, ova područja su identifikovana samo kao „zelene površine“, tako da se nije mogla utvrditi tačna pozicija poljoprivrednog zemljišta.

Tako da ni obradivo zemljište, voćnjaci, vinogradii maslinjaci u obalnom pojasu, na području Valdanosa, Kruča, doline Bratice, Velike plaže, Donjeg Štoja, kao i i svo zemljište u okolini grada Ulcinja nisu bili zaštićeni kao poljoprivredno zemljište. Još uvijek ne postoji lokalna strategija zaštite poljoprivrednog zemljišta od neplanske izgradnje.

Generalnim urbanističkim planom iz 1985. godine priobalna područja oko grada Ulcinja i poljoprivredno zemljište na Ulcinjskom polju, definisani su kao otvoreni prostor na kome je bila dozvoljena izgradnja stambenih i servisnih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje, za koje nije bilo potrebno pribavljati gradjevinske dozvole. Kao rezultat toga u poljoprivrednim zonama se desila izgradnja većeg obima, naročito u priobalnim oblastima, što je imalo velikog uticaja na produktivnost poljoprivrednih gazdinstava. Ključni dio zemljišta u vlasništvu „Agroprometa“ u okolini Ulcinja prenamijenjen je u zonu agro-turizma – kombinovano poljoprivredna namjena i turizam (kempovanje) koji neće uticati na proizvodnju. Planom nije data diferencijacija između maslinjaka i zaštitnog zelenila – što je onemogućilo pravilnu primjenu Zakona o zaštiti maslinjaka, koji je usvojen 2003. godine.

Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj iz 2009. godine obuhvataju urbani dio Ulcinja i nešto okolnog poljoprivrednog zemljišta koje je pod zaštitom. Čini se da je prenamjena kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta („Agropromet“, Zone 6) u intenzivnu turističku i industrijsku izgradnju u suprotnosti sa Prostornim planom Ulcinja i smjernicama iz Prostornog plana Crne Gore. Ovakva namjena, kao i druge, manje planirane zone za izgradnju na kvalitetnom poljoprivrednom zemljištu, zahtijevaju ponovno razmatranje kako bi poljoprivredno zemljište dobilo zaštitu koja se nalaže u okviru prostornog plana na nivou države.

#### Glavni tipovi zemljišta

U opštini Ulcinj, postoje veoma različiti tipovi zemljišta, ali opšte govoreći, ona nisu homogena, već su rastresita. U toku ljetnjih mjeseci, ova zemljišta slabo zadržavaju vodu što za posljedicu ima manje prinose u sušnim godinama, a usjevi ne dostižu maksimum produktivnosti.

Naročito su značajni zemljišni kapaciteti u ravninama, jer Ulcinj ima oko 8.500 ha dubokih fluvijalnih zemljišta u ravninama (bez Solane i vodenih površina), a to je oko 14 % svih ravnica Crne Gore i preko 60 % ravnica u primorskom regionu.

U Opštini postoji 22 različite vrste zemljišta, od kojih jedan dio pripada močvarama, kamenjaru i neplodnom zemljištu. Međutim, postoje 4 osnovna tipa zemljišta koja se mogu opisati kao najplodnija i ona su prikazana u kartografskom prilogu *Pedološka karta*.

### Lokacije sa najplodnijim zemljištem

Veliki dio nekadašnjih obradivih površina u Ulcinju, grupisan je na tri lokacije, na ravnom terenu sa zemljištem dobrog kvaliteta.

U priobalnom pojasu:

- Zaleđe Velike plaže (okolina Velike plaže, Donjeg Štoja, i (u manjoj mjeri) Gornji Štoj). Veliki dio ovog nekad plodnog poljoprivrednog zemljišta i zemljišta pod vinogradima i maslinjacima, je uništen nelegalnom gradnjom ili se zbog mogućnosti daljeg urbanog razvoja više ne koristi u poljoprivredne svrhe, ne obrađuje se i njegov kvalitet slabi.
- Maslinada Valdanos, koja se smatra za najstarijim i najboljim maslinjakom na Jadranskoj obali, počinje od uvale Valdanos i pruža se sve do Ulcinja. Takođe, postoje i manji maslinjaci u blizini ili u okviru izgrađene zone Ulcinja, koji su već ugroženi izgradnjom.

Područja oko naselja Kodre, Kolonza, Bratica, Pistula i Zoganje, gdje se nalaze mala imanja za proizvodnju i hortikulturu i uzgoj citrusa i maslina, su takođe pogođena nelegalnom izgradnjom, što kao posljedici ima usitnjavanje poljoprivrednog zemljišta i imanja. Međutim, zapadno od ulcinjske solane, nalaze se uređeni i dobro održavani maslinjaci i plantaže citrusa.

Zapadno od Šaskog jezera (naselja Klezna, Šas, Štodra, Vladimir i Sukobin) nalaze se sitna porodična imanja i livade.

Veći dio zemljišta u pet područja u okolini Ulcinja se trenutno ne obrađuje i obrastao je u šipražje i korov.

### Analiza poljoprivrednih površina

U odnosu na površinu kopnenog dijela opštine Ulcinj (25.500 ha), poljoprivredno zemljište prostire se na površinu od 45,10% teritorije. Od ukupnog poljoprivrednog zemljišta (11.502 ha), obradive površine učestvuju sa 56,52%; pašnjaci sa 41,11%, bare, ribnjaci i trstiča zahvataju 2,36%. Pašnjaci zauzimaju površinu od 4.729 ha poljoprivrednog zemljišta, ali veći dio ovih terena se nalazi na kamenitom zemljištu, zbog čega je prinos dosta nizak i iznosi 0,6 t/ha. Ne koriste se vještačka đubriva, tako da se uzgoj stoke može okarakterisati kao organski.

Kod obradivog zemljišta najzastupljenije su oranice i bašte 53,54%; zatim livade 32,38%; voćnjaci 12,61% a najmanja su zastupljeni vinogradi sa svega 1,46%

**Tabela: Poljoprivredno zemljište**

Površine	ha
1. Obradiva površina	6.501
➤ oranice i bašte	3.481
➤ voćnjaci	820
➤ vinogradi	95
➤ livade	2.105
2. Pašnjaci	4.729
3. Bare, ribnjaci i trstici	272
Ukupno:	11.502

**Izvor:** Monstat

Kod oraničnih površina (3.481 ha) najviše je zastupljeno povrtno bilje 45,42% pa žitarice 31,60% u kojima najviše dominira kukuruz i pšenica. Kod zasada krmnog bilja 22,98%, najzastupljenija je lucerka na 350 ha što je 10,05% oraničnih površina. Površine pod cvijećem i rasadim su zanemarivo male dok neobrađenih oranica skoro da nema.

**Tabela: Oranične površine**

Površine	ha
1. Zasijana površina	3.481
➤ žita	1.100
➤ industrijsko bilje	-
➤ povrtno bilje	1.581
➤ stočnokrmno bilje	800
2. Cvijeće	-
3. Rasadi	-
4. Ugari (neobrađene oranice)	-
<b>Ukupno:</b>	<b>3.481</b>

Izvor: Monstat

**Postojeća poljoprivredna proizvodnja****Žitarice i povrće**

Pod žitom je 31,60% oraničnih površina od čjega su zasadi kukuruza na 800 he ili 22,98% i pšenice na 300 he (8,62%), dok raž i ječam nijesu zastupljeni na teritoriji opštine Ulcinj.

**Tabela: Proizvodnja žita**

	ha	t	Prinos po ha
✓ kukuruz	800	3.200,0	4,0
✓ pšenica	300	900,0	3,0
✓ raž	-	-	-
✓ ječam	-	-	-
<b>Ukupno:</b>	<b>1.100</b>	<b>4100,0</b>	<b>3,5</b>

Izvor: Monstat

Jasno je da povrće ima značajnu ulogu u regionu. Prinos svih usjeva je nizak kada se uporedi sa produktivnijim metodama uzgoja koji se primjenjuju na Mediteranu.

**Tabela: Proizvodnja povrća**

Žitarice	Površina	Prinosi	Prinosi po
	ha	t	t/ha
Krompir	400	40,0	10,0
Paradajz	250	30,0 – 35,0	8,0
Paprika	250	30,0 – 36,0	8,0
Lubenica	400	30,0-35,0	11,0
Pasulj	60	9,0-12,0	5,0
Ostalo	221	30,0-35,0	7,0
<b>Ukupno</b>	<b>1.581</b>	<b>193,0</b>	<b>8,0</b>

Izvor: Monstat i Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja

Lokalni proizvođači ranog povrća (proizvodnja u plastenicima) ostvaruju povoljne ekonomske efekte zbog viših cijena ovih proizvoda. Proizvodnja u plastenicima je naročito rasprostranjena u ravničarskim naseljima, ali je ima i u naseljima nižeg i višeg pobrđa.

Uzgoj povrća je značajan za budući razvoj poljoprivrede. Proizvodnja po hektaru, uz odgovarajuće agronomski poboljšanja i ekonomičnu upotrebu vode, može da se uveća u kraćem vremenskom periodu, a prinosi po proizvođaču mogu da obezbijede uslove za pristojan život.



## Proizvodnja voća, citrusa i maslina

U ulcinjskoj opštini se nalazi 6,4 % ukupnih površina pod voćnjacima u odnosu na Crnu Goru, ili 820 ha. Na ovom području ima 1.700 stabala jabuka. Pored nje, takođe su značajne i kruške, kojih ima oko 3.500 stabala (njihov broj se prepolovio), zatim šljive sa 2.200 stabala. Prosječan prinos po stablu kod sve tri kulture je 40 kg. Smokva je takođe značajna voćarska kultura, dunje kojih ima oko 500 stabala i trešnje sa oko 1.200 stabala. Uzgajaju se još i kajsije, breskve i nar. Postoji potencijal da se prinos ovih vrsta voća uveća kako bi proizvodnja postala samoodrživa pa čak i u budućnosti da dođe do izvoza. Prinosi u Opštini mogu se porediti sa prinosima u drugim dobro poznatim regionima.

**Tabela:** Voćna stabla i proizvodnja voća

	Br. stabala	t	Prinos po stablu (kg)
✓ jabuke	1.700	42,5	40,0
✓ kruške	3.500	87,5	40,0
✓ šljive	2.200	55,0	40,0
Ukupno:	7.400	184,5	40,0

**Izvor:** Monstat

Trenutni prinosi voća ne zadovoljavaju potrebe lokalnog tržišta, tako da će u budućnosti biti neophodno zasaditi dodatna stabla, kako bi se zadovoljila rastuća turistička potražnja. Biće važno pažljivo odabrati lokaciju, jer su ovo dugogodišnje biljke. Navodnjavanje kap-po-kap biće značajno za terene sa rastresitim zemljištem, pri planiranju novih površina pod zasadima citrusa

## Vinogradarstvo, maslinarstvo i proizvodnja agruma

Vinogradi se u opštini Ulcinj prostiru na površini od 95 ha, i čine samo 2 % površine svih vinograda u Crnoj Gori. Prema poslednjim podacima MONSTATA broj čokota vinove loze je 119.000, i godišnje u prosjeku se proizvede 143 t grožđa. Bilo bi skupo potencirati formiranje novih vinograda, iako su zemljište i klima pogodni za ovakvu vrstu proizvodnje. Imajući u vidu da u EU i u svijetu postoje viškovi vina, možda bi bilo bolje ulagati u proširenje postojećih voćnjaka ili možda sadnju novih vrsta, kao i u povrtarstvo, nego saditi na ovom zemljištu vinovu lozu koja postaje isplativa tek nakon dužeg vremenskog perioda.

U opštini Ulcinj prema podacima Monstata ima 120.000 stabala maslina.

Maslinjak „Maslinada Valdanos“ uživa zaštitu u skladu sa Članom 17. Zakona o maslinarstvu (Službeni list CG 55/03) i (Službeni list CG 73/10 i 40/11). Član. 19. istog zakona glasi:

- 1) U maslinjacima je zabranjena izgradnja stambenih i drugih objekata;
- 2) sječa maslinovih stabala i sadnica, kao i njihovo oštećenje.

Masline zauzimaju značajno mjesto, posebno uz priobalni pojas uvale Valdanos. Potrebno je uložiti značajne napore kako bi se ovi veličanstveni maslinjaci održali.

**Tabela:** Proizvodnja grožđa, maslina i agruma

	Broj čokota/stabala	t	Prinos po čokotu/ stablu (kg)
✓ vinogradi	119.000	143,0	0,8
✓ masline	120.000	60,0	2,0
✓ agrumi	286.000	14,0	20,0

**Izvor:** Monstat

Citrusi ili agrumi u opštini Ulcinj zauzimaju značajno mjesto u voćarskoj proizvodnji. Oni se većinom uzgajaju na manjim posjedima, ali njihov uzgoj se vrši i na posjedima srednje veličine i na velikim plantažama. Smatra se da postoji ukupno 286.000 stabala pomorandži, mandarina i limuna. Veći dio ovog fonda je posađen u ranijim godinama, mada je prisutna i sadnja novih stabala.

### Stočarstvo

Stočarstvo igra malu ulogu u poljoprivredi Ulcinja, međutim, u pogledu ponude i potražnje u Opštini, potražnja je veća od ponude, posebno mlijeka. Kada se turizam još više razvije, potražnja će se uvećati, tako da ponuda ima prostora da zabilježi značajan rast.

U toku posljednjih pet godina (2005. – 2010.), veličina stočnog fonda je varirala u različitim kategorijama, pri čemu je uglavnom opadala. Trend smanjenja se nastavlja i u 2011.godini.

**Tabela:** *Stočni fond u Ulcinju*

	2005 broj grla/komada	% u odnosu na Crnu Goru	2010 broj grla/komada	% u odnosu na Crnu Goru	2011 broj grla/komada	% u odnosu na Crnu Goru
Goveda	4.533	4,5	2.610	3,1	3.312	3,9
Ovce	7.431	3,3	6.627	2,9	6.516	3,1
Konji	97	1,4	90	1,3	31	0,8
Svinje	255	2,1	93	0,9	130	0,9
Živina	24.552	6,5	26.327	6,2	20.162	6,1
Košnice	433		1079		842	2,0

Izvor: *Monstat*

Niska proizvodnja krupne stoke je uzrokovana lošim mogućnostima za uzgoj, lošom ishranom, ekstenzivnim upravljanjem stočnim fondom i nedostatkom investicija. Isti problemi sa upravljanjem javljaju se i u sektoru uzgoja ovaca. Uz slab profit i nedostatak investicija u domaćinstva, itd. Lako je prodati stoku kako bi se sakupila gotovina, ali obnavljanje fonda je izuzetno skupo.

U Opštini nema postrojenja za preradu mesa. Postoji samo jedna mljekara i ona ima problema u poslovanju.

Neophodno je obnoviti stočni fond u Opštini kako bi se zadovoljio očekivan rast potražnje. Potrebno je uložiti značajno vrijeme i finansijska sredstva u ishranu stoke, kao i ogroman kapital da bi proizvodnja mlijeka postala održiva. Kvalitetna rasa stoke za uzgoj može se kupiti u inostranstvu, kako bi se povećala proizvodnja mlijeka i mesnih proizvoda. Međutim, da bi se u potpunosti iskoristile pogodnosti takvih investicija, moraju se aktivirati i neke druge komponente: ishrana, zdravlje stoke, intenzivno upravljanje opštim stočnim fondom.

### 3.5.5. Prehrambena industrija

Prehrambena industrija nije razvijena u Opštini. Postoji sedam pogona za proizvodnju ulja (3 tradicionalne i 4 moderne), jedna mljekara (koja radi sa polovičnim kapacitetom), pekara koja dnevno uspije da proizvede 30.000kg hljeba i peciva. Postoje velike mogućnosti da se unaprijedi proizvodnja u svim sektorima, ali da bi se ovo postiglo, prije nego što se proizvodnja poveća zbog veće potražnje na tržištu, biće neophodan preduzetnički duh i investiciona ulaganja.

Proizvodnja meda u regionu je primjer gdje je potražnja podstakla rast u broju košnica sa 433 u 2005.godini, na 1079 u 2010.godini. Ima prostora za ostvarivanje čak i većeg rasta, s obzirom da se Evropa suočava sa smanjenom proizvodnjom meda uzrokovanom bolestima pčela.

### Organska proizvodnja hrane

Usljed ekstenzivne proizvodnje u prošlosti i male upotrebe vještačkih đubriva, herbicida i pesticida, kao i zbog postojanja autohtonih vrsta, područje opštine Ulcinj ima veliki potencijal za proizvodnju organske hrane. U pojedinim zemljama Evropske Unije koje nijesu imale ovakvu povoljnost, proizvodnja organske hrane je dostigla značajan udio, kako u zasijanim i zasađenim površinama, proizvodnji mesa, mlijeka i mliječnih proizvoda, tako i učešće u ukupnoj poljoprivrednoj proizvodnji (Njemačka sa više od 10 %). Organska hrana zbog svoje veće cijene može donijeti i veći profit, kako

od plasmana u lokalnim turističkim i ugostiteljskim objektima, tako i od prodaje na domaćem i inostranom tržištu. Neophodna je dobra organizacija, sertifikacija i marketing.

#### **Slatkovodno i morsko ribarstvo i marikultura**

Slatkovodni i morski ribolov kao privredna grana nijesu razvijeni u tolikoj mjeri da bi omogućili značajniji profit. Za ulcinjsku opštinu su karakteristične „kalimere“ ribarske kolibe na vodi iz kojih se mrežama, ali i drugim priborom lovi riba. Ovaj tradicionalni oblik ribolova kao specifično obilježje Ulcinja treba sačuvati. Na moru, kanalu Port Milena, rijeci Bojani i na Šaskom jezeru se praktikuje sportski ribolov. Ulovljena riba se koristi za sopstvene potrebe, za prodaju stanovništvu i za potrebe hotela i restorana. Ribarstvo i marikultura mogu da dožive ekspanziju zajedno sa širenjem turizma.

Osnovni uzrok trenutno nepovoljnog stanja u ovoj oblasti i veoma skromnog mjesta u privredi treba tražiti u nepovoljnom ukupnom podsticaju razvoja i podizanju ove privredne grane na veći ekonomski nivo, kao i u organizacionim i kadrovskim problemima, nedovoljnoj materijalnoj i tehničko- tehnološkoj bazi.

Postoji ogroman neiskorišćen potencijal uz dobre uslove za intenzivan uzgoj značajnih vrsta riba i školjki. Treba razmotriti mogućnost osnivanja slatkovodnih ribnjaka sa vrstama pogodnim za ovakav uzgoj. Za svaki od ovih projekata biće neophodno obezbijediti Vladinu podršku i finansijska sredstva od banaka.

Morsko ribarstvo je u stalnom zaostajanju, obzirom na neadekvatno sagledavanje njegovog značaja i komplementarnosti, posebno turističkoj privredi, a shodno tome su i vrlo mala ulaganja u nabavku opreme, organizovanije i usmjeravanje na bavljenje ovom djelatnošću. Na području Ulcinja nema intenzivnijeg profesionalnog bavljenja morskim ribarstvom. Naime, samo je 6 zaposlenih u sektoru ribarstva. U Ulcinju postoje ogromni neiskorišćeni potencijali sa povoljnim uslovima za intenzivan uzgoj ekonomski važnih vrsta riba i školjki.

#### **Proizvodnja morske soli**

Morska so se proizvodi u Solani „Bajo Sekulić“ u Ulcinju. **Berba soli obično traje od sredine avgusta do sredine septembra.** Ukupna površina na kojoj se vrši ispiranje morske vode iznosi 14.955 km<sup>2</sup>. Maksimalna proizvodnja soli klasičnim i industrijskim putem iznosi oko 30.000 tona. U sedamdeset osam godina dugoj istoriji postojanja Solane berba nije održana samo 1943. godine u vrijeme Drugog svjetskog rata, i tokom dvije sezone šezdesetih godina prošlog vijeka zbog elementarnih nepogoda.

Solana ima problema sa postojećom opremom i uređajima. Ključna postrojenja za dopremu vode na pumpnoj stanici Đerane je u lošem stanju Tehnologiju koja se trenutno koristi prilikom berbe karakteriše dotrajaloš, budući da tokom više od dvije decenije nije rađeno na njenom unapređenju. Kako je Solana u stečaju, nijesu joj dostupni izvori finansiranja i pristup bankama kao što je to slučaj sa preduzećima koja normalno funkcionišu.

Situacija u Solani znatno je uslovljena činjenicom da je broj zaposlenih znatno smanjen nakon odlaska preduzeća u stečaj. Uzrok problema se nalazi u nedovoljnom korišćenju potencijala tokom prethodnih godina ali se stanje postepeno popravlja tokom posljednjih godinu dana. Potencijal Solane je izuzetno veliki, a za njen opstanak potrebno je da so koja se proizvodi postane prepoznatljiv brend na izvoznom tržištu. U suprotnom, čak i kada bi se sva proizvedena so prodala na crnogorskom tržištu, to ne bi bilo dovoljno za njenu održivost.

#### **3.5.6 Eksploatacija kamena, šljunka i pijeska**

Na teritoriji opštine Ulcinj odobren je izvjesni broj koncesija za istražne radove i eksploataciju građevinskog kamena. Upotreba ovih proizvoda je uglavnom na lokalnom nivou. Zahtjevi za odobrenje koncesija pokazuju stav koncesionara da se očekuje dalja potražnja ovih proizvoda.

Rezerve ukrasnog kamena nalaze se na lokalitetu Krute-Ulcinj i procjenjuju se na 1,25 m<sup>3</sup>. Tehničko građevinski kamen predstavlja jednu od dominantnih mineralnih sirovina u južnom regionu gdje se nalazi 7 kamenoloma.

Eksploatacija šljunka i pijeska se vrši na lokalitetu Sveti Nikola u Ulcinjskom polju (perspektivne rezerve se procjenjuju na preko 200 miliona m<sup>3</sup>).

### 3.5.7 Koncesiona područja

Na teritoriji opštine Ulcinj vrši se eksploatacija mineralnih sirovina, na osnovu ugovora o koncesiji, na sljedećim ležištima:

- „Darza“- tehničko građevinski kamen –KO Sveti Đorđe

Ukupne geološke, bilansne i eksploatacione rezerve tehničko-građevinskog kamena na ležištu Darza:

Rezerve (m <sup>3</sup> )	Kategorija B	Kategorija C1	Ukupne rezerve ( m <sup>3</sup> )
Geološke	862.410,00	1.542.560,00	<b>2.404.970,00</b>
Bilansne	862.410,00	1.542.560,00	<b>2.404.970,00</b>
Eksploatacione	776.169,00	1.388.304,00	<b>2.164.473,00</b>

Izvor: *Ministarstvo ekonomije*

Na osnovu rezultata laboratorijskih ispitivanja, tehničko-građevinski kamen ležišta „Darza“ može se koristiti:

- kao tehničko-građevinski kamen,
- kao sirovina za proizvodnju drobljenog separisanog kamenog agregata,
- za izradu betonskih i asfaltnih mješavina,
- za izradu donjih nosećih slojeva kolovozne konstrukcije-tampona,
- za izradu donjih nosećih slojeva kolovozne konstrukcije stabilizovanih cementom.

- „Borik II“- tehničko građevinski kamen- KO Bratica

Rezerve (m <sup>3</sup> )	Kategorija B	Kategorija C1	Ukupne rezerve ( m <sup>3</sup> ) B + C1
Bilansne geološke	290.304,00	62.851,00	<b>353.155,00</b>
Eksploatacione	276.789,00	59.780,00	<b>336.569,00</b>

Izvor: *Ministarstvo ekonomije*

Na osnovu izvršenih laboratorijskih ispitivanja, konstatovano je da stijenska masa u ležištu tehničko-građevinskog kamena „Borik II“ ima zadovoljavajuće fizičko-mehaničke, mineraloško-petrografske i hemijske karakteristike i da kao takva predstavlja korisnu mineralnu sirovinu za primjenu u različite tehničko-građevinske svrhe i za različite namjene.

Shodno tome, tehničko-građevinski kamen iz ležišta „Borik II“ može se upotrebljavati za:

- proizvodnju agregata za donje noseće slojeve od bituminiziranog materijala po vrućem postupku ( po JUS U.E9.028 );
- proizvodnju agregata za gornje noseće slojeve od bituminiziranog materijala po vrućem postupku ( po JUS U.E9.021 );
- proizvodnju agregata za izradu asfaltnih mješavina (JUS U.E4.019);
- proizvodnju asfaltnih betona na putevima srednjeg saobraćajnog opterećenja (JUS U.E4.014);
- proizvodnju agregata za izradu betonskih mješavina (JUS B.B2.009);
- proizvodnju agregata i tucanika za izradu donjih nosećih tamponskih slojeva (JUS U9.020) i izradu zastora željezničkih pruga (JŽS.G2.011).

- „Ristova Ponta “ - tehničko građevinski kamen- KO Briska gora, KO Zoganje

Rezerve (m <sup>3</sup> )	Kategorija B	Kategorija C1	Ukupne rezerve ( m <sup>3</sup> )
Geološke	759.617,90	918.388,34	<b>1.678.006,24</b>
Bilansne	759.617,90	918.388,34	<b>1.678.006,24</b>
Eksploatacione	683.251,10	826.549,50	<b>1.509.800,60</b>

Izvor: *Ministarstvo ekonomije*

Na osnovu rezultata sprovedenih ispitivanja i odredbi odgovarajućih standarda stijenske mase, predmetna mineralna sirovina iz ležišta 2Ristova Ponta“ može se koristiti kao tehničko-građevinski kamen za proizvodnju:

- a) Nefrakcionisane i frakcionisane kamene sitneži za izradu donjih i gornjih nosećih slojeva, kolovoznih zastora, donjih slojeva cementnobetonskih kolovoznih ploča, cement-betona koji nijesu izloženi habanju i eroziji
  - b) Lomljenog kamena za sva zidanja u niskogradnji (podzide, portali, kosine) i visokogradnji,
  - c) Hidrotehničkog građevinskog kamena za izradu obaloutvrda, vodotokova, svih vrsta hidrotehničkih objekata, gabiona, fašina i dr.
  - d) Kao krečnjak klase kvaliteta I, koji će se koristiti u industriji šećera (JUS B.B6.013)
  - e) Kao krečnjak klase kvaliteta I, koji će se koristiti u metalurgiji (JUS B.B6.011)
- „ **Krute** “- **arhitektonsko-građevinski (ukrasni) kamen**

Ugovor o koncesiji je istekao.

Geološke rezerve i blok-masa

Kategorija rezervi	Ukupne geološke rezerve (m <sup>3</sup> )	Popravni koeficijent (1,00-0,11)	Redukovane rezerve (m <sup>3</sup> )	Iskorišćenje stijen.mase u bloku (m <sup>3</sup> )	Rezerve blok mase
<b>A</b>	321.125,70	0,86	285.801,87	21,5	61.447,40
<b>B</b>	245.518,50		218.511,47		46.979,96
<b>A+B</b>	<b>566.644,20</b>		<b>504.313,34</b>		<b>108.427,36</b>

Izvor: *Ministarstvo ekonomije*

Na osnovu utvrđenih mineraloško-petrografskih, fizičko-mehaničkih i hemijskih karakteristika, arhitektonsko-građevinski kamen ležišta „Krute“ može se koristiti za proizvodnju ploča, a iste se , shodno standardu JUS B.B3.200, mogu upotrijebiti za:

-unutrašnja vertikalna i horizontalna oblaganja gdje se obavlja intenzivan i umjeren pješački saobraćaj i

-spoljašnja horizontalna i vertikalna oblaganja do 30m visine iznad terena

- „**Štojska Knet**a“ – **morska so (Solana Bajo Sekulić- Ulcinj )**

Ležišta morske soli imaju određene specifičnosti u odnosu na sva ostala ležišta nemetalnih mineralnih sirovina, kako po mehanizmu koncentracije na ograničenom prostoru-solani- i njene obnovljivosti, tako i po osobinama samog ležišta u pogledu mjesta i uslova za njegov nastanak.

Ukupna površina Ulcinjske solane iznosi 8.412.000,0m<sup>2</sup>, od koje 6.612.000 m<sup>2</sup> zauzimaju četiri skupine bazena isparenja od početnog strepena do pune zasićenosti i bazena kristalizacije. Preostalu površinu od 1.800.000,00 m<sup>2</sup> zauzima Zoganjsko blato I , kao rezervoar za uzimanje vode iz mora i nalivanje prvog isparenja i Zoganjsko blato II, kao rezervoar za sakupljanje preostalih matičnih neiskorišćenih voda na kraju kampanje soli.

Rezerve morske soli se mogu teško kvantifikovati. Teorijski, one su neiscrpne količine morske vode kao ishodišnog materijala odakle se ova sirovina i dobija.Uz to, ova sirovina spada u red obnovljivih mineralnih sirovina. Sa praktičnog aspekta posmatrano, rezervama morske soli treba smatrati samo one količine koje je određenim postupcima moguće dobiti iz morske soli, a da pri tome eksploatacija soli bude ekonomična i rentabilna.

Kapacitet ulcinjske solane je oko 50.000 tona, a maksimalni ostvareni oko 41.000 tona.

Na području Opštine Ulcinj osnovnim geološkim istraživanjima su utvrđene znatne rezerve kvarcnog pijeska i to: „Škaret“ i „Zekova šuma“.

- „Škaret“

Teren Pistule sa užim lokalitetom Škaret pripada sjevernom dijelu Ulcinjskog polja. Pojava kvarcnog pijeska u Škaratu udaljena je od Ulcinja oko 3,5 km.

Na površini od 9 ha procijenjene rezerve kvarcnog pijeska su 2.140.000 tona.

- „Zekova šuma“

Lokalitet „Zekova šuma“ nalazi se u predjelu Pistule, oko 850m jugozapadno od lokaliteta „Škaret“. „Zekova šuma“ je povezana sa Ulcinjem makadamskim putem do Kolonze i asfaltnim putem preko Kodre.

Prema rezultatima geološkog kartiranja, 1:5 000 , i istražnog bušenja, dužina ležišta je oko 500 m , prosječna širina oko 120 m, površina oko 6 ha, a prosječna debljina perspektivnog dijela rudnog tijela oko 12 m.

Na osnovu dosadašnjeg stepena istraženosti, procijenjene perspektivne rezerve iznose oko 1.396.000 tona.

Kvarcni pijesak ima široku primjenu i to u:

- livačkoj industriji, a u zavisnosti od granulometrijskog sastava koristi se za kalupe i jezgra;
- u staklarskoj industriji
- proizvodnji filterskih vodovodnih stanica i za filterske ispune eksploatacionih bunara za vodosnabdijevanje,
- u građevinarstvu, kao punila za maltere, lijepak, fasade, gletmase,
- za abrazivno pjeskarenje

## Nafta i gas

**Zakonom o istraživanju i proizvodnji ugljovodonika ( „Sl.list CG“, br.46/10) predviđeno je da se izvrši podjela teritorije Crne Gore na blokove za istraživanje i proizvodnju nafte i gasa.**

Nova podjela je zasnovana po geografskoj mreži (GRID sistem), odnosno, izvršena je matematička blokovska podjela teritorije Crne Gore.

Po ovom sistemu podjela se vrši unutar mreže kvadranta dimenzija jedan lučni stepen puta jedan lučni stepen. Kvadranti su numerisani i odražavaju stepen geografske širine na jugu i stepen geografske širine na zapadu. Svaki kvadrant je podijeljen na 30 blokova, koji predstavljaju novu blokovsku podjelu. Jedan blok dimenzija 12 minuta istok-zapad i 10 minuta sjever-jug, površine oko 300 km<sup>2</sup>, predstavlja jedinični blok za dodjelu ugovora o koncesiji za proizvodnju i dodjelu ugovora za koncesiju za istraživanje.

Tokom izrade tendera za dodjelu koncesije za istraživanje nafte i gasa , shodno urbanističko-planskoj dokumentaciji Opštine Ulcinj, definisaće se istražno-eksploatacioni blokovi, odnosno isti će se uklopiti u planski dokument. Na taj način izbjeći će se konflikt urbanističkog plana i plana istraživanja i eksploatacije nafte i gasa.

### 3.5.8 Energetski potencijal

Energetski potencijal južnog regiona čine obnovljivi (*sunčeva energija, vjetar i potencijal mora*), i neobnovljivi (*nafta i gas*) energetski izvori. Značajan potencijal sunčeve energije je u južnom regionu. Srednji fluks direktnog sunčevog zračenja iznosi 4,45 kW/m<sup>2</sup> (područja Ulcinja i Bara).

Važan cilj ekonomske politike Crne Gore je snabdijevanje održivim, pouzdanim i konkurentnim vrstama energije, kroz:

- privlačenje investicija u energetski sektor i razvoj tržišne konkurentnosti i
- povećanje energetske efikasnosti i primjenu obnovljivih izvora energije.

Stoga je sa idejom korišćenja obnovljivih izvora energije, na lokalitetu Možura odobrena koncesija za proizvodnju električne energije u vjetroelektrani, koje će proizvoditi struju “dovoljnu za pokrivanje

potreba za električnom energijom 15.000 domaćinstava ". Cijeli projekat vrijedi 75 miliona eura. U pripremi je studija za priključenje na mrežu, kao i one za monitoring ptica, a u izradi je i glavni projekat. Uslov za izgradnju i priključenje novih vjetroelektrana, je jačanje prenosnih i proizvodnih elektroenergetskih kapaciteta

Kada su u pitanju neobnovljivi energetske izvori u podmorju Crnogorskog primorja u periodu od 1950-1991. godine izvedeno 17 istražnih bušotina, a u svima njima je praktično utvrđena pojava gasa i nafte. Najznačajnija naftonosna potencijalnost utvrđena je kod „antiklinalne strukture Ulcinj". Udružene jugoslovenske naftne kompanije osamdesetih su godina prošlog stoljeća postavile četvrtu bušotinu južno od Ulcinja, ali nafta nije pronađena. Jugopetrol i novosadski Naftagas osamdesetih su godina bušili u Valdanosu kod Ulcinja do dubine od 5.309 metara. Na tu bušotinu stavljen je čep, a često se u blizini mogu vidjeti velike naftne mrlje. Ta i druga istraživanja koja su usledila sve do 2003. godine dala su dobre rezultate, koje sada imaju oni koji su istraživali i koja će opredeliti kompanije za tender.

U jednom elaboratu u ulcinjskom bloku nalazi se potencijalnih desetak nalazišta prirodnog gasa". Krajem 2006. godine čelnici američke kompanije Foster Viler predložili su Vladi Crne Gore gradnju rafinerije kod Ulcinja. Tu bi se, kako su saopštili, prerađivala uvezena, ali i nafta eventualno pronađena u podmorju južnog Jadrana. Preradom sirove nafte dobijali bi se svi derivati, od benzina do običnog petroleja. Cijela investicija iznosila je 1,5 milijardu eura, a zapošljavala bi 350 ljudi. Iako je daleko mogućnost da se do nafte ubrzo dođe, stručnjaci upozoravaju da Crna Gora kao ekološka država mora veoma voditi računa o zaštiti prostora.

„Istraživanje i eksploatacija nafte i gasa obuhvata niz tehnoloških procesa, koji, izmaknu li kontroli mogu da predstavljaju veliku opasnost po životnu sredinu". Prilikom objavljivanja tendera, odnosno sklapanja koncesionih ugovora za istraživanje i eksploataciju nafte i gasa u podmorju Crne Gore, životna sredina, odnosno održivi razvoj treba da dobije adekvatno mjesto.

Ministarstvo ekonomije objavilo je 26. jula 2013. godine objavilo tender za istraživanje nafte i gasa u crnogorskom podmorju. Javni poziv za dostavljanje ponuda za dodjelu ugovora o koncesiji za proizvodnju ugljovodnika će trajati sedam mjeseci.

Vlada je donijela odluku o raspisivanju tendera za 13 blokova u crnogorskom podmorju, a radi se o površini od oko tri hiljade kilometara kvadratnih.

### **3.5.9. Šumarstvo**

Prostor opštine Ulcinj pripada submediteranskoj zoni. Autohtona vegetacija predstavljena je kompleksom mediteranske i submediteranske šume, koja se sastoji od raznih formacija hrasta česmne, sladuna, medunca, crnog graba, bjelog graba, crnog jasena, te različitih vrsta borova i čempresa, kao i šuma topola i vrba. U ovim formacijama u zavisnosti od lokacija nalaze se i druge mediteranske biljke kao npr. smokva, divlji nar i maslina. Dugotrajnim uticajem čovjeka kroz različite oblike djelatnosti autohtona šumska vegetacija pretvorena je u različite vrste mediteranskih šikara, makija i gariga.

Prema podacima "Posebne šumsko privredne osnove" za šume Ulcinja, ukupna površina šuma i šumskog zemljišta na teritoriji opštine Ulcinj je 11.792,25 ha odnosno 46,24 % od površine Opštine. Od toga su državne šume i šumsko zemljište 6.770,60 ha ili 57,4 %, a privatno vlasništvo 5.021,65 ha ili 42,6 %. Struktura državnih šuma i šumskog zemljišta prema uzgojnom obliku je: visoke šume 4 %, kulture četinar 3 %, poplavne šume 7 %, šikare 23 %, barske šikare 5 %, makija 20 % i šumsko zemljište 37 %.

Najveći dio predstavljaju šikare i makija, gdje je drveće grmolikog oblika, veoma male i nekvalitetne drvene zapremine i prirasta. Na području Ulcinja nema značajnijeg korišćenja šuma u smislu drvene mase, a njome se djelimično podmiruju potrebe lokalnog stanovništva sa ogrjevnim drvetom.

Šume nemaju veliku "ekonomsku" vrijednost, ali predstavljaju veliki potencijal sporednih šumskih proizvoda (ljekovito bilje, šumski plodovi, divljač) i imaju neprocjenjivu funkciju u zaštiti kraških predjela. One prevashodno imaju funkciju zaštite prostora i okoline. U najvećem obimu služe za

zaštitu zemljišta na staništima sa mogućnošću pretvaranja u krš, kao i za zaštitu voda, staništa prezasićenih vodom, za zaštitu životinjskog i biljnog svijeta. Takođe šume pored izražene funkcije zaštite, imaju i druge funkcije, kao npr. pejzažnu, rekreativnu, turističku, edukativnu i estetsku.

Velike površine pod pelinom, poznatom ljekovitom, medonosnom i aromatičnom biljkom, predstavnikom crnogorske flore, i uz ostale ljekovite i aromatične biljke, nalaze se upravo u zoni šuma i šumskog zemljišta.

U proteklom periodu, na smanjenje šumskog pokrivača znatno su uticali požari, naročito u sjevernom dijelu Opštine, gdje su određene površine obešumljene ili znatno degradirane, što je u mnogome uticalo na zemljište, pretvarajući ga u krš. Prisutno je smanjenje šumskih površina za potrebe izgradnje raznih građevinskih objekata.

Na teritoriji opštine Ulcinj se na osnovu kriterijuma iz Rezolucije 4 i 6 Konvencije o evropskoj divljoj flori i fauni i njihovim staništima (Bernska Konvencija) i Aneksa I i II Direktive o staništima i Direktive o pticama, nalaze identifikovana-prepoznata tri od ukupno 32 Emerald područja, koliko ih je identifikovano na području Crne Gore. Prepoznata područja su Velika plaža sa Solanom – područje broj 11, Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana – područje broj 12, i dio područja broj 10 – Rumija, dijelom zahvata sjeverni dio opštine Ulcinj.

Šume uz Veliku plažu imaju značajnu ulogu, jer štite od posolice i udara juga. Zasadi uglavnom čempresa, na nekadašnjem zemljištu „Agroprometa“ u Ulcinjskom polju, kao i drveće i grmlje na tradicionalnim međama štite zemljište od isušivanja zbog prekomjerne insolacije ili uticaja vjetra, predstavljaju staništa specifične faune koja štiti poljorivredne površine od štetočina, a predstavljaju i dio jedinstvenog kulturnog pejzaža ulcinjske opštine.

Šumarstvo kao značajan sektor privrede nema veći značaj u opštini Ulcinj. Sječa šume u komercijalne svrhe je u periodu 2007. – 2011. godina imala oscilacije, ali se kretala u rasponu od 868 do 1080 m<sup>3</sup>. Sječeni su samo lišćari. Oko 30 % je posječeno u državnim šumama. Od ukupno posječenog drveta, u izveštajnom periodu nije bilo sječe trupaca i tehničkog drveta dok se preostala sječa odnosila na ogrijevno drvo, a 8% činio je otpadak. Iz prethodnog se vidi da šume na ovom području nemaju komercijalni značaj.

**Tabela:** Sječa drveta u šumi i izvan šume (m<sup>3</sup>)

	god.	sječa drveta				od ukupne sječe		
		bruto masa	od toga		državne šume	trupci i teh. drvo	ogrevno drvo	otpad
			lišćari	četinari				
Ulcinj	2007	868	868	-	173	-	770	98
	2008	946	946	-	88	-	858	88
	2009	1462	1462	-	87	-	1329	133
	2010	690	690	-	89	-	634	56
	2011	1080	1080	-	-	-	1080	-

Izvod: Monstat

Razvoj šumarstva mora se temeljiti na multifunktionalnosti, na stručnim kriterijumima, i na principima šumarske struke, u cilju naglašavanja opštekorisnih funkcija šuma i ekološke ravnoteže u prostoru, odnosno na načelu održivog razvoja.

Postojeće površine šuma ne smiju se smanjivati, već se treba planirati obnova novih šuma na svim značajnim površinama izloženim eroziji, a posebno na područjima koja su u proteklom periodu bila zahvaćena požarima, ali isključivo autohtonim vrstama, u skladu sa zaštitom biotopa i vraćanjem pejzažnih vrijednosti prostora. Takođe postojeće šumske ekosisteme neophodno je adekvatnije zaštititi, podsticati prirodnu obnovu, održavati njihovu stabilnost i biološku raznolikost, a postojeće oblike šumske vegetacije treba prevoditi u viši oblik, povećavajući kvalitet i kvantitet drvne zapremine, podržavajući autohtone vrste, čime se povećavaju vrijednost i drugih funkcija šume. Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti i unaprjeđenju prepoznatih staništa od značaja za EU, kao i vrsta i stvaranju pogodnih uslova za njihovo očuvanje. Šume i šumsko zemljište su značajne i za razvoj turizma, uglavnom za odmor i rekreaciju.



### 3.5.10. Lovstvo

Područje opštine Ulcinj pripada Mediteranskom lovnom području i na tom prostoru je ustanovljeno lovište „Ulcinj“, koje je u administrativnim granicama Opštine. Površina lovišta iznosi 25.000 ha. Od toga je 6.200 ha pod zabranom – površinom u kojoj lov nije dozvoljen i nalaze se na prostoru Mavrijana, Maslinade, Kruča i ade Bojane koja je lovni rezervat. Pored toga lov je zabranjen i na području solane „Bajo Sekulić“. Lovište je tipično nizijsko – brdsko. U njemu postoje povoljni stanišni uslovi za: zečeve, šakale, divlje svinje, divlje patke, jarebice kamenjarke, divlje golubove, drozdove i druge vrste divljači (sisare i ptice), kojima odgovaraju postojeći stanišni uslovi.

U lovištu ne postoje lovačke kuće – domovi, lovačke kolibe i lovačka skloništa. Jednini lovački objekti su čeke (20 otvorenih i 7 zatvorenih), 32 pojilišta i 6 hranilišta za pernatu divljač.

Osnovne vrste divljači su: zec (*Lepus europaeus L.*), divlja svinja (*Sus scrofa L.*) i jarebica kamenjarka (*Alectrois graeca Meissn.*). Na kraju lovne sezone 2008/2009. brojno stanje ove divljači je bilo sljedeće: zec 1600 primjeraka, divlja svinja 380 i jarebica kamenjarka 500 primjeraka.

Od međunarodnog značaja za boravak ptica su: područje Velike plaže sa Solanom, Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada Bojana. Ova područja su prepoznata kao globalno važno stanište za očuvanje populacija ptica i na prostorima Jadrana, predstavljaju najekskluzivnija staništa za posmatranje ptica. S jeseni, umorne ptice koje putuju iz sjeverne Evrope ka jugu, ova područja koriste kao odmorišta, za oporavak za dalji put, a za određene vrste, ako su blage zime, biće i zimovališta. U proljeće, rana seoba, donosi veliki broj ptica, slijeću jata umorna od leta preko Jadrana i na ovom staništu i bogatom hranilištu obnavljaju energiju za dalji put ka sjeveru.

Za razvoj lovstva na području Ulcinja postoje vrlo povoljni uslovi, s obzirom na to da postoje kvalitetna staništa za uzgoj niske divljači, kao i prihvatilište migratornih ptica, uz obavezu stalnog unaprjeđivanja uzgoja divljači i istovremenu zaštitu prirodne sredine. U lovnim planovima - osnovama treba planirati isključivo uzgoj autohtonih vrsta kao i očuvanje i unaprjeđenje prirodnih močvarnih staništa, kako za ptice stancarice tako i za migratorne vrste. Čuvanjem i unaprjeđivanjem divljači osiguraće se povoljni uslovi za gazdovanje lovištem. Korišćenje divljači biće usmjereno na usklađivanje postojećeg stanja s optimalnim stanjem. Potrebno je čuvati prirodni sadržaj staništa i divljači. Korišćenjem lovišta će se nastojati očuvati postojeća populacija divljači, podizaće se njena brojnost i uspostaviti normalna starosna i polna struktura i poboljšati zdravstveni status divljači. Pri tome brojnost treba da bude takva da se čuva biološka i ekološka ravnoteža prirodnog staništa pojedine životinjske vrste, čineći da štete od divljači i na divljač budu umjerene - podnošljive. Neophodno je planirati uređivanje i opremanje lovišta svim potrebnim lovno uzgojnim i lovno tehničkim objektima i sadržajima (osmatračnice, čeke, skloništa, hranilišta). U periodu boravka migratornih vrsta, ova područja treba učiniti, na adekvatan način, dostupnim raznim posjetiocima kako bi mogli uživati u „ptičjem raju“. Korišćenje potencijala lovišta, na adekvatan način, daće i podsticaj razvoju turizma, posebno u „vansezonskom“ periodu, kao produženje sezone. Lovni turizam može da bude i podsticaj za seoski turizam. Neplanska urbanizacija i neadekvatno korišćenje zemljišta znatno mogu da utiču na smanjenje prirodnog staništa, što istovremeno utiče i na populaciju određenih vrsta divlj

### 3.5.11. Zaposlenost

Problematika zaposlenosti i zapošljavanja čini jedno od najbitnijih pitanja društva u cjelini, zbog ekonomskih, političkih, socijalnih, psiholoskih i drugih implikacija. Pitanje zaposlenosti, odnosno ostvarivanje prava na rad i zapošljavanje u tijesnoj je međuzavisnosti sa privrednim i demografskim razvojem.

U opštini Ulcinj niža je zaposlenost u poljoprivredi, industriji i proizvodnji električne energije (oko 21%), dok je učešće zaposlenih u sektoru usluga (turizam, ugostiteljstvo) na većem nivou (oko 35%). Evidentno je visoko učešće zaposlenih u vanprivredi, skoro 1/3 zaposlenih je angažovana u vanprivredi, što ukazuje na nerealno i neracionalno angažovanje kadrova.

**Tabela: Zaposleni u Ulcinju prema grupama zanimanja 2011.**

Opština	Ukupno zaposleni	Grupe zanimanja							
		Rukovodnici (direktori), funkcioneri i zakonodavci	Stručni saradnici i tehničari	Službenici za admin. poslove	Zanimanja u turizmu, uslugama i trgovini	Zanimanja u poljoprivredi, šumarstvu i ribarstvu	Zanatska i srodna zanimanja	Rukovaoci mašinama, monter i vozači	Jednostavna zanimanja
Ulcinj	4122	231	550	426	1475	105	483	304	548

Izvod: Monstat

**Zaposlenost u Ulcinju nakon popisa 2011. godine**

Većina poslova na primorju Crne Gore vezuje se za sektor pružanja usluga. Najnoviji podaci o zaposlenosti ukazuju na to su javni servisi i turistička industrija odmora i rekreacije glavni pokretači zaposlenosti u Ulcinju. Međutim, sasvim je vjerovatno, da je, s obzirom na stopu rasta turističkog sektora Crne Gore od 2011.g., oslanjanje na sektor turizma kao izvor zaposlenja kako na nivou države tako i na nivou opštine Ulcinj povećan. Dinamiku zaposlenosti u nešto dužem periodu, pokazuje sljedeća tabela.

**Tabela: Zaposlenost u Ulcinju**

2006.		2007.		2008.		2009.		2010.		2011.	
ukupno	žene	ukupno	žene	ukupno	žene	ukupno	žene	ukupno	žene	ukupno	žene
3994	1342	3873	1415	4185	1510	4400	1648	4037	1736	4122	1540

Izvor: Monstat, obrada CAU

Od ukupnog broja stanovnika u Ulcinju 2011. godine, procenat zaposlenih je oko 21%, od čega je od ukupno zaposlenim 37% žena. Iz tabele se može zaključiti da je u posmatranom vremenskom horizontu najmanje zaposlenih bilo u 2007. godini 3873 a najviše u 2009. godni 4400, što predstavlja razliku od blizu 9%.

Radi poboljšanja zaposlenosti, Zavod za zapošljavanje organizuje programe obuke (seminare, kurseve) za preduzetnike i zaposleni se uglavnom angažuju preko ove institucije, ali je prisutno i sivo tržište radne snage, naročito u toku turističke sezone.

**Zarade**

Podaci iz *Tabele* ukazuju na to da su prosječne plate u opštini Ulcinj u 2011. godini ispod republičkog prosjeka (722 €) i iznose 559 € bruto i 375 € neto. Ne postoje podaci o prosječnim prihodima domaćinstava na nivou opštine Ulcinj.

Informacije o prihodima domaćinstava su ključne za definisanje nivoa pristupačnosti. Izuzetno su značajne za utvrđivanje mogućnosti pristupa tržištu stanovanja, npr. identifikujući koliki procenat populacije je sposoban za kupovinu stambenih objekata koji bi bili finansiraani preko hipoteke. Što je još važnije, ovi podaci pokazuju procenat populacije koja bi mogla da se kvalifikuje za neki vid socijalnog stanovanja, jer nivo njihovih prihoda je nedovoljan da bi im omogućio pristup tržištu stambenih objekata.

**Tabela: Zarade u opštini Ulcinj**

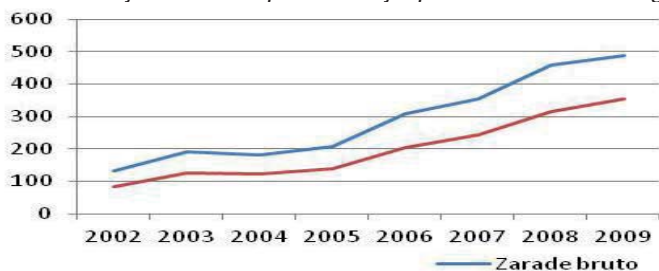
Godina	Zarade bruto	Zarade bez poreza i doprinosa
2002	132,84	84,7
2003	190,67	125,12
2004	182,58	122,43
2005	206,55	140,01
2006	309	205

2007	354	243
2008	460	315
2009	488	353
2010	553	371
2011	559	375

Izvor: *Monstat*

Proces društvene tranzicije a zatim globalna ekonomska kriza koja je otpočela 2008. godine imali su uticaja na visinu zarada u opštini Ulcinj. No bez obzira na ekonomsku situaciju prosječne zarade su rasle u posmatranom vremenskom periodu.

**Slika:** Kretanje zarade u opštini Ulcinj u periodu 2002 - 2011. godina



Izvor: *Monstat, obrada CAU*

### Nezaposlenost

Problem nezaposlenosti u Crnoj Gori počinje 90-ih godina prošlog vijeka. Vrhunac je bio početkom 2000. godine kad je u jednom momentu po statistici Zavoda za zapošljavanje Crne Gore (ZZZCG) nezaposlenih lica bilo 86.163 ili oko 30 %, što je Crnu Goru svrstavalo među zemlje sa najvećom stopom nezaposlenosti. Iste godine je došlo do reformisanja ZZZCG i Vlada Crne Gore je usvojila Aktivnu politiku zapošljavanja koju je počeo da sprovodi ZZZCG, uz podršku svih relevantnih institucija. To je dalo rezultate i od tada je konstantan pad nezaposlenosti, što se može vidjeti u sljedećoj tabeli.

**Tabela:** Stopa nezaposlenosti u Crnoj Gori i Ulcinju

	Datum	Procenat	Broj		Datum	Procenat	Broj
CRNA GORA	31.12.2005.	18,68	49320	ULCINJ	31.12.2005.	20,58	1557
	31.12.2006.	14,73	38876		31.12.2006.	17,71	1357
	31.12.2007.	11,92	31465		31.12.2007.	15,92	1220
	31.12.2008.	10,75	28378		31.12.2008.	12,00	825
	31.10.2009.	10,92	28817		31.10.2009.	8,46	648
				30.06.2010.	10,52	806	

Izvor: *Zavod za zapošljavanje Bar*

Stopa nezaposlenosti se u Ulcinju uglavnom se kretala u skladu sa stopom nezaposlenosti u Crnoj Gori. Uzrok ovakvog kretanja stope nezaposlenosti je masovno otpuštanje radnika koje je uslijedilo usled raspada velikih državnih preduzeća ili njihovog prelaska u privatno vlasništvo.

Poslodavci u Ulcinju najčešće traže radnike posredovanjem Zavoda za zapošljavanje, oglašavanjem u medijima i putem ličnih poznanstava. Ostali načini zapošljavanja radnika gotovo nisu zastupljeni, a posebno je značajno da poslodavci uglavnom ne posjećuju obrazovne ustanove da bi našli radnike.

### Ekonomske aktivnosti stanovništva

U *Tabeli su* dati su podaci o ekonomskoj aktivnosti stanovnika opštine Ulcinj u odnosu na cjelokupnu teritoriju Crne Gore (dostupni su samo podaci iz 2003. godine). Međutim, ti podaci ipak pokazuju da je učešće „izdržanih osoba“ u Ulcinju, tj. lica koja direktno zavise od osoba koje rade (47,6 %), veći nego u čitavoj državi.

S obzirom da starosna struktura ne odstupa od one utvrđene na državnom nivou, ovaj visok stepen „izdržanih osoba“ ne potiče od velikog broja djece ili starih osoba u zajednici, već je više posljedica toga što je veliki broj potencijalne radne snage neaktivan. Ovakva situacija nudi mogućnost za privlačenje novih pokretača zaposlenosti u područje, kako bi se iskoristio potencijal ove radne snage i povećala ekonomska aktivnost.

**Tabela:** Stanovništvo opštine Ulcinj prema aktivnosti, Popis 2003.

	Ukupno	Aktivno stanovništvo		Lica sa licnom prihodima	Izdržavano stanovništvo	Lica na radu-boravku u inostranstvu do 1.god.
		Svega	Obavlja zanimanje			
Ulcinj	20290	7661	4813	2891	9659	79

Izvor : Monstat

### Ljudski resursi – školovanje i mogućnost zapošljavanja

“Nacionalna strategija zapošljavanja i razvoja ljudskih resursa za period 2007. - 2011. godine“ ističe podsticanje razvoja ljudskog kapitala, budući da konkurentna prednost nacionalne ekonomije sve više zavisi od ulaganja u ljudske resurse. Stoga su znanja i vještine snažan pokretac ekonomskog rasta. Prema statističkim podacima u toku 2011. godine osnovnu školu u opštini Ulcinj pohađalo je 2.452 učenika a završilo je 279 učenika. Srednju školu pohađalo je 1.164 učenika, III-stepen završilo je 40 učenika a IV-stepen 261 učenik. u toku kalendarske godine bilo je 415 studenata sa područja opštine Ulcinj.

U poređenju sa drugim zemljama istočne Evrope, a posebno regiona Balkana, stepen pismenosti odraslih u Crnoj Gori nije visok, što je činilac koji utiče na mogućnosti zaposlenja, i ekonomski profil države.

Rezultati istraživanja sprovedenog u 2009.god. među poslodavcima ukazuju da je 13% trenutno zaposlenih u Crnoj Gori (osobe iznad 15 godina starosti) ostvarilo benefite od višeg i visokog obrazovanja, dok 30 % ima osnovno obrazovanje ili nikakvo. Jasno je da je pitanje niske stručne spreme državni problem. Svi planovi i strategije usmjerene ka poboljšanju situacije moraju da se odraze kroz obezbjeđivanje objekata za obrazovanje, uključujući škole i centre za obuku.

Za Ulcinj se generalno može reći da razvojno zaostaje za ostalim crnogorskim opštinama i potrebno je uložiti značajan napor i sredstva, kako bi i ova opština mala dinamičniji ekonomski razvoj a samim tim omogućila veći stepen zapošljavanja. Lokalna samouprava ima optimističan stav u pogledu razvoja preduzetništva i otvaranja novih radnih mjesta, ipak podrška i konkretni vidovi stimulisanja nisu još uvijek u potpunosti realizovani.

### 3.6. PROSTORNI POKAZATELJI POSTOJEĆEG KORIŠĆENJA PROSTORA

Tabela: Opština Ulcinj - korišćenje zemljišta

Katastarska opština Cadastral municipality	Ukupna površina: Total area: (ha)	Pojoprivredne površine Agricultural areas (ha)	%	Šumske površine Forest areas (ha)	%	Ostale prirodne površine Other natural areas (ha)	%	Vodne površine Water areas (ha)	%	Površine tehničke infrastrukture Areas of technical infrastructure (ha)	%	Površine naselja Settlement areas (ha)	%
Bojke	1025	344	33,52	461	44,99	175	17,04	22	2,14	19	1,83	5	0,47
Brajše	1144	465	40,67	462	40,37	148	12,92	23	2,05	35	3,10	10	0,89
Bratica	816	119	14,54	639	78,33	29	3,56	6	0,76	18	2,16	5	0,64
Briska Gora	1240	112	9,01	838	67,58	286	23,10	0	0,00	3	0,21	1	0,10
Darza	329	120	36,43	172	52,24	30	9,26	0	0,09	5	1,48	2	0,50
Donji Stoj	1496	1089	72,84	189	12,66	79	5,30	3	0,23	58	3,85	76	5,11
Fraskanjel	405	240	59,30	41	10,05	70	17,25	48	11,78	5	1,16	2	0,47
Gornji Stoj	1788	966	54,00	580	32,43	49	2,73	157	8,77	28	1,55	9	0,53
Klezna	972	500	51,44	351	36,14	59	6,08	33	3,38	22	2,28	7	0,68
Kolonza	637	328	51,47	268	41,99	16	2,45	3	0,51	19	2,91	4	0,68
Kravari	1121	368	32,83	507	45,22	200	17,85	13	1,14	25	2,27	8	0,70
Kruče	580	97	16,69	429	74,00	17	2,97	1	0,24	17	2,97	18	3,12
Kruta	585	81	13,88	479	81,74	5	0,91	0	0,04	17	2,98	3	0,45
Krute	741	241	32,57	368	49,63	81	10,94	10	1,33	29	3,93	12	1,60
Leskovac	602	213	35,42	253	41,96	125	20,78	3	0,57	6	0,99	2	0,28
Lisna Bori	307	232	75,41	24	7,73	15	4,81	25	8,15	10	3,13	2	0,77
Međureč	795	130	16,31	474	59,66	179	22,57	6	0,78	4	0,54	1	0,13
Mide	682	254	37,31	254	37,23	144	21,09	15	2,18	9	1,39	5	0,80
Pistula	891	543	60,94	237	26,56	75	8,39	4	0,49	26	2,89	6	0,73
Rastiš	886	158	17,88	506	57,11	177	20,01	13	1,51	25	2,84	6	0,65
Reč	644	445	69,06	110	17,12	1	0,15	62	9,66	23	3,64	2	0,38
Saič	468	70	14,99	385	82,20	1	0,25	1	0,21	8	1,74	3	0,61
Šas	1196	405	33,84	247	20,63	183	15,34	340	28,39	18	1,54	3	0,26
Stodra	185	139	75,15	23	12,29	0	0,00	10	5,53	11	6,13	2	0,91
Sukobin	491	296	60,18	137	27,91	16	3,31	11	2,24	22	4,38	10	1,97
Sveti Đorđe	706	543	76,88	129	18,30	2	0,28	16	2,31	13	1,89	2	0,34
Ulcinj	1580	587	37,14	717	45,37	39	2,49	6	0,40	80	5,08	150	9,52
Ulcinjско polje	1793	248	13,83	10	0,55	0	0,00	1474	82,22	45	2,51	16	0,89
Vladimir	836	506	60,61	221	26,46	30	3,56	36	4,32	33	3,91	10	1,14
Zoganj	944	510	54,09	328	34,80	62	6,53	1	0,16	37	3,96	4	0,46
<b>UKUPNO: TOTAL:</b>	<b>25885</b>	<b>10349</b>	<b>39,98</b>	<b>9838</b>	<b>38,00</b>	<b>2294</b>	<b>8,86</b>	<b>2346</b>	<b>9,06</b>	<b>671</b>	<b>2,59</b>	<b>388</b>	<b>1,50</b>

Izvor: Uprava za nakretnine i CAU analiza

**Tabela: Urbano područje grada Ulcinja – korišćenje zemljišta (ha)**

Namjena površina	Površina (ha)	%
Stanovanje	161.60	36.05
Centralne djelatnosti	9.76	2.18
Turizam	9.14	2.04
Obrazovanje i socijalna zaštita	3.60	0.80
Zdravstvena zaštita	0.95	0.21
Kultura	0.54	0.12
Sport i rekreacija	0.00	0.00
Industrija i proizvodnja	4.33	0.97
Urbano zelenilo	1.36	0.30
Poljoprivredne površine	139.76	31.18
Šumske površine	44.76	9.99
Vodne površine	2.23	0.50
Ostale prirodne površine	9.47	2.11
Saobraćajni i infrastrukturni objekti	1.82	0.41
Komunalna infrastruktura	0.61	0.14
Groblja	3.18	0.71
Vjerski objekti	1.24	0.28
Saobraćajnice (putevi)	53.91	12.03
<b>UKUPNO</b>	<b>448.26</b>	<b>100.00</b>

Izvor:CAU

### 3.7. URBANA MORFOLOGIJA

#### Razvoj naselja - istorijski kontekst

Ulcinj je jedno od najstarijih gradskih naselja na crnogorskoj obali, i predstavlja jedan od naboljih primjera prožimanja mediteranske i orijentalno-balkanske urbane i arhitektonske kulture.

Zbog izuzetnih klimatskih i geografskih uslova, na ovom području su se javile naseobine još u najranijoj istoriji. Najstariji tragovi života na ovom prostoru otkriveni su na obali Zoganjskog blata (jezera), gdje su prilikom izgradnje solane pronađeni zemljani podovi ilirskih građevina iz bronzanog doba. Takođe, iz ovog doba su dva zemljana tumula, na lokalitetu Crveni brijeg i ilirske kamene mogile (tumuli) - grobovi, jedna na lokalitetu Međureč, a druga na lokalitetu Gjat na Briskoj gori.

Ulcinj je u geostrateškom, političkom i trgovačko-privrednom smislu, imao mnogo veći značaj u prošlosti, nego što je to slučaj u novije vrijeme, pa je i njegova politička i kulturno-istorijska uloga bila mnogo izrazitija. Od nastanka u 5. vijeku prije nove ere, Ulcinj je nekoliko puta bio prestoni grad. Duž rijeke Bojane i preko nje, od davnih vremena, išli su putevi koji su spajali basen Skadarskog jezera i obalu mora, kao i sjeverozapadno zaleđe sa južnim oblastima, Makedonijom i Kosovom i Metohijom. Važan rimski put od Cavtata (Hrvatska) do Skadra (Albanija), takođe je prolazio pored Ulcinja. Na tim trasama nalaze se tragovi mnogih civilizacija koje su se u ovom području, u kontinuitetu, razvijale kroz dva i po milenijuma. Sve kulture, od Ilira, preko Grka i Rimljana, Slovena, Vizantinaca, Mlečana i Turaka, sve do današnjih, ostavili su tragove o svom postojanju, bilo u ostacima materijalne kulture, bilo u toponomastici, pisanim tragovima ili u običajima. Uticaji svih civilizacija na ovom području prepleteni su i stopljeni u jedinstvenu kulturno-istorijsku cjelinu vrijednog i bogatog nasljeđa.

**Slika:** Simon Pinargenti 1573, gravira Ulcinja



Grad Ulcinj, a vjerovatno i ostala naselja više puta su razarani u ratovima i zemljotresima, tako da su prošli kroz nekoliko perioda koji su mijenjali njihovu fizionomiju. Istovremeno, u razvoju urbane strukture, značajnu je bilo i prilagođavanje topografskim, klimatskim i odbrambenim uslovima, kao i miješanje starog i novog, odnosno preplitanje uticaja postojeće i nove kulture.

Kroz istorijski razvoj, presudan uticaj na razvoj grada Ulcinja su imali strateški, saobraćajni, trgovački i upravni činioci, a u sadašnje vrijeme prevladavaju privredni, a prije svega, turistički.

#### **Urbane strukture na području opštine Ulcinj**

Sa aspekta urbanog razvoja, urbane morfologije, funkcije i načina života na prostoru opštine Ulcinj i njegovoj okolini može se izdvojiti nekoliko tipova urbanih (izgrađenih), antropogenih struktura - cjelina:

1. utvrđeni gradovi i utvrđenja - do sada najstariji otkriveni vid naseljavanja na području opštine Ulcinj (ostrvo Stari Ulcinj, Stari grad Ulcinj, Svač),
2. ambijentalne cjeline grada Ulcinja (Podgrađe Starog grada - Nova varoš, ulcinjska čaršija, Pristan, kompleks pravoslavne crkve Sv. Nikole i groblja),
3. nove izgrađene zone grada Ulcinja - nastale u drugoj polovini XX vijeka (linearni centar, zona kolektivnog stanovanja, suburbano ili rururbano (ruralno-urbano) područje uz grad Ulcinj i njegovo neposredno okruženje koje čine naselje Bijela Gora, stambene zone Liman, Meterizi, Meraja, Pinješ, Nova mahala, Đerane, Totoši i Kodre),
4. hoteli, turistička naselja i odmarališta izvan naselja,
5. ambijentalne cjeline ruralnog zaleđa.

#### **Utvrđeni gradovi i utvrđenja**

##### **Ostrvo Stari Ulcinj**

##### **Istorijski razvoj**

Na malom ostrvu sjeverozapadno od Ulcinja, u zalivu Kruče, nalaze se ruševine za koje se mislilo da su ostatak Starog Ulcinja - »Dolcigno Vecchio«. Prema venecijanskim istorijskim dokumentima, pretpostavilo se da je antički Olcinium bio lociran između ovog ostrva i kopna i da je potonuo. Međutim, kasnijim arheološkim istraživanjima je utvrđeno da se na ostrvu u antičko doba nalazila neka manja signalna stanica (specula), a u srednjem vijeku utvrđenje koje je služila kao osmatračnica.

**Slika: Ostrvo Stari Ulcinj****Morfologija**

Danas na ostrvu postoje manji ostaci bedema. Ovi ostaci nalaze se na zapadnom i djelimično sjevernom dijelu ostrva. Istočna i južna obala su strme i stjenovite te i nije bilo potrebe za građenjem odbrambenih zidova. Pored ovih djelova obimnih zidova postoje i ostaci unutrašnjih građevina – manjih zgrada kao i jedne jednobrodne crkve sa ozidanom podzemnom grobnicom na zapadnom kraju.

S obzirom na pokretne nalaze, ostatke keramičkih sudova, može se zaključiti da je ostrvo bilo nastanjeno i prije srednjeg vijeka. Kao utvrđenje svakako je postojalo i u srednjem vijeku, ali nije isključeno da su ostaci obimnih zidova utvrđenja i stariji.

**Ulcinj - Stari Grad****Lokacija**

Stari grad Ulcinj, lociran na krajnjem jugoistoku Crnogorskog primorja, podignut je na isturenom stijenvitom rtu strmih litica koji je nagnut prema moru. Južna polovina rta zadire duboko u more, dok je sjeverna povezana sa kopnom. Zbog povoljnog geopolitičkog položaja na raskršću kopnenih i pomorskih puteva imao je kroz viševjekovnu istoriju značajnu političku i kulturno istorijsku ulogu.

**Morfologija**

Staro jezgro Ulcinja pripada mediteranskom tipu naselja koji je karakterističan za primorsku regiju. Stari grad obuhvata površinu oko 3,0 ha, i sastoji se od dva dijela: gornjeg grada koji je smješten na najvišem platou, u okviru kojeg se nalazi glavna odbrambena kula – citadela sa akropoljom u sredini i naselja koje se formiralo na južnim padinama i koje je opasano odbrambenim zidovima. Gornji grad-tvrđava-citadela je nepravilnog poligonalnog oblika, koji je prilagođen samom terenu i više puta je preuređivan, na način koji je odgovarao fortifikacionom graditeljstvu pojedinih epoha.

**Slika: Ulcinj – Stari grad**



Gradsko naselje, gotovo u cjelini, obuhvaćeno je odbrambenim zidovima, koji nedostaju samo na nekim mjestima, gdje ih zbog nepristupačnosti visokih i strmih litica možda nikada nije ni bilo. Ovdje se razlikuju djelovi zidova iz rimskog (paleovizantijskog), srednjovjekovnog, mletačkog i turskog doba, kada su dobili raveline. Ima malo očuvanih kula, osim ostataka omanje srednjovjekovne kule, prepravljene u mletačko i tursko doba. U gornjem gradu su još dvije kule.

U grad se ulazilo kroz dvije kapije. Na gornjoj se poznaju ostaci još srednjovjekovnog, a izgleda i rimskog (paleovizantijskog) zidanja s kasnijim turskim pregrađivanjima. Donja kapija je iz mletačkog ili predmletačkog doba, s kasnijim turskim pregrađivanjima. Preko kapija ulična mreža grada povezana je sa neposrednim okruženjem. Sjeverna (gornja) gradska kapija služila je za vezu s kopnom, a kasnije i sa novopodignutim podgrađem. Južna (donja) kapija, prilično visoko postavljena iznad nivoa mora (oko 15 m), povezivala je stari grad sa pristaništem, a kasnije i sa jugoistočnim dijelom novopodignutog podgrađa „nove varoši“.

Mreža gradskih ulica i pješačkih komunikacija karakteristična je za srednjovjekovne gradove. Nastala je organski i stihijski, prilagođavajući se uslovima terena stjenovitog rta, a i u skladu sa potrebama vlasnika. U samoj uličnoj mreži mogu se uočiti tri glavne. Sve tri imaju svoju osnovnu liniju kretanja postavljenu u pravcu sjever—jug, sve tri spajaju sjevernu sa južnom kapijom. Ulice su veoma uske (1,5 - 4,0 m) i zastrte su turskom kaldrmom. Krivudave, nepravilne ulice, sa regulacijom (širinom) koja je bila prilagođena kretanju pješaka i natovarenih konja, omogućavale su zaštitu i odbranu u slučaju da neprijatelj uđe u grad.

Stambeni blokovi, nepravilnog poligonalnog oblika, formirali su se pored i oko već formiranih komunikacija, dok su na njihovim ukrštanjima nastali manji trgovi i pijacete nepravilnog oblika. Gusto su izgrađeni, tako da su, usljed težnje da se gradska površina do maksimuma iskoristi, kuće višespratne. Nekoliko građevina, ili grupa građevina, posebno se izdvajaju značajem i one su podignute su na najmarkatnijim mestima u gradu (episkopija, knežev ili begov dvor i dr.). Zanatske radionice i trgovine nalazile su se u konobama u prizemljima objekata, ponekad možda i na prvim spratovima pojedinih stambenih objekata.

U turskog doba grad je već imao kanalizaciju i vodovod. Turska kanalizaciona mreža i kamene, odnosno keramičke cijevi za vodovod izgrađena je u ulicama i nalazi se ispod same kaldrme, ali se cjelokupna trasa ne može sa sigurnošću rekonstruisati. Kanalizacija na pojedinim mjestima prolazi ispod gradskih zidina i niz stjenovitu liticu je oticala u more.

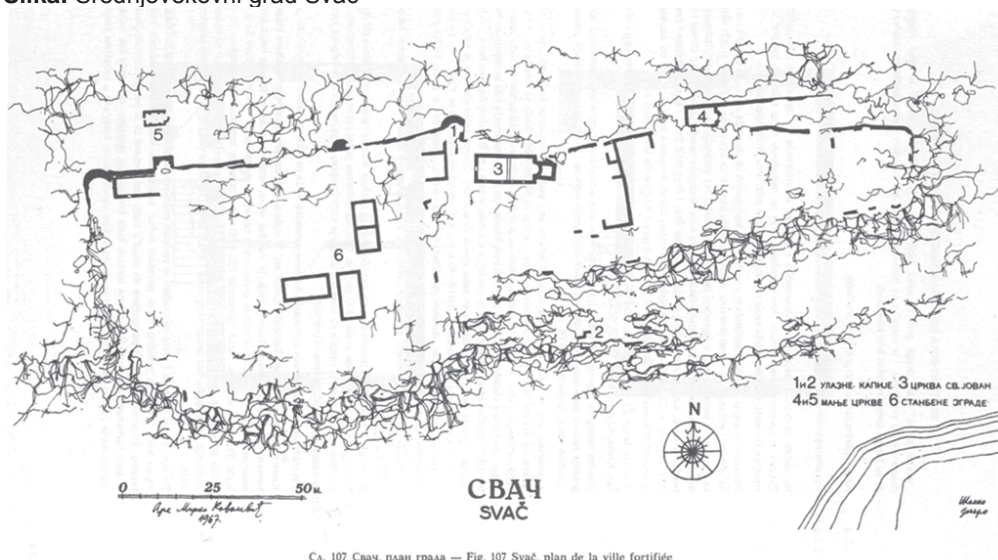
Cistjerne, velika u gornjem gradu, druga kod crkve-džamije i dvije u donjem dijelu grada, bile su namijenjene snabdijevanju vodom. Sredinom 18. vijeka Turci su izgradili i gradski vodovod sa javnim česmama, a vodu su kaptirali na oko 3 km sjeverozapadno od grada, kod mjesta nazvanog Javor.

### Objekti i arhitektura

Kuće imaju jednostavni oblik, sa nepravilnom pravougaonom osnovom i slobodnijim i živopisnim krovovima. Arhitektura zgrada je dosta jednostavna, tradicionalna, sa zidovima od tesanog kamena, golog ili malterisanog i krovovima pokrivenim kamenim pločama ili tiglom. Nagib krovne ravni kreće se od 15 - 22°. Dekorativni elementi su kamene konzole oko prozora, zvekir na vratima, dimnjaci, tradicionalne „škure“ na prozorima. Prozori u prizemnom dijelu objekta su u odnosu širine i visine 1,5:1 do 2:1 što je rezultat dugogodišnjeg uticaja Venecije i njene arhitekture. Prelaz između zida i krova je vijenac od kamenih ploča. Često je spoljašnje stepenište koje vodi do prvog sprata i ono je zidano od kamenih ploča. Strukturalne karakteristike, određuju visoku pejzažnu, ambijentalnu i formalnu vrijednost ove urbane cjeline.

**Slika:** Ulicinj – objekti i arhitektura starog grada



**Slika: Srednjovekovni grad Svač**

Ca. 107 СВАЧ, ПЛАН ГРАДА — Fig. 107 Svač, plan de la ville fortifiée

**Lokacija**

Ostaci srednjovekovnog grada Svača nalaze se na oko 25 km sjeveroistočno od Ulcinja, na izduženom kamenitom grebenu između Šaskog jezera na jugu i plodne ravnice na sjeveru, na nadmorskoj visini oko 80 m. U neposrednoj blizini nalazio se put koji je vodio prema Skadru, važnom ekonomskom, strateškom i kulturnom centru oblasti. Svač je jedno od niza manjih utvrđenja koja su činila spoljnji odbrambeni pojas oko važnog uporišta u Skadru.

Utvrđenje je smješteno je na strateški povoljnom položaju, sa tri strane je okruženo bedemima sa kulama, dok sa četvrte, južne strane ima prirodnu zaštitu, stjenovitu liticu koja se skoro vertikalno spušta prema jezeru. Položaj utvrđenja omogućava osmatranje i kontrolu široke teritorije, od Anamalske planine, preko sedla koje vodi ka Mrkojevićima, obala rijeke Bojane do Briske gore na jugu.

**Istorijski razvoj**

Prema rezultatima arheoloških istraživanja, konstatovano je da je ovaj prostor bio naseljen već u najranijim vremenima. O razvoju Svača u ranom srednjem vijeku nema mnogo podataka. U buli pape Aleksandra II grad se 1067. godine pominje kao episkopski grad. U 13. vijeku (1242. godine) razaraju ga Mongoli, ali se grad vrlo brzo oporavlja, kada vjerovatno tvrđava dobija masivne odbrambene zidove sa kulama. Kraljica Jelena žena srpskog kralja Uroša I ga obnavlja krajem 13. vijeka. Nakon stotinjak godina počinje da propada, pa se 1406. godine pominje kao selo. U 15. vijeku ga zauzimaju Mlečani, a 1571. godine pada u ruke Turaka. Nakon manje od pola vijeka, (1610. godine) grad je napušten i nalazi se u ruševinama. Poput drugih srednjovjekovnih gradova na ovom području, Svač je kovao sopstveni metalni novac.

**Morfologija**

Utvrđenje Svač je bilo opasano zidovima sa kulama, a prema jugu je bilo prirodno nepristupačno, jer se stijene spuštaju strmo prema jezeru, sa te strane postoji jedna staza kojom se silazilo do vode i uz koju ima tragova kapije.

Bedemi sa kulama opasavali su vrh stjenovite kose zahvatajući površinu od 1,2 ha. Prateći prirodan pad terena, bedemi su obrazovali prostor nepravilnog pravougaonog oblika dužine 230 m po osi istok-zapad i širine oko 58 m po pravcu sjever-jug.

Pristup je moguć samo sa sjeverne strane gdje je na blagoj padini bilo razvijeno podgrađe. Glavni ulaz u utvrđeni dio grada bio je lociran na sjevernom bedemu, u njegovom središnjem dijelu. Osnovna komunikacija koja se protezala od glavnog ulaza, uslovlila je raspored brojnih objekata unutar bedema, na osnovu čega se može zaključiti da je postojala i komunikacija u pravcu istok-zapad. Može se pretpostaviti da su djelimično sačuvani zidovi koji su locirani na brežuljku, sjeverozapadno od utvrđenja, na uzvišenju predstavljali ostatke bedema podgrađa. Iznad jezera vide se ostaci srednjovekovnog gradskog zida i dvije kapije — jedna za ulazak iz podgrađa, a druga za silazak do jezera.

Može se zaključiti da je grad na vrhuncu svog razvoja bio prostran, i da se sastojao od utvrđenja i podgrađa, pa je po koncepciji podsjećao na grčke polise. Sa novčića koji su nađeni tokom arheoloških iskopavanja vršenih 1958. godine može se vidjeti kako je Svač izgledao u doba renesanse. Prikazan je sa trospratnim objektima, odbrambenim kulama i kolonadama.

**Slika:** Ostaci crkve u srednjovjekovnom gradu Svaču



### **Objekti i arhitektura**

Prema legendi Svač je imao toliko crkava koliko godina ima dana, ali se danas u ruševinama mogu raspoznati ostaci osam crkava, od kojih su dvije najveće, katedralna Sv. Jovana Krstitelja u najvišem dijelu grada i franjevačka Sv. Marije na zaravni u podgrađu, prije zemljotresa bile očuvane skoro do prvobitne visine. U podgrađu Svača mogu se uočiti ostaci ostalih crkava. Sve crkve u Svaču su bile ukrašene arhitektonskom dekoracijom i freskama. U nekima se i sad raspoznaju tragovi boje na zidovima.

### **Ambijentalne cjeline grada Ulcinja Podgrađe Starog grada – Nova varoš**

#### **Lokacija**

Podgrađe se nalazi na sjeveroistoku i sjeveru u odnosu na Stari grad. Urbana struktura Podgrađa razvila se duž uske udoline koja vodi sa prevoja koji razdvaja brda Mendra i Pinješ, prema Maloj plaži, kao i na najbližim padinama navedenih brda. Manji dio podgrađa u kasnijim fazama razvoja proširio se od pomenudog prevoja i na najbliže djelove doline koja je oivičena brdima Mendra, Pinješ i Bijela gora. Dolina koja od prevoja ide prema Maloj plaži ima pravac pružanja sjever – jug, njom prolazi glavni pristupni put do grada Ulcinja i čini kičmu oko koje se razvilo naselje.

#### **Istorijski razvoj**

Podgrađe se razvilo veoma rano, a u periodu srednjeg vijeka je već bilo formirano. Može se smatrati začetkom novog ulcinjskog grada – Nove varoši, koji se razvio na prostoru izvan ulcinjske tvrđave, ispod i oko gradskih bedema, prema sjeveroistoku i sjeveru u odnosu na Stari grad. Osnovni urbani oblici formirali su se u vrijeme turske vladavine.

**Slika:** Izgled Podgrađa Starog grada iz 1900. godine i današnje stanje



## Morfologija

Morfološke odlike ovog dijela grada uslovljene su terenom, koji se u velikom nagibu spušta prema glavnom prilazu u Ulcinj (današnja Ulica 29. Novembra). Duž ovog puta razvila se čaršija, a oko nje stambene zone. Urbana struktura grada iz turskog doba zasnivala se na principu stroge razdvojenosti poslovne i stambenih zona: stambene grupacije su organizovane u mahale na, koje su prostorno i funkcionalno bile povezane sa izdvojenom poslovnom zonom – čaršijom, svojevrsnim linearnim centrom u dolini.

Ulice su uske, strme i krivudave i zastrte kaldrmom. Stambenu zonu – mahalalu čine visokim zidovima ograđene parcele unutar kojih su manje kuće niske spratnosti okružene zelenilom i baštom. Teren u nagibu omogućavao je takav razmještaj kuća koji je za osnovno nepisano pravilo imao poštovanje prava na osunčanje i na vizure. Mahale (stambene zone) je činilo ne više od četrdeset kuća, saglasno sa islamskim kulturnim brojem 40. Svaka mahala koja je imala preko 40 kuća, smatrala se za nehumanom i prevelikom. Orijentalni način života bio je prije svega uslovljen vjerom i tradicijom, potrebom za opuštenošću, mirom, meditacijom, ljepotom i uživanjem u zelenilu i pejzažu, što je bio presudan faktor ne samo u organizaciji kuće i mahalskog sklopa, već i čitavog grada.

U prizemljima objekata duž glavne ulice u čaršiji bile su se zanatske radnje, berbernice, poslastičarnice, pekare, trgovine ("dućani") sa različitom robom, kafane, gostionice i čajdžinice i koje su u potpunosti imale duhom Orijenta.. U okviru stambenih zona izgrađene su džamije, amami, javne česme i kaldrmisali uske i krivudave ulice.

## Objekti i arhitektura

Osnovnu urbanističku jedinicu čini kuća sa dvorištem i baštom, okružena visokim zidovima koji štite porodičnu intimnost. Kuće su niske, jednostavne, razvijene forme, smještene u prostranim dvorištima, organizovane na taj način da u istoj mahi ispunjavaju uslove intime sa jedne strane i kontakata sa okolinom sa druge strane.

Orijentalna kuća balkanskog tipa rijetko ima više od jednog sprata. Takođe, nikad se ne prave podrumске prostorije. Ekonomske zgrade se grade odvojeno, u dvorištu, ponekad ukopane u kosinu zemlje, ako nagib to dozvoljava.

**Slika:** Nestručna rekonstrukcija u Podgrađu Starog grada



Postojeći objekti su uglavnom obnovljeni ili rekonstruisani. Sanacija i rekonstrukcija objekata je urađena nestručno, protivno principima zaštite vrijednog arhitektonskog nasljeđa. Objekti su dograđivani i nadograđivani tako da se nije vodilo računa o arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Primjenom neadekvatnih materijala i arhitektonskih elemenata, i pseudo-stilskih detalja narušen je autentični izgled objekata i tradicionalni ambijent.

## Ulcinjaska čaršija

### Lokacija

Ulcinjaska čaršija se razvila na vrlo povoljnom mjestu - raskrsnici dva bitna saobraćajna pravca. Prvom, koji povezuje nove djelove grada nastale u tursko doba sa starim sednjojekovnim jezgrom

(Starim gradom) i lukom Pristan pored Male plaže i drugim, koji povezuje Ulcinj sa njegovim zaleđem i putem koji je iz Bara vodi za Skadar.

### Istorijski razvoj

Ulcinjska čaršija razvijala se kao izraziti zanatski i trgovački dio grada počev od kraja 17. i u toku 18. i 19. veka, i svoj osnovni oblik i karakter, uz manje najnovije izmjene, zadržala je sve do danas. Tipična je za doba kada je nastala. Danas spaja Stari grad i podgrađe sa novim Ulcinjom, koji se razvio na lokalitetima Totoši, Meraja, Bijela Gora, Nova Mahala, i ima značajnu ulogu u daljem razvoju užeg gradskog područja.

**Slika:** Izgled ulcinjske čaršije početkom 20. vijeka



**Slika:** Dućani i sat-kula u ulcinjskoj čaršiji



### Morfologija

Na osnovu turskog modela razvoja grada, svaki grad imao je svoj duhovni, poslovni i trgovački centar – čaršiju. Čaršija je srce gradskog, urbanog života. Osnovni elementi čaršije su uglavnom džamija, prodavnice ("dućani") i česma. U tradicionalnim čaršijama nalazili su se i javna kupatila (hamami), hanovi (današnji hoteli i moteli), gradska uprava i drugi objekti od većeg značaja za grad. Ulcinjska čaršija predstavlja jednu od najvažnijih karakteristika grada iz turskog perioda, ona je njegov

komercijalni centar, zona u kojoj se obavlja većina privrednih aktivnosti. U okviru ulcinjske čaršije se nalazi i sahat-kula i stara opštinska kuća. Ulcinjska čaršija je razvijena kao linearni centar, duž glavne ulice.

### Objekti i arhitektura

Osnovni element čaršije je “dućan” u kome je trgovina ili zanatska radionica, čime čaršiju čini prepoznatljivim dijelom grada. Dućani su uglavnom prizemni, građeni u nizu, tako da je moguće proširenje i nastavak niza u skladu sa ekonomskim razvojem grada. Osim trgovačkog, čaršija ima i status vjerskog i administrativnog centra. Tako u Ulcinju džamija “Namazjah”, koja se nalazi u okviru ove ambijentalne cjeline, predstavlja glavnu džamiju, pa je i njena arhitektura reprezentativnija od ostalih. Sat kula (sahat-kula) visoki objekat zidan od kamena je jedinstveni objekat ovog tipa u Ulcinju koji uz džamijske minarete – munare predstavlja i vizuelni reper.

Postojeći objekti su uglavnom obnovljeni ili rekonstruisani, dozidani i nadzidani. Sanacija, rekonstrukcija i ostale intervencije na objektima u čaršiji su urađene nestručno, protivno principima zaštite vrijednog arhitektonskog nasljeđa. Nije se vodilo računa o arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Primjenom neadekvatnih materijala i arhitektonskih elemenata, i pseudo-stilskih detalja narušen je autentični izgled objekata i tradicionalni ambijent čaršije.

### Pristanište - Pristan

#### Lokacija

Pristanište se nalazi u istočnom dijelu Male plaže, najpoznatije gradske plaže sa izgrađenim objektima raznih sadržaja (kulturnih, ugostiteljskih i stambenih). S obzirom na topografiju Ulcinja i njegove neposredne okoline, jedino mjesto na kome je moglo da postoji pristanište koje bi bilo pod direktnom zaštitom njegovog utvrđenja, i od uticaja dominantnih vjetrova i jakih talasa, nalazi se na žalu u uvali neposredno sa njegove istočne strane. Stjenovita obala sa zapadne strane grada, bila je nepodesna je za prihvatanje brodova.

### Istorijski razvoj

Ulcinj je mjesto duge i bogate pomorske, trgovačke i gusarske tradicije, tako da se pristanište razvijalo zajedno sa ekonomskim razvojem grada i činilo njegov sastavni dio. Svoj najveći uspon pomorstvo je dostiglo u XVII, XVIII i tokom XIX vijeka. Pomorska trgovina Ulcinjana vlastitim brodovima odvijala se sa većim lukama i trgovačkim centrima Jadrana, Bliskog istoka i Sredozemlja. Ulcinjani su od domaćih proizvođača prodavali žito u Veneciji, Istru, Trstu, vunu u Đenovi, duvan u nekoliko jadranskih luka, a iz tih područja uvozili su i u Ulcinju, Skadru, bližem i daljem okruženju prodavali luksuznu i drugu robu.

**Slika:** Pristan iz 1908. godine i današnje stanje



Ulcinjaska flota jedrenjaka kulminaciju svog razvoja imala je prije rusko-turskog rata (1876-1878), kada je brojala oko 400 jedrenjaka, koji su pored Pristana koristili i vezove na Velikoj plaži i na rijeci Bojani. Za vrijeme knjaza i kralja Nikole I Petrovića (1880 - 1918), u Ulcinju je bilo registrovano 107 jedrenjaka.

**Slika:** Ulcinjski jederenjaci u Pristanu 70-tih godina 20. vijeka



Hecquard, francuski kanzul u Skadru, navodi da se u Ulcinju nalazi brodogradilište gdje se grade brodovi od 100 do 200 tona. Kasnije su se na njemu gradili i veći brodovi, galeote, ali je turska Porta 1737., godine zabranila njihovu izgradnju i oduzela ih da bi spriječila gusarenje. Posljednji jedrenjak koji je sa ovoga brodogradilišta porinut u more 1878. godine poslije pripajanja Ulcinja Crnoj Gori 1880. Godine, dobio je ime "Nadežda".

### **Morfologija**

Pristanište u istočnoj uvali Male plaže imalo je dosta pogodnosti. Dovoljno je bilo veliko da primi i veći broj manjih brodova, koji bi bili izvlačeni na prostran pješčani žal. Potpuno je bilo zaštićeno od sjevera, ali je zato, gotovo u cjelini, bilo izloženo južnim vjetrovima.

Zanimljiva je pretpostavka o postojanju mogućeg skrivenog pristaništa u velikoj pećini pod ulcinjskim Starim gradom. Prilaz ovoj pećini nalazi se između dvije visoke stjenovite litice, neposredno pod zapadnim dijelom crkve Sv. Bogorodice. Sam ulaz nije skoro uopšte moguće primjetiti sa mora ni sa koje druge strane. Dovoljno je širok i visok da mogu da prođu manji brodovi, kakvi su bili sve do kasnog srednjeg vijeka. Pećina se dalje širi, tako da po dužini zahvata veliki dio stijene pod gradom, do blizu 50 metara, a po širini ide i do 11 m, dok joj visina doseže do 12 m. Dubina vode u pećini je bila dovoljna da su se mogli kretati brodovi. U vertikalnoj stijeni, u zadnjem dijelu pećine, na visini od oko 8 m nalazi se jedan prodor-galerija. Nije isključeno da je ovuda moglo da se dopre i do neke zgrade u gradu. Istraživanja u pećini još nijesu vršena jer je dobar dio kanalizacije Starog grada orijentisan prema njoj, zbog čega je njen ulaz dobrim dijelom zabetoniran.

### **Objekti i arhitektura**

Danas se na ovom prostoru nalaze većim dijelom ugostiteljski a manjim djelom stambeni objekti. Na Pristanu se nalaze dva značajnija objekta profane arhitekture: kuća Plamenca i kuća Vojvode Sima Popovića. Neposredno ispod kuće Plamenca nalazi se islamsko turbe (grobnica) Fani. Staro brodogradilište, koje se je bilo na Pristanu, do današnjeg turbeta Fani., danas ne postoji.

Nekadašnji objekti su uglavnom sanirani ili rekonstruisani. Sanacija i rekonstrukcija objekata je urađena nestručno, protivno principima zaštite vrijednog arhitektonskog nasleđa. Objekti su dograđivani i nadograđivani tako da se nije vodilo računa o arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Primjenom neadekvatnih materijala i arhitektonskih elemenata, i pseudo-stilskih detalja narušen je autentični izgled objekata i tradicionalni ambijent.

### **Kompleks pravoslavne crkve Sv. Nikole i groblja**

#### **Lokacija**

Saborna crkva crkva Sv. Nikole nalazi se u dijelu Ulcinja zvanom Meterizi, koji je i dio podgrađa Starog Grad, a neposredno uz sjeverni ulaz u Stari grad. Kompleks crkve i pripadajućeg groblja je na prostranom platou koji se uzdiže iznad mora,

### **Istorijski razvoj**

Na mjestu ove crkve, u XV vijeku, postojao je pravoslavni manastir Sv. Arhanđela. Po dolasku Turaka pretvoren je u džamiju, a 1890. godine na njenim temeljima sagrađena je danasnja crkva. Sabornu crkvu crkva Sv. Nikole podigao je kralj Nikola u slavu Crnogoraca poginulih 1878. godine. Zvonik je dozidan 1933.

**Slika:** Ulcinj – kompleks crkve Sv. Nikola



### **Morfologija**

Kompleks crkve i groblje razdvaja ulica koja vodi prema stambenoj zoni Liman. Crkva je smještena u središtu parcele. Okružena je maslinjakom što joj daje posebnu ambijentalnu vrijednost, a predstavlja irijetkost. Groblje od mora dijeli stjenovita litica i uski pojas na kome je nešto zelenila, uglavnom primorskog bora. Groblje je tipičan primjer lociranja i organizacije ove namjene u naseljima istočne obale Jadranskog mora. Nalazi se na istaknutom mjestu sa izuzetnim vizurama na Stari grad, more i stjenovitu obalu sa klifovima istočno od Starog grada.

### **Objekti i arhitektura**

Saborna crkva Sv. Nikole je jednobrodna građevina sa polukružnom apsidom i osmougaonom kupolom, te bočnim pjevničkim prostorom koji asocira na arhaičnu formu trikonhosa. Crkva je zasvedena poluoblíčastim svodom. Uz nju je 1933. godine dozidan visoki zvonik koji je sa crkvom povezan otvorenim trijemom.

### **Nove izgrađene zone grada Ulcinja**

#### **Lokacija**

Nastale su u drugoj polovini XX vijeka, a čine ih linearni centar u kome se nalaze pijaca, robna kuća, kulturni centar, zgrada Opštine i Dom zdravlja. Zona kolektivnog stanovanja formirana je od nekoliko objekata koji se protežu od raskrsnice kod Doma zdravlja prema Autobuskoj stanici i raskrsnici na putu Bar – Ulcinj – Sukobin (granica sa Albanijom) i na ovom potezu su još i kompleks školskih objekata, Autobuska stanica i niz objekata trgovačke i uslužne namjene. Ovaj potez na neki način predstavlja produžetak linearnog centra.

Zone sa zgradama porodičnog stanovanja i nešto "vikendica" nalazi se na padinama brda Mendra (lokacije Meterizi i Liman) i Pinješ, koje su okrenute prema moru i nadovezuju se na gradsko jezgro Ulcinja.

Novi izgrađeni prostor čini i suburbano ili rururbano (ruralno-urbano) područje uz grad Ulcinj i njegovo neposredno okruženje na potezu prema Ulcinjskom polju, kanalu Port Milena i naselju Donji Štoj, a čine ga naselje Bijela Gora i Kodre, te stambene zone na lokacijama Liman, Meterizi, Meraja, Pinješ, Nova mahala, Totoši i Đerane, na koje se nadovezuje i zona nove izgradnje uz kanal Port Milena.

Područje na potezu od Ulcinja do Ulcinjskog polja i kanala Port Milena predstavlja začetak konurbacije koja se dalje nadovezuje na naselje Donji Štoj.



**Slika:** Ulcinj – novi linearni centar



### **Istorijski razvoj**

Linearni centar i područje neposredno uz nekadašnju čaršiju počelo se značajnije izgrađivati i širiti već 70-tih godina 20. vijeka. Izgradnja je postala intenzivnija poslije katastrofalnog zemljotresa 1979. godine, a još više se pojačala sa izrazitim razvojem turizma u vremenu poslije zemljotresa, da bi pravu ekspanziju doživjela u zadnjoj deceniji 20. i prvoj deceniji 21. vijeka. Ovaj proces traje i danas. Planska dokumentacija za ova područja kasnila je za izgradnjom, tako da je planovima praktično vršena legalizacija postojeće izgradnje.

### **Morfologija**

Izgradnju u Meraji u centralnom dijelu linearnog centra (gdje su opština, pijaca, kulturni centar i drugi karakterišu objekti manje visine (najviše do 4 sprata) koji su postavljeni u sredini parcele i sa zelenilom okolo. U okolnom području neposredno uz linearni centar su zgrade takođe manje visine (najčešće do P+2), sa gustom izgrađenošću, često spojene u nizove i sa malo neizgrađenog prostora ili zelenila oko njih. Na povećanje gustine izgrađenosti najviše je uticao generalni porast cijene zemljišta, lokacija uz najvažnije ulice u gradu, nedostatak i kašnjenje urbanističkih planova kao i slab rad nadležne inspekcije. Zona linearnog centra se razvijala na osnovu urbanističkih planova, dok područje koje se na linearni centar neposredno naslanja u pravcu sjevera karakteriše spontani razvoj.

Zonu kolektivnog (višestambenog) stanovanja karakteriše nekoliko dužih zgrada postavljenih uz Bulevar Bratstva i jedinstva. U prizemljima ovih stambenih zgrada su lokali različite namjene (trgovina, usluge, ugostiteljstvo, itd). Oko ovih objekata je zelenilo. Ova zona se nastala na osnovu planskog rješenja.

Porodično i vikend stanovanje u obalskim zonama Meterizi, Liman i Pinješ, je razvijeno na izuzetno atraktivnom području, a karakteriše ga kombinacija spontanog i planskog razvoja sa dosta gustom izgrađenošću. Starije ulice su uske, mjestimično i strme i one su naslijeđe nekadašnjeg spontanog razvoja. Više ovakvih ulica je u Meterizoma i Limanu, a manje na Pinješ. Na Pinješ se nalazi i nešto zgrada višestambenog stanovanja. Gustina izgrađenosti se smanjuje od djelova koji su bliže gradskom jezgri pa prema periferiji. Spratnost objekata je od P do P+6. Na parceli je pretežno jedan objekat. Kada ih je više radi se o pomoćnim zgradama (garaža, radionica i slično) ili o zgradi u kojoj je jedan ili više soba ili apartmana namijenjenih za iznajmljivanje turistima. Količina i kvalitet zelenila je rezultat opredjeljenja vlasnika, tako da postoje parcele na kojima ga nema, a ima i onih gdje je zelenilo kvalitetno, ima ga dovoljno i u potpunom je saglasju sa objektom i okolinom. Razvoj ovih zona je kombinacija spontanog i razvoja na osnovu urbanističkih planova. Ni u jednoj od navedenih zona nema parkova.

Suburbano područje naselja karakteriše rijetka izgrađenost. Ovu zonu čine Bijela Gora i stambene zone, kao i zone kuća za odmor na lokacijama Liman, Meterizi, Meraja, Pinješ, Nova mahala, Totoši, Kodre i Đerane, na koje se nadovezuje i zona nove izgradnje uz kanal Port Milena. U ovim zonama pored stambenih zgrada i zgrada za odmor nalaze se i poslovni objekti usluga, trgovine, ugostiteljstva, servisa, agencija i slično, a najveći broj lokala sa ovom namjenom je u prizemljima

stambenih zgrada i zgrada u kojima su stanovi za odmor i rekreaciju ("vikendaški stanovi"). Osnovna karakteristika je nepostojanje jasne urbanističke regulacije.

### Objekti i arhitektura

Na ovom prostoru uglavnom su izgrađeni objekti individualnog stanovanja, često sa lokalima u prizemlju u kojima su najčešće prodavnice, usluge i ugostiteljstvo. Postoje i monofunkcionalni objekti u kojima se isključivo nalaze prodavnice, usluge, ugostiteljstvo, agencije i drugo. U velikom broju stambenih objekata postoje sobe i apartmani koji se iznajmljuju turistima, a u novije vrijeme izgrađen je i niz malih porodičnih apart-hotela u kojima su sobe ili apartmani za iznajmljivanje ili za prodaju.

Zgrade koje su od 1945.godine pa nadalje podignute u Ulcinju čine jednu krajnje polimorfnu strukturu, gdje pojedinačni slučajevi nemaju, morfološki gledano, zajedničkih karakteristika. U arhitekturi objekata je zastupljeno dosta stilova i pseudo-stilova bliskih kiču. Ovakva nedefinisana raznolikost oblika, načina obrade fasada i krovova i kvaliteta izgradnje daje osnovnu sliku urbanog tkiva gradskog u suburbanog područja Ulcinja i čini suštinu problema u formiranju kvalitetno urbanizovane i izgrađene sredine. Uočavaju se na četiri osnovne karakteristike izgradnje:

- dominacija individualne porodične kuće kao osnovnog oblika stanovanja,
- veliki broj većih zgrada sa stanovima za tržište,
- nepostojanje morfološkog jedinstva novoizgrađenih zgrada,
- značajan broj objekata, dogradnji i nadogradnji izgrađenih bez građevinske dozvole.

**Slika:** Ulcinj – naselja Meraja, Bijela Gora i Meterizi, Pristan i Pinješ



### Hoteli, turistička naselja i odmarališta izvan naselja

#### Lokacija

Hoteli, turistička naselja i odmarališta su na nakoliko lokacija izvan naselja. To su kompleks nekadašnjeg vojnog odmarališta u uvali Valdanos, hotel "Albatros" na Pinješ, hoteli na zapadnom kraju Velike plaže, naturističko naselje na Adi Bojani, nekoliko odmarališta na Velikoj plaži i hotel na Šaskom jezeru.

#### Istorijski razvoj

Iako su hoteli u Ulcinju postojali i ranije, kao što je, na primjer, u zemljotresu 1979. razoreni hotel "Jadran", značajniji razvoj turističke djelatnosti je počeo 80-tih godina 20. vijeka. Grade se hoteli u gradskom jezgri ("Mediteran" i "Galeb"), ali i oni izvan naselja: "Albatros" na obali spod Pinješa, hoteli "Olympic", "Bellevue", "Otrant", "Lido" i Turističko naselje "Velika plaža" na Velikoj plaži i Naturističko naselje "Ada Bojana" na istoimenom ostrvu. Još su u tom periodu izgrađeni vojno odmaralište u uvali Valdanos i vojni hotel na Šaskom jezeru.

#### Morfologija

Hotelski kompleksi niske gustine izgrađenosti formirani su najčešće na sljedeći način: postoji glavni objekat-hotela nešto veće spratnosti (obično P+3 ili P+4) sa recepcijom, restoranskim dijelom i drugim pratećim sadržajima i nešto soba, a u posebnim objektima (paviljonima i bungalovima spratnosti P+1 do P+2) je ostali dio soba. Oko ovih objekata su značajne površine zelenila u okviru kojih su često i sportski tereni. U kompleksu je bio i dovoljan broj parking mjesta za automobile i turističke autobuse. Hotelski kompleksi su locirani uz plažu ili u njenoj neposrednoj blizini.

Naturističko naselje "Ada Bojana" izgrađeno je na širokom prostoru gdje su četiri tipa bungalova razmješteni u tri načina grupisanja: bungalovi paviljonskog tipa (u nizu), u otvorenoj prstenastoj formi, i pojedinačni bungalovi u grupacijama, dok su ugostiteljski i komercijalni sadržaji (restoran, plažni bar, prodavnica i drugo) raspoređeni u neposrednoj blizini plaže i okruženi su sa dosta zelenila. Centralni parking na ulazu u kompleks, na njegovoj istočnoj strani, tako da je zona bungalova bez automobilske saobraćaja.

Nekadašnje Vojno odmaralište u uvali Valdanos građeno je slično kao i hotelski kompleksi na području Ulcinja - niski bungalovi sa sobama i poseban niski dio sa restoranom i recepcijom. Svi objekti su uklopljeni u maslinjake i zelenilo, uključujući i kamp koji su činile kamp prikolice. Kompleks je bio zatvorenog tipa.

Većina hotelskih kompleksa i odmarališta imala je na plaži i objekte plažnog bara ili sličnog ugostiteljskog sadržaja.

Bivši vojni hotel na Šaskom jezeru. predstavlja manji objekat izgrađen na stijeni neposredno uz sjevernu obalu jezera.

**Slika:** Bivše naturističko naselje na Adi Bojani i hotel "Albatros"



**Slika:** Hotelski kompleks na Velikoj plaži i hotel "Olympic" na Velikoj plaži



**Slika:** Hotel "Bellevue" na Velikoj plaži i hotel "Otrant" na Velikoj plaži



**Slika:** Hotel i turističko naselje "Velika plaža"



**Slika :** Bivše vojno odmaralište u Valdanosu, restoran i bivši vojni hotel na Šaskom jezeru

Većina hotela i odmarališta koji su bili u društvenom (državnom) vlasništvu, uključujući i one koji su privatizovani, već niz godina ne radi, zpušteni su i u lošem su stanju. Hotel "Galeb" je poslije privatizacije, a prije nekoliko godina srušen i do danas nije izgrađen novi hotel. Srušen je i dio objekata u kompleksu hotela "Mediteran", koji su srušeni zbog izgradnje kongresnog centra i bazena.

### Objekti i arhitektura

Arhitektura objekata hotela odslikava vrijeme kada su oni projektovani (70-te i 80-te godine 20. vijeka, želje investitora, kao i sredinu (dio tadašnje Jugoslavije) iz koje su bili projektanti. Kod većine hotelskih kompleksa arhitektonski izraz je korektan, funkcionalnosti objekata zasnovana na tada važećim standardima i normativima za ovu vrstu objekata je zadovoljavajuća. Glavni hotelski objekat je najčešće imao spratnost do P+4, a paviljoni i bungalovi do P+2.

Objekti u Naturističkom naselju "Ada Bojana" su niske spratnosti od P do P+1. Arhitektonski izraz objekata je bezličan, nekvalitetan, neodgovarajući ambijentu Ade Bojane i ovom dijelu Mediterana. Slična ocjena se može dati i za restoransko-recepcioni dio kompleksa bivšeg vojnog odmarališta u Valdanosu, dok bungalovi imaju kvalitetniji arhitektonski izraz.

Konstrukcija većine hotelskih objekata je u katastrofalnom zemljotresu 1979. godine izdržala bez ozbiljnijih oštećenja.

### Ambijentalne cjeline ruralnog zaleđa

#### Lokacija

U ruralno zaleđe spadaju naselja Kruč, Kruta, Salč, Bratica, Kolonza, Pistula, Zoganj, Donji Štoj, Gornji Štoj, Reč, Sutjel, Čurke, Darza, Sveti Đorđe, Briska Gora i naselja anamalske oblasti koja se od zapada ka istoku pruža od Mrkojevića do rijeke Bojane i sjevera prema jugu od Krajine do Šaskog jezera: Gornja Klezna, Donja Klezna, Šas, Ambula, Fraskanjel, Krute, Vladimir (centar anamalskog područja), Štodra, Lisna Bore, Leskovac, Kaliman, Mide, Kosići, Bojke, Brajša, Rastiš, Kravari, Draginje i Sukobin. Prostorno je od ostalih naselja u opštini Ulcinj izdvojeno naselje Međureč, koje funkcionalno i geografski više pripada susjednom području Mrkojevića u opštini Bar, odakle je i jedini koloski pristup ovom naselju.

#### Istorijski razvoj

Na osnovu arheoloških tragova izvjesno je da je ruralno zaleđe Ulcinja bilo nastanjeno još u praistoriji. Od tada je nastanjenost prostora zbog povoljne klime, blizine mora, Šaskog jezera i rijeke Bojane, bogatstva vodom i plodnog zemljišta konstantna sve do našeg vremena. Broj naselja, odnosno njihova veličina smanjivao se u vrijeme ratnih pohoda, epidemija bolesti i promjene vlasti.

U periodu turske vladavine anamalska sela su gravitirala Skadru pa je i putna mreža bila prilagođena tome. Od 1918. godine anamalska oblast je administrativno i funkcionalno upućena na Ulcinj, a u novije vrijeme i na Bar, zbog čega su neka značajna naselja izgubila svoj status, dok su ga neka stekla (na primjer Vladimir). Glavna saobraćajnica koja međusobno povezuje anamalska naselja je asfaltni put Ulcinj - Klezna – Vladimir – Brajša - Rastiš - Kravari, ali koji povezuje ova naselja i sa Krajinom (područje uz južnu obalu Skadarskog jezera) u opštini Bar. Na ovaj put se u naselju Krute nadovezuje stari put za Bar preko Mrkojevića. Drugi putevi koji povezuju naselja u anamalskom području su: asfaltni putevi Vladimir - Sukobin - granica sa Albanijom i Vladimir – Šas - Ambula, koji je izgrađen poslije 1979. godine. Ostala naselja međusobno su povezana lokalnim putevima

### **Morfologija**

Anamalska sela su pretežno razbijenog tipa, ali se u okviru sela, naročito onih u sjevernom dielu opštine, nailazi i na zbijenije grupacije više zgrada. Grupisanje kuća je po „mahalama", odnosno po srodstvu. Ove grupe su prije svega nastale zbog potrebe lakše odbrane od neprijatelja, ali i zbog čuvanja obradivog zemljišta i uštede u građevinskom materijalu pri izgradnji u nizu. Nastajala su gdje ima izvorske vode i zemlje za obrađivanje. Kuće su smještene po obodu polja na brežuljcima i kosama. Reljef je uticao na položaj i oblik sela (zaseoka), a veličina korišćenog poljoprivrednog zemljišta na njihovu međusobnu udaljenost.

**Slika:** Selo Kaliman



### **Objekti i arhitektura**

Uticaj geografskih, geomorfoloških i geoloških činilaca, klime i vegetacije ovog podneblja doprinijeo je korišćenju kamena kao osnovnog građevinskog materijala, što je uticalo na orijentaciju, veličinu i oblik kuće. Još su korišćeni drvo (međuspratne i krovna konstrukcija, vrata, prozori i kapci na prozorima) i opekarski proizvodi (ćeramida, biber i žlijebljeni crijep za špokriivanje krovova).

Bitan uticaj na koncept organizacije objekata na parceli, oblik kuće, organizaciju prostorija u njoj i odnos prema zelenilu i pejzažu, imao je preko 300 godina dugi period vladavine Turaka. U funkcionalnoj organizaciji prostora kuće pojavljuju se prostorije kao što su: hamamdžik, sjal, banjica i abdesluk. Arhitektura, konstrukcija i detalji su pod velikim uticajem Istoka još od najranijih vremena (Grčka, Vitantija, Bliski istok - Feničani), zatim pod uticajima Turske, ali blizina Rima, odnosno Venecije i kasnije Italije, ostavili su određenog traga, prvo u gradu Ulcinju odakle su se uticaji prenosili i na sela. Uticaj se više ogledao na objektima sakralne arhitekture, a kod profane, više na dekoraciju i enterijer, a manje na oblik, veličinu i konstrukciju stambenih i pomoćnih objekata. Uticaji su stizali sa uveženim majstorima, naročito onima koji su bili vješti u obradi kamena. Do Prvog svjetskog rata majstori graditelji ovih kuća često su bili su iz Debra u Makedoniji, a bilo je i majstora i iz anamalskih naselja, kojima je dopunsko zanimanje bilo zemljoradnja.

**Slika:** Tradicionalna kuća ruralnog zaleđa (selo Možura)



U naseljima ruralnog zaleđa postoje još ostaci tradicionalne ruralne arhitekture ovog kraja, mada su u načinu gradnje nastale promjene kao posljedica novih društvenih odnosa i tehničko-tehnoloških promjena, naročito poslije zemljotresa 1979. godine.

U ovom zemljotresu najveći dio stambenih i drugih objekata (vodenice, staje, koševi, katuni i dr.) tradicionalnog graditeljstva je srušen ili je pretrpio velika oštećenja, obzirom da su konstruktivni djelovi objekata izgrađeni od kamena (zidovi i jednim dijelom međuspratne konstrukcije između suterna i prizemlja, odnosno između prizemlja i sprata) i drveta (međuspratne i krovne konstrukcije), koji nisu mogli da izdrže naprezanja stvorena djelovanjem seizmičkih sila.

Osnovni tip tradicionalne kuće ruralnog zaleđa je najčešće kamena zgrada na dva nivoa, suteran i prizemlje na terenu u nagibu ili prizemlje i sprat na ravnom terenu.

Suteran ili prizemlje su bili namijenjeni za držanje stoke, dok je gornji nivo bio za stanovanje. Ulaz, koji se nalazi na širem frontu kuće, većih je dimenzija od ostalih vrata. Objekat je na tlu uobičajeno zauzimao površinu od 30 do 60 m<sup>2</sup>. Na tavanici u donjem dijelu zgrade, gdje je boravila stoka, nalazio se otvor veličine oko 60 x 60 cm, koji je preko pokretnih stepenica (merdevina) imao vezu sa gornjim, stambenim dijelom. Ovaj otvor se zatvarao drvenim poklopcem. Danas se prizemlje obično koristi kao ostava.

Sprat u objektima tradicionalnog graditeljstva čine „kuća“ i soba. U "kući" se provodi najveći dio vremena, priprema se hrana, često se i spava. Tu je i ognjište uz zabatni zid, a često i peč za hljeb. Ognjište je popločano opekama oivičeno drvenim gredicama. Savremeniji oblik ognjišta ima i odvod za dim. U "kući" je u jednoj niši postavljena i kamena ploča - sudopera sa otvorom u zidu za oticanje. Nekad je sudopera i van kuće, na prostoru ispred ulaza ili na čardaku. U sklopu zgrade nalazi se WC i kupatilo, obično na spratu sa sjeverne (zadnje) strane zgrade.

Tradicionalne stambene zgrade imaju dva do tri ulaza: ulaz u prizemlju, ulaz na spratu preko spoljnih kamenih stepenica i kod jednog dijela ovih objekata i zadnji ulaz sa sjeverne strane, a na nivou sprata.

Osnovni tip tradicionalne kuće ruralnog zaleđa je kasnije, zbog potreba širenja porodice, doživljavao transformaciju rjeđe dijeljenjem postojećeg prostora i formiranjem zasebne prostorije sa hamamdžikom (malim kupatilom), a češće dogradnjom novih prostorija, obično u nizu. Pregrađivanja i dograđivanja su rađena spontano, već prema potrebi, bez projekta, a korišćenjem tradicionalnih obrazaca, koji su se generacijama prenosili sa koljena na koljeno.

U Anamalima je karakterističan veći broj konstruktivnih rešenja tradicionalnih objekata. U osnovi se mogu podijeliti u dvije grupe:

1. dogradnja uz zabatne zidove (građenje u nizu, u dužinu, i
2. dogradnja po široj strani objekta.

Ovim dograđivanjem značajan broj tradicionalnih kuća ruralnog zaleđa je izgubio svoj prvobitni izgled, pa se tek pažljivim proučavanjem fasade i unutrašnjeg prostora može utvrditi što je staro, a što je novo.

Savremene kuće se na prostoru ruralnog zaleđa se pojavljuju u drugoj polovini 20. vijeka, sa razvojem medija, migracija stanovništva, podizanja nivoa obrazovanja, zdravstvenih i higijenskih navika stanovništva, sa razvojem turizma i zapošljavanja van mjesta stanovanja. Promjene u materijalnoj i duhovnoj kulturi područja opštine Ulcinj, a time i ruralnog zaleđa, posebno poslije zemljotresa 1968. i 1979. godine, kada su mnoge porušene kuće zamijenjene novim, donose i promjene u načinu izgradnje i izgledu objekata, u funkcionalnoj organizaciji stambenog prostora, u broju i rasporedu objekata na parceli, koji više nema zajedničkih karakteristika sa tradicionalnim graditeljstvom.

Nova, savremena kuća je, u prvo vrijeme, bila prizemna, rjeđe na sprat, napravljena je od industrijskog građevinskog materijala. Stambeni objekat gubi ekonomsku funkciju, jer se staje i druge poljoprivredne funkcije izdvajaju u zasebne objekte. Kasnije, sa razvojem turizma i povećanjem broja turista, u jednom broju naselja ruralnog zaleđa, onom koji je bliže moru, dolazi do izgradnje objekata većih gabarita i veće spratnosti, jer se pored stambenog dijela vlasnika objekta grade sobe i

apartmani za izdavanje turistima. Arhitektura ovih zgrada je šarenolika, nalazi uzore u gradu (Ulcinj, Budva, Bar, Podgorica i drugi), a u novije vrijeme uzor su apartmanski turistički objekti iz Turske ili Grčke (dio obale oko Soluna). Ovakav tip kuće nema arhitektonske karakteristike područja na kome se gradi, niti uspostavlja kontinuitet sa prirodnim i ambijentalnim vrijednostima zatečenog graditeljskog fonda, svojom rasprostanjenošću ubrzano doprinosi nestajanju tradicionalnih kuća i ambijenta sela.

**Slika :** Nova savremena kuća ruralnog zaleđa



### 3.8. KULTURNA BAŠTINA

#### Zaštićeni spomenici kulture

Kulturnu baštinu ovog područja u prvom redu reprezentuju nepokretna kulturna dobra (zaštićeni spomenici kulture). Na području Ulcinjske opštine ukupno je, u skladu sa Zakonom o zaštiti spomenika kulture CG, registrovano 10 nepokretnih spomenika kulture, i to pet sakralnih objekata, dva profana objekta, dvije urbane cjeline od kojih je jedna napuštena i jedan arheološki lokalitet. Dva spomenika kulture- kulturna dobra su svrstana u prvu kategoriju, jedan u drugu i sedam u treću kategoriju zaštite.

#### I kategorija

1. Stari grad Ulcinj, potiče iz ilirsko – grčko – turskog perioda
2. Srednjovjekovni grad Svač, Vladimir, urbana cjelina iz VIII vijeka

#### II kategorija

3. Crkva – Džamija, nastala u XIV – XVI vijeku kao crkva, zatim džamija, a danas je u objektu arheološki muzej Ulcinja

#### III kategorija

4. Saborna crkva sv. Nikole, zidana 1890. godine
5. Sahat kula, Podgrađe, nastala u XVIII vijeku
6. Pašina džamija, iz doba turske vladavine
7. Pašina kuća s tavanicom u duborezu, Podgrađe, Ulcinj, građena 1718. godine
8. Glavna džamija zvana “Namazjah”, zidana 1728. godine
9. Kruče - arheološki lokalitet, nastao u IV vijeku
10. Crkva sv. Nikole pod Bijelom Gorom, zidana je 1869. godine

Kako je propisano Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, do pristupanja kategorizaciji kulturnih dobara po novom zakonu, odnosno u prelaznom periodu, koristit će se kategorizacija po prethodnom zakonu.

Stari grad Ulcinj i srednjovjekovni grad Svač predstavljaju, do izvršenja kategorizacije nepokretnih kulturnih dobara u skladu sa novim zakonom, spomenike kulture I kategorije.

Prvo naselje na mjestu današnjeg **Starog grada Ulcinja** formirano je krajem V ili početkom IV vijeka prije nove ere. Od prvog vijeka nove ere Ulcinj se razvija kao rimski grad, da bi nastavio da živi tokom ranog hrišćanstva, ranog i punog srednjeg vijeka do naših dana. Ostaci arhitekture potiču gotovo iz svih vremena njegovog života, mada osnovna obilježja potiču iz vladavine Mlečana i Turaka. Grad je opasan bedemima sa dvije kapije i gradskom tvrđavom-citadelom.

Stambena arhitektura uglavnom nosi pečat turske dominacije. U gradu se razaznaju tragovi nekoliko sakralnih objekata, od kojih je najznačajnija crkva u gornjem dijelu grada podignuta na početku XVI vijeka, kasnije pretvorena u džamiju, a danas služi za smještaj arheološkog muzeja Starog grada.

Davno napušteni, utvrđeni grad **Svač**, smješten na obali Šaskog jezera, u blizini Vladimira, prvi put se u pisanim dokumentima pominje 1067. godine, ali su arheološka istraživanja pokazala da je naselje na ovom mjestu formirano mnogo ranije, već u VII – VIII vijeku. Razorili su ga Mongoli 1242. godine, a obnovila ga je kraljica Jelena krajem XII vijeka. Grad je pripadao Mlečanima i Turcima, a već od 1610. godine nalazi se u ruševinama i napušten je. Opasan je sa kopnene strane zidovima sa kapijom i kulama. Unutar zidina razaznaju se objekti stambenog, vojnog i ekonomskog karaktera i djelimično sačuvana katedralna crkva sv. Jovana. Izvan grada, u njegovom podgrađu nalazi se nekoliko sakralnih objekata u ruševinama od kojih je najznačajnija gotička crkva sv. Marije.

**Crkva – Džamija** u Ulcinju predstavlja, do izvršenja kategorizacije nepokretnih kulturnih dobara u skladu sa novim zakonom, kulturno dobro (spomenik kulture) II kategorije. Podignuta kao crkva sv. Marije u 13. ili 14. vijeku a obnovljena 1510. godine. U džamiju je pretvorena 1571 godine, nakon pada Ulcinja pod Tursku vlast. Danas je objekat saniran i u njemu je smješten Arheološki muzej.

Spomenici III kategorije, odnosno nepokretna kulturna dobra od lokalnog značaja su Sahat kula locirana u Podgrađu, nastala u XVIII vijeku, Kruče - arheološki lokalitet, nastao u IV vijeku, te slijedeći sakralni objekti: Saborna crkva sv. Nikole, zidana 1890. godine, Pašina džamija, podignuta 1719. godine, Glavna džamija zvana "Namazdjah", zidana 1728. godine, te crkva sv. Nikole pod Bijelom Gorom, zidana je 1869. godine.

Svi navedeni sakralni objekti se nalaze u relativno dobrom stanju. Svi su sanirani i redovno se održavaju. Pet sakralnih objekata imaju svoju prvobitnu funkciju te predstavljaju aktivne sakralne objekte, dok je jednom objektu (crkva - džamija) data profana, kulturna funkcija, i u njemu je smješten muzej. Jedan profani objekat – pašina kuća sa rezbarenom tavanicom, izgubila je spomenička svojstva jer nakon zemljotresa nije sanirana u skladu sa principima zaštite. Od svih nepokretnih kulturnih dobara (zaštićenih spomenika) najugroženiji je arheološki lokalitet Kruče koji je gotovo uništen gradnjom privatne kuće.

Za očekivati je da će primjenom Zakona o kulturnim dobrima, te revalorizacijom kulturne baštine na teritoriji opštine Ulcinj doći do povećanja broja kulturnih dobara koja su od lokalnog značaja.

#### **Objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja- evidentirani objekti**

Pored nepokretnih kulturnih dobara (registrovanih, odnosno zaštićenih spomenika kulture), na prostoru Ulcinjske opštine nalazi se i znatan broj tzv. evidentiranih objekata za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju određena spomenička svojstva, te da zbog toga predstavljaju potencijalne spomenike, odnosno potencijalna kulturna dobra.

Prema dokumentaciji Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture sa Cetinja objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja su:

1. Crkva sv. Vasilija Ostroškog, Zoganje iz 1932 godine. obnovljena. 1990. godine
2. Crkva sv. Josifa na Bijeloj Gori iz 1875. godine
3. Crkva sv. Đura u mjestu Sveti Đorđe na Bojani iz 1648. godine obnovljena 1980. godine sa neznanim grobovima u podu crkve
4. Crkva sv. Ivana Krstitelja, Donja Klezna, obnovljena 1985. godine
5. Crkva sv. Nikole, Zoganje iz srednjeg vijeka, nanovo ozidana 1970. godine
6. Crkva sv. Đorđa, Zoganje
7. Ostaci crkva sv. Ivana u Sajmiri (Salč) iz 1841. godine
8. Ostaci crkve sv. Petra i Pavla u Salču iz 1841. godine
9. Kapela sv. Nikole u Reču iz 1976. obnovljena na temeljima crkve iz 1648. godine
10. Crkva sv. Nikole, Štoj iz 1857. godine, obnovljena 1942. godine i 1988. godine Po nekima tu je bio benediktinski samostan.
11. Amam u Ulcinju
12. Dva turbeta u gradu
13. Džamija Bregut podigao turski oficir 1783. godine
14. Džamija Ljamet – Ljamina u centru grada iz 1689 godine
15. Džamija u Vrh Pazaru iz 1728. godine



16. Džamija u Gornjem Kravaru iz 1849. godine
17. Džamija u Donjim Kravarima iz 1875. godine
18. Džamija u Brajši iz 1785. godine
19. Džamija u Sukobinu iz 1820. godine, na njenim temeljima podignuta nova nakon zemljotresa.
20. Džamija u Donjem Rastišu iz 1801. godine, podignuta nova
21. Džamija u Selite iz 1835. godine
22. Džamija Štodra iz 1835. godine
23. Džamija u Šasu iz 1880. godine
24. Džamija u Midama je iz 1916. godine, podignuta na temeljima starije crkve
25. Džamija u Krutama iz 1807. godine
26. Džamija u Leskovcu iz 1893. godine, na njenim temeljima nova
27. Džamija u Klezni iz 1917. nova na starim temeljima
28. Džamija u Zoganju iz 1760. godine, na njenim temeljima nova
29. Džamija u Pistuli iz 1890. godine
30. Džamija u Kolonzi iz 1813. godine
31. Džamija u Kručama iz 1890. godine
32. Ostaci džamija - Đžamija Meraja iz 1779. Marinare iz XVIII v i u Meterizima u Ulcinju
33. selo Možura.

Može se zaključiti da su u ovoj grupi zastupljeni različiti objekti, ali da najveći dio tzv. Evidentiranih objekata odnosno objekata za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju određena spomenička svojstva predstavljaju sakralni objekti. Za ruralnu cjelinu, selo Mažura, smatra se da predstavlja vrijedan primjer tradicionalnog graditeljstva, te je u sklopu kampanje etnološkog rekognosciranja opštine Ulcinj, uz ostale naznačene ambijentalno vrijedne primjere treba obraditi i dokumentovati, te predvidjeti odgovarajuće mjere zaštite koje će za cilj imati očuvanje zatečenih vrijednosti.

#### **Objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja-arheološki lokaliteti**

Na teritoriji ulcinjske opštine, tokom rekognosciranja opštine Ulcinj obavljenog 1978. i 2009. godine, konstatovana su 44 registrovana lokaliteta, od čega: 4 bronzanodopska lokaliteta, 20 ilirskih tumula, 2 gradine, 3 rimska lokaliteta, jedna srednjovjekovna nekropoloa, trinaest objekata sakralne arhitekture i jedan objekat fortifikacione arhitekture, kao i više tumula (ilirski kameni tumuli koji su locirani na teritoriji čitave opštine, osim u Ulcinjskom polju i priobalnom dijelu opštine i lokalitet Crveni brijeg) i kamenih humki (kameni mogili i humke na Rumiji).

Na prilazu Ulcinju rekognoscirane su dvije gradine locirane ispred kamenih tumula, - jedna na lokalitetu Gradište, između Gornje i Donje Klezne, a druga na lokalitetu Gjat gomila, na sjeveroistočnoj padini Briske Gore, selo Zoganj.

Razmatrajući razvoj ovog područja može se konstatovati da nije nađeno mnogo rimskog materijala. Uz već navedeni arheološki lokalitet koji predstavlja kulturno dobro (spomenik kulture) - ostatke ville Rustice u Kručima, može se pomenuti lokalitet u Ulcinjskom polju (ostaci četvorougaoe građevine iz rimskog doba) te lokalitet Čeret gdje se na površini 100 x 100 metara nalaze ostaci zidova od pritesanog kamena.

Takodje valja pomenuti ostrvo za koje se smatralo da predstavlja Stari Ulcinj koji je prikazan na kartama venecijanskog kartografa Coronellija. Nakon istraživačkih radova konstatovano je da ruševni ostaci predstavljaju ostatke manje signalne stanice iz antičkog doba i uvrđenja - osmatračnice iz srednjeg vijeka, kao i jedne jednobrodne crkve sa ozidanom podzemnom grobnicom na zapadnom kraju.

Pažnju zaslužuju i rezultati arheoloških istraživanja obavljenih tokom 2003. godine, kada je utvrđena dispozicija džamije Marinerve na pristanu sa svim elementima kompleksa (trijem sa otvorenim arkadama i voltovima, minaret, prostrano dvorište sa naglašenom ulaznom kapijom te vjerovatno džamijska česma ) podignute po svemu sudeći na samom kraju XVII ili u prvoj polovini XVIII vijeka.

#### **Podvodni arheološki lokaliteti**

Pododni arheološki lokaliteti nalaze se u blizini sljedećih lokacija:

- Stari grad Ulcinj
- Uvala Valdanos
- Krš od Đerana
- Velika plaža
- Rijeka Bojana

S obzirom da su potopljene brodske olupine izuzetno atraktivne sa stanovišta sportskog, odnosno turističkog ronjenja, istorijskim podacima trebalo bi dodati dubine kao i uslove za ronjenje na lokacijama na kojima se danas ti brodovi nalaze.

Brodski inventar kao i dijelovi opreme nestaju veoma brzo i temeljno sa svakog broda na čije ostatke ronionci naiđu. Da bi se to na neki način preduprijedilo potrebno je organizovati akciju sistematskog prikupljanja preostalog pokretnog materijala za potrebe muzeja.

#### **Objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja - industrijska arhitektura**

Većina primjera objekata industrijske ili proizvodne funkcije predstavljaju segmente tradicionalne arhitekture. Uz stare mlinove za masline, mlinove i ostave za žito, guvna za vršidbu, bistjerne u bezvodnim selima, vodenice u selima sa dosta vode i slične objekte, koji su, u skladu sa tradicionalnim tipološkim karakteristikama sela predstavljali njihov sastavni dio, jedinstven primjer tradicionalnog graditeljstva odnosno predstavlja pojava kalimera ribolova. Ovaj tradicionalni način lovljenja ribe, sa karakterističnim drvenim konstrukcijama- kolibama ima važan ekonomski značaj i predstavlja još jedan jedinstven tradicionalni primjer interakcije čovjeka sa prirodom.

**Slika:** Ulcinjska solana



**Ulcinjnska solana** zauzima površinu od 1.468 ha slanih bazena, kanala i nasipa. Napravljena je 1934. godine isušivanjem močvare koja se nazivala Zoganjsko blato. Pored samog ulaza u kompleks locirana je stara upravna zgrada, objekat sa izraženim ambijentalnim i spomeničkim vrijednostima kojem je dodjeljena nova funkcija. Objekat je sada informativni centar sa Muzejem solane. Kompleks je prilagođen turističkoj funkciji, pa su postavljene osmatračnice, kule i pješačke staze. Upravna zgrada (današnji muzej) je objekat sagrađen u isto vrijeme kada je građena solana. Izgradio je Gvido Gvizigovi po uzoru na upravne zgrade evropskih solana. Objekat je sačuvalao originalni izgled, a takođe je sačuvana i originalna konstrukcija, interesantna zbog toga što je objekat temeljen na šipovima. Ova zgrada zajedno sa slanim bazenima predstavlja jedinstven primjer industrijske arhitekture na ovim prostorima. Potrebno je predvidjeti i slijedeće:

- Evidentiranje kompleksa Ulcinjske solane, odnosno upravne zgrade, kao potencijalnog kulturnog dobra
- Kroz smjernice o sprovođenju planskog dokumenta potrebno je naznačiti status solane kao potencijalnog kulturnog dobra i u planovima nižeg reda predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti.

Režim i mjere zaštite primjera industrijske arhitekture sastoji se u prvom redu u očuvanju i unapređenju zatečenih spomeničkih i ambijentalnih vrijednosti.

#### **Objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja - tehnička arhitektura**

Tehnička arhitektura na ovom području značajna sa aspekta očuvanja istorijskih, kulturnih i ambijentalnih vrijednosti predstavljena je u prvom redu ostacima starih puteva, starim mostovima, te raznim šančevima:

- U naselju Gornja Klezna evidentirano postojanje ostataka trase puta i kamenog mosta iz turskog perioda. Moguće je da se trasa podudarala sa srednjovjekovnim putem Ulcinj – Vladimir.
- Evidentirana je trasa kasno srednjovjekovnog puta koji ide prema Šasu preko ranije opisanog mosta iz 19. Vijeka. Širina puta je oko 3 m. i moguće je da se poklapa sa ranijom (srednjovjekovnom) trasom.
- Na lokaciji Međureč, na prevoju sa desne strane puta za Međureč locirani su ostaci austrougarskog utvrđenja - kule. Ova kula je bila granična kula u crnogorsko-turskim ratovima.

**Slika:** Kameni most, ostaci trase puta (Gornja Klezna) i ostaci austrougarskog utvrđenja – kule (Međureč)



#### **Objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja - tradicionalna arhitektura**

U opštini Ulcinj izdvajaju se, u širem smislu gledano, tri oblika stanovanja: urbani, poluurbani i ruralni. Prvi oblik obuhvata Ulcinj, Štoj i Kruče, drugi obuhvata prigradska naselja Bratica, Kodre, Kolonza, Pistula, Zoganje, Krute, Vladimir itd., a treći je ruralni tip koji je karakterističan za većinu ostali naselja opštine Ulcinj.

Režim i mjere zaštite vezane za zaštitu, očuvanje i unapređenje graditeljskog nasljeđa predstavljaju potrebu očuvanja prvobitnog stanja, prvobitnih prostornih odnosa i karakteristika tradicionalnog graditeljstva određenog podneblja. Generalno se može reći da je potrebno težiti ka zadržavanju osnovne fizionomije objekata i cjelina, uz upotrebu tradicionalnih detalja organizacije prostora, koje je moguće primjeniti u izvornom obliku, ili ih stilizovati uz očuvanje osnovnih karakteristika. Za očuvanje vrijednosti tradicionalne arhitekture, optimalan postupak podrazumijeva zadržavanje ili tek nadogradnju osnovne funkcije, u prvom redu vezano za turističku ponudu.

#### **Objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja- memorijalni objekti**

Prema podacima Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture na Cetinju, u opštini Ulcinj evidentirano je tri spomen objekta, jedanaest spomen obilježja i pet spomen bisti.

##### **I Spomen objekti**

1. Spomenik na Bijeloj Gori kod Ulcinja posvećen trinaestorici strijeljanih partizana. Ovaj spomenik treba da se izmjesti sa postojeće lokacije na drugu odgovarajuću lokaciju u podnožju brda Bijela Gora uz novi magistralni put.
2. Spomenik u Vladimiru kod Ulcinja, posvećen poginulim učesnicima NOR s ovog područja.
3. Spomenik „Sloboda“ planiran poginulim Ulcinjanima na lokaciji Pinješ-Pristan iznad ljetnje bašte kod gradske plaže.

##### **II Spomen obilježja**

1. Spomen obeležja (spomen ploča) Marku Nuculoviću, ispod Starog grada na obali gradske plaže Pristan. Objekat je posvećen Nuculoviću koji je strijeljan 1941. godine u Ulcinju.
2. Spomen obeležje na kući Nikole Đakonovića u Meterizima, posvećeno aktivnosti KPJ i SKOJ. U ovoj je kući od 1941. do septembra 1943. godine radio opštinski komitet KPJ i SKOJ Ulcinja.
3. Spomen obeležje (spomen ploča) na staroj zgradi Skupštine opštine, posvećeno velikom revolucionaru NOR ovoga kraja Velimiru Bogojeviću iz Ulcinja, koji je početkom 1943.godine strijeljan.
4. Spomen obeležje (spomen ploča) na staroj kući revolucionara iz Ulcinja Boška Strugara u kojoj je od početka ustaničkih dana radio OK KPJ i SKOJ.

5. Spomen obeležje (spomen ploča) na kući Spase Strugara u Novoj Mahali, u kojoj je donošena Odluka o osnivanju prvog narodno-oslobodilačkog odbora Ulcinja.
6. Spomen obeležje (spomen ploča) na kući Minje Nikolaidisa u Novoj Mahali Ulcin, u kojoj se rodio narodni heroj Vojo Lakčević.
7. Spomen obeležje u osnovnoj školi „Boško Strugar“ (Meterizi) posvećeno stogodišnjici postojanja i rada ove škole i poginulim učesnicima i prosvetnim radnicima u NOR.
8. Spomen obeležje (spomen ploča) u osnovnoj školi u Pistuli kod Ucinja, posvećeno partizanima i rodoljubima NOR-a Bedriji Elzegiću, Dulju Abazoviću, Nikoli Božoviću i njegovom sinu Andriji, koji su strijeljani 1943.godine.
9. Spomen obeležje u Pistuli, lokalitet Crveni Brijeg, posvećeno formiranju Prvog partizanskog odreda.
10. Spomen obeležje (spomen ploča) ispred granične karaule JNA u Sv.Đorđu na rijeci Bojani, posvećeno strijeljanim partizanima Bogdanu Vujoševiću, Čazimu Resulbegoviću, Milici Strugar, Omeru H. Zuberoviću, Luki Đakonoviću, Vladi i Dušanu Čejoviću iz Ulcinja.
11. Spomen obeležje postavljeno ispred Narodne biblioteke „Ulcinj“, posvećeno predratnom komunisti i revolucionaru Mirku Srzentiću iz Ulcinja, čije ime nosi ova kulturna institucija.

### III Spomen biste

1. Spomen-bista u parku na obali gradske plaže Pristan, podignuta borcu NOR i revolucionaru Nikoli Đakonoviću.
2. Spomen-bista u Osnovnoj školi „Boško Strugar“ u Ulcinju posvećena predratnom pedagogu, borcu NOR i revolucionaru Bošku Strugaru iz Ulcinja.
3. Spomen-bista ispred upravne zgrade Skupštine opštine Ulcinj posvećena prvom predsjedniku Sreskog narodnog odbora Ulcinja, prvoborcu i revolucionaru NOR Vidu Matanoviću iz Ulcinja.
4. Spomen-bista u krugu OUR Solana „Bajo Sekulić“ kod Ulcinja posvećena predratnom borcu NOR, revolucionaru i komunisti Baju Sekuliću iz Danilovgrada.
5. Spomen-bista ispred zgrade Doma zdravlja, posvećena predratnom komunisti, revolucionaru i rukovodiocu Bogdanu Vujoševiću iz Ulcinja, čije ime nosi ova institucija.

### Objekti i lokacije od potencijalnog spomeničkog značaja - kulturni pejzaž

Kulturni pejzaž, predstavlja kategoriju kulturnog predjela koji se bavi istorijskim razvojem, zaštitom i upravljanjem predjelima koji su nastali pod uticajem čovjeka. U obuhvatu PUP Ulcinj mogu se klasifikovati u četiri osnovne grupe predjela:

- prvobitni predjeli (nastali bez uticaja čovjeka)
- prirodni predjeli zastupljeni u nenaseljenim oblastima opštine. Ova područja su modifikovana u određenoj mjeri pod uticajem čovjeka ali nijesu bitno izmjenjena ljudskim aktivnostima.
- kulturni predjeli, odnosno kulturni pejzaž obuhvata ona područja na kojima je prisutna intenzivna djelatnost čovjeka, na način da je vidljivo njegovo djelovanje u sistemu prirodnih uslova. Oni predstavljaju ambijentalno a u nekim slučajevima i spomenički vrijedna područja koja posjeduju izražene kulturne, istorijske i ambijentalne vrijednosti.
- Devastirani predjeli su nastali djelovanjem čovjeka i rezultat su intenzivnog razvoja, urbanizacije i industrijalizacije, neadekvatnog korišćenja zemljišnih resursa u poljoprivredi, šumarstvu, eksploataciji mineralnih sirovina. Devastirani predjeli su također rezultat neplanske izgradnje.

Mjere zaštite kulturnog pejzaža odnose se u prvom redu na rekognosciranje, evidenciju i analizu zatečenog stanja, tako da je u smjernicama za sprovođenje i implementaciju planskog dokumenta potrebno naznačiti slijedeće:

- Pri odredjivanju mjera zaštite kulturnog pejzaža važan preduslov je sprovođenje baznih istraživanja i rekognosciranja terena.
- Polazeći od EU preporuka, regulative i instrumenata, potrebno je predvidjeti integrisanje koncepta predjela i planiranja predjela u planski proces, u prvom redu, u proces prostornog planiranja.

### 3.9 SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNI SISTEMI

#### Saobraćajno-geografski položaj Opštine Ulcinj

Opština Ulcinj nalazi se na krajnjem jugu Crne Gore i sa ostalom teritorijom države je povezana neposredno drumskim i pomorskim saobraćajem i, posredno, željezničkim saobraćajem preko željezničke stanice u Baru i vazдушnim saobraćajem preko aerodrome u Podgorici i Tivtu.

#### Strateška unaprjeđenja saobraćajne infrastrukture

Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore (2008) daje pregled unaprjeđenja saobraćajne mreže u regionu. Osnovni ciljevi naznačeni u Strategiji su:

- Unaprjeđenje sigurnosti i bezbjednosti, kako bi se sačuvali ljudski životi, materijalne vrijednosti i državni resursi;
- Integracija u EU kroz povezivanje sa TEN-T i unaprjeđenje konkurentnosti nacionalne saobraćajne ekonomije;
- Unaprjeđenje kvaliteta saobraćajnih usluga;
- Stimulisanje ekonomskog rasta kroz efikasniji i jeftiniji prevoz i
- Minimiziranje negativnih uticaja razvoja saobraćaja i saobraćajne infrastrukture na životnu sredinu i cjelokupno društvo.

Da bi se ispunili ovi ciljevi, sljedeće strateške mjere su identifikovane kao nužne:

- Planiranje novih saobraćajnica van najosjetljivih zona,
- Izgradnja zaobilaznice za tranzitno kretanje oko osjetljivih zona,
- Izgradnja treće trake za kretanje oko osjetljivih područja,
- Izgradnja treće trake za otklanjanje zagušenja u turističkoj sezoni,
- Određivanje specijalnog režima transportnog saobraćaja u određenim periodima, primjena alternativnih varijanti transporta u drugim periodima, i drugo.

Sa ciljem da se naznače gornji ciljevi, predviđena su značajna poboljšanja saobraćajnog sistema Crne Gore, uključujući:

- Brza saobraćajnica duž crnogorskog primorja: Poboljšanje priobalnog, stvarajući novu brzu putnu vezu koja povezuje sve priobalne gradove između Hrvatske i Albanske granice. Na opštini Ulcinj se sada nalazi jedan od glavnih graničnih prelaza sa susjednom Albanijom kod Sukobina, čija je će uloga verovatno da se poveća kao rezultat poboljšanja što će uticati na povećanje internacionalne trgovine u regionu;
- Bar – Boljare Autoput (BBA): povezuje Bar i njegovu luku sa Podgoricom i dalje sjeverno ka Srbiji. Put će osnažiti koridor kao jaku vezu između istočne i centralne Evrope i regiona;
- Jadransko-Jonski Autoput (JJA): ovaj put će obezbijediti vezu strateške važnosti između Balkanske regije i Zapadne Evrope. U Crnoj Gori JJA će se pružati zapadno-istočnim pravcem u smeru ka Podgorici između granica sa Bosnom i Albanijom;
- Učvršćivanje luke Bar kao logističkog centra i glavne morske kapije za širi region i
- Poboljšanje pruge Bar-Beograd.

Svi gore navedeni saobraćajni projekti su od internacionalne važnosti i stoga se očekuje će uticati na ekonomski, društveni planu i imati uticaja na životnu sredinu na državnom i opštinskom nivou. Neki projekti bi trebalo da doprinesu razvoju trgovine, turizma i u ekonomskom značaju na priobalni region (kao brza saobraćajnica duž primorja, BBA, Luka Bar), dok drugi mogu da pomognu stvaranju potencijala za dalji ekonomski razvoj i konsolidaciju zemlje (JJA).

Od svih navedenih predloga, izgradnja brze saobraćajnice će imati prostorni uticaj na Opštinu, jer će novi saobraćajni koridor prolaziti kroz opštinu u blizini Vladimira.

#### Drumski saobraćaj

##### Regionalni kontekst

Postoje dva faktora koji imaju ključni uticaj na dalji razvoj saobraćajnog sistema opštine:

- Plan da se unaprijedi nacionalna saobraćajna infrastruktura u regionu: Opština može da prosperira zahvajući svojoj lokaciji pored E-752 priobalnog saobraćajnog koridora, i relativnoj blizini drugih urbanih zona i strateških saobraćajnih koridora, aerodroma i luka u zemlji (Luka Bar, Aerodrom Podgorica);
- Proces integracije Crne Gore u EU i međunarodnu zajednicu koji je u toku, kao i prekogranična saradnja sa susjednom Albanijom: opština sada ima glavni granični prelaz kod Sukobina. Postoje predlozi da se poveća prekogranična saradnja i integracija sa susjednim regionom Skadra koji mogu značajno da doprinesu razvoju opštine.

**Lokalni kontekst**

Osnovu sistema putne mreže u Opštini Ulcinj čini:

1. *Magistralni put (M.2.4)* koji se proteže od sjeverozapadne granice Opštine, sa opštinom Bar i dalje preko Ulcinja ka sjeveroistoku preko Vladimira do Sukobina na granici sa Republikom Albanijom.

**Tabela:** Osnovne karakteristike puta M-2.4 po dionicama

Broj puta	P O T E Z (saobraćajna deonica) OD - DO	Dužina (km)	Širina traka/ Bankin (m)	Vrsta puta/ broj traka	Terenski uslovi/ nadm. visina
<b>M-2.4</b>	Bar – Ulcinj	27,81	3,5/0,70	DP-2/3	brd,-100
	Ulcinj – Vladimir	18,44	3,0/0,70	DP-2	brd.
	Vladimir – Sukobin	6,47	3,0/0,70	DP-2	brd.

2. *Regionalni put Vladimir-Ostros-Virpazar (R-16)* sa širinom od 5,5m, koji pruža mogućnost povezivanja sjevernog dijela opštine, preko Ostrosa i Virpazara sa magistralnom mrežom puteva Crne Gore. Ovaj put predstavlja jedinu alternativnu vezu opštine Ulcinj sa okruženjem. Ukupna dužina ovog puta iznosi 51,2 km.
3. *Regionalni put Ulcinj-Ada Bojana (R-17)*, izgrađen od Ade do Port Milene sa elementima koji zadovoljavaju ovaj rang saobraćajnice i koji pruža efikasnu vezu ka lokalitetima Velike Plaže i područja Gornjeg i Donjeg Štoja. Ukupna dužina ovog puta iznosi 14,04 km.

Od lokalih puteva najznačajniji su:

- Vladimir-Šas na koga se nadovezuju i putevi prema Štodri, Ambuli i Freskanjelu,
- Zoganje-Darza-Sv. Đorđe i
- Krute- Kamenički most i dalje ka Starom Baru, odnosno Baru, koji predstavlja alternativnu vezu magistralnom putu M-2.4.

Ukupna dužina lokalnih puteva iznosi 69,20 km, od čega na savremeni kolovoz otpada 68,7 km, a na tucanik 0,5 km.

Osnovu mreže lokalnih puteva čine i:

- Gradske saobraćajnice koje se oslanjaju na spoljnu putnu mrežu, a prolaze preko većeg dijela teritorije povezujući pojedine gradske zone.
- Sabirne ulice koje opslužuju pojedine urbanističke zone i vezuju se na gradske saobraćaj.
- Pristupne ulice koje prolaze kroz urbanističke cjeline i omogućavaju pristup do objekta ili grupacije objekata.
- Gradske podužne saobraćajnice javljaju se na potezu Ada-Velika plaža-centralno područje grada-Valdanos. Jedna se nalazi na potezu Valika plaža-Porto Milena- Valdanos, dok se druga proteže na potezu Velika plaža-Solana-sjeverna strana centra-obilazni put. Ukrštaju se u centralnoj zoni grada preko kružne raskrsnice, a spajaju se u zoni Velike plaže.

Zavisno od koncentracije turističkih i pratećih sadržaja, postavljen je sistem prstenasto vođenih sabirnih ulica.

**Tabela:** Lokalni putevi u Opštini Ulcinj

NAZIV PUTA	DUŽINA UKUPNO (KM)	SAVREMENI KOLOVOZ (KM)	TUCANIK (KM)
Bratica-Možura	3,5	3,5	/
Leskovac-Međureč	5,0	5,0	/
Sukobin-Kravari	4,5	4,5	/
Kameni Most-Krute	3,5	3,5	/
Vladimir-Šas	3,5	3,5	/
Šas-Ambula-Fraskanjel	4,5	4,5	/
Zoganj-Sv.Đorđe	4,5	4,5	/
Ulcinj-Valdanos	3,0	3,0	/
Krute-Možura	4,0	4,0	/
Darza-Čurke	1,5	1,5	/
Čurke-Reč	1,0	1,0	/
Reč-D. Štoj	2,5	2,5	/
Sv. Đorđe-Sutjel	1,0	1,0	/

G. Klezna-D. Klezna	2,5	2,5	/
D. Kosići-Mide	1,0	1,0	/
G. Kosići-Bojke	2,5	2,5	/
Sukobin-Lisna Bori	3,0	3,0	/
G. Kravari-granica	1,5	1,5	/
Draginje-Brajša	4,5	4,5	/
Štodra-Lisna Bori	1,0	1,0	/
Brajša-Suma	0,5	/	0,5
Krute-Salč	2,5	2,5	/
Sv. Đorđe-granica	0,5	0,5	/
Kodre-Darza	0,5	0,5	/
Brajša-Đonze	2,0	2,0	/
Osmanovići-Čaušaj	0,8	0,8	/
Zenelaj-Kosići	0,6	0,6	/
G. Mide-Kosići	1,0	1,0	/
Šas-obala jezera	1,0	1,0	/
Briska Gora-Sarandža prema Klezni	1,8	1,8	/
<b>UKUPNO</b>	<b>69,20</b>	<b>67,8</b>	<b>0,5</b>

### **Željeznički saobraćaj**

#### **Regionalni kontekst**

Za opštinu Ulcinj značajna je blizina željezničke stanice u Baru, odnosno željeznički pravac Beograd-Bar, sa kracima Podgorica – Nikšić i Podgorica - Tuzi (granica sa Albanijom).

#### **Lokalni kontekst**

Osim industrijske željeznice uskog kolosjeka koja se nalazi unutar Solane "Bajo Sekulić", na ovom području ne postoji nikakva druga željeznička infrastruktura.

Do izgradnje željezničke pruge Bar-Ulcinj može doći tek nakon isteka važenja ovog plana.

Potrebno je sačuvati prostor u koridoru magistralnog puta M.2.4. za izgradnju jednokolosječne pruge sa čeonom stanicom i prolaznim kolosjekom.

### **Vazdušni saobraćaj**

#### **Regionalni kontekst**

Primarnu mrežu aerodroma Crne Gore čine aerodrom Podgorica i aerodrom Tivat.

Aerodrom Podgorica je glavni aerodrom u Crnoj Gori. Aerodrom se nalazi 12 km. južno od Podgorice, neposredno uz put Podgorica-Petrovac i željezničku prugu Beograd-Bar. Od opštine Ulcinj je udaljen oko 70 km. Aerodrom se koristi za civilno i vojno letenje. Ovaj aerodrom će se i dalje razvijati kao glavni međunarodni aerodrom (klase 4E), koji će opsluživati 60-70% ukupnog avio saobraćaja u svim njegovim vidovima - redovni, čarter, poslovna avijacija, prevoza robe i dr.

Aerodrom Tivat se nalazi na obali Bokotorskog zaliva, 3 km jugoistočno od Tivta, oko 70 km od Ulcinja. Aerodrom se nalazi neposredno uz put Tivat-Budva. Aerodrom ima tipično sezonski karakter saobraćaja, sa izuzetno visokim vršnim opterećenjima tokom letnje sezone. Aerodrom u Tivtu je drugi po značaju aerodrom u Crnoj Gori koji obezbjeđuje direktan pristup turističkim centrima na primorju i ima ključnu ulogu za razvoj turizma. Pored ove osnovne uloge, Tivat je alternativni aerodrom za aerodrome u okruženju, a posebno za aerodrom u Podgorici.

#### **Lokalni kontekst**

Letjelište Ulcinj ima travnatu stazu dužine 760m, prosječne širine 70-100m, bez pratećih objekata i opreme. Koristi se za sportske aktivnosti i poljoprivrednu avijaciju. Aerodrom se nalazi na parceli koja je vlasništvo Opštine Ulcinj. Parcela je udaljena oko 1200 m od Velike Plaže i locirana je paralelno sa njom.

Ograničenje lokacije aerodroma je blizina državne granice, koridor kojim prelijeću ptice od Skadarskog i Šaskog jezera, Solane i kneta, kao i geotehnički uslovi lokacije.

## **Vodni saobraćaj**

### **Regionalni kontekst**

Ukupna dužina plovnog puta u crnogorskom obalnom moru iznosi 66 Nm, odnosno 122,2 km, koliko iznosi rastojanje između krajnjih luka na ovom putu, od Sv. Nikole (ušće Bojane) do Kotora.

Shodno značaju Skadarskog jezera, kao Nacionalnog parka i zavisno od realizacije projekta regulacije nivoa voda, treba predvidjeti mogućnost uspostavljanja putničke i izletničke plovidbe jezerom i rijekom Bojanom. To podrazumijeva i iznalaženje zajedničkog interesa sa Albanijom oko regulacije toga puta sa obilježavanjem objektima plovne sigurnosti i uspostavljanja odgovarajućih službi.

Lučka kapetanija Bar svoje funkcije ostvaruje preko ispostava u Budvi, Ulcinju i Virpazaru. To znači da se njena nadležnost proteže na dio morske, riječne i jezerske obale. Riječ je o morskoj obali na prostoru od rijeke Jaz do ušća Bojane (120,3 km), desnoj obali rijeke Bojane (oko 40 km) i obali Skadarskog jezera (oko 171 km) ili ukupno 331,3 km obale.

### **Lokalni kontekst**

U opštini Ulcinj je razvijena mala obalna turistička plovidba, odnosno izletnički saobraćaj.

Postojeća privezišta se nalaze u lučici Kacema (podnožje Starog Grada) i na Pristanu, zatim na Rtu Đerane i kod Sv. Nikole na rijeci Bojani. Manje mulo se nalazi u uvali Valdanos. Niz manjih mula nalazi se u kanalu Port Milena i uz objekte u zapadnom rukavcu rijeke Bojane.

## **Pješački, biciklistički i ostali saobraćaj**

### **Regionalni kontekst**

Regionalnim putem Virpazar-Ostros-Vladimir i lokalnim putem Bar-Mrkojevići-Krute, u toku turističke sezone, povremeno se odvija biciklistički saobraćaj, pretežno stranih turista i u individualnoj organizaciji.

### **Lokalni kontekst**

Ne postoji posebno izgrađene i regulisane pješačke i biciklističke komunikacije.

Za potrebe razvoja biciklističkih aktivnosti urađena je studija koja je definisala nekoliko biciklističkih tura, koje su prije svega namijenjene turistima.

Pješačka kretanja su najintenzivnija od užeg centra Ulcinja prema Đeranama i zapadnom djelu turističkog kompleksa Velike plaže.

U brdskom zaleđu opštine Ulcinj, u toku turističke sezone, odvija se povremeni biciklistički saobraćaj koji je u organizaciji inostranih operatera.

Turisti koji su uglavnom smješteni na Velikoj plaži povremeno voze bicikle u neposrednom okruženju i pravcem preko Gornjeg Štoja do Sv. Nikole i Sv. Đorđa.

Na Adi Bojani se takođe u toku ljetnje sezone organizuju jahaće ture.

Isto tako, u sezoni, lakom letjelicom obavlja se turističko-panoramsko letenje. Punktovi sa kojih se uzlijeće su Velika plaža i Šasko jezero.

### **Parkiranje i garažiranje vozila**

Osim na parcelama porodičnog i višeporodičnog stanovanja, parkiranje i garažiranje vozila se odvija se i na parcelama javnih objekata (Opština, pijaca, Dom zdravlja, Pošta, škole i dr.), koji su nedovoljni naročito u vrijeme odvijanja sportskih takmičenja, zabavnih i kulturnih manifestacija.

Hoteli i hotelski kompleksi i turistička naselja u okviru svojih parcela imaju površine predviđene za parkiranje vozila gostiju i posjetilaca.

U gradskom jezgri Ulcinja ove površine nisu dovoljne. Korisnici komercijalnih i uslužnih djelatnosti u gradskom jezgri Ulcinja i na potezu Ulcinj-Port Milena, u toku turističke sezone, nemaju dovoljno mjesta za parkiranje.

Javno parkiralište i garaža postoji u centralnom jezgri Ulcinja (Ul. 29 novembra), koje u turističkoj sezoni ne može da podmiri sve potrebe za parkiranjem. Takođe, postoje i javni parkinzi po obodu Male plaže i sa sjeverne strane Starog grada, koji imaju ograničen i nedovoljan kapacitet. Duž većih gradskih saobraćajnica takođe je označen prostora za javni parking.

U nedostatku broja mjesta za parkiranje putničkih vozila u gradskom području Ulcinja, parkiranje se odvija duž postojećih ulica i na mjestima gdje to nije predviđeno, što značajno otežava saobraćajni protoka, tako da često dolazi do zagušenja saobraćaja.

U okviru kompleksa autobuske stanice u Ulcinju, parkiraju se autobusi redovnih i povremenih autobuskih linija, kao i autobusa koji obavljaju izletnički prevoz. Ovdje se povremeno parkiraju i kamioni i građevinska vozila.

U naseljima Krute i Vladimir uočen je nedostatak parking mjesta u zoni komercijalnih objekata i usluga, pa se parkiranje odvija duž okolnih saobraćajnica.



U blizini crkve Sv. Đorđa, kao i drugih vjerskih objekata i grobalja postoje površine predviđene za parkiranje, koje, u slučaju veće posjete, nisu dovoljnog kapaciteta.

U zaleđu Velike plaže i pojedinih plažnih barova postoje improvizovani prostori za parkiranje vozila.

#### **Sistem javnog prevoza putnika**

Javni autobuski saobraćaj čini okosnicu javnog prevoza putnika. Na ovaj vid saobraćaja otpada 95% obima putovanja.

U Ulcinju postoji autobuska stanica, koja je povoljno locirana u naselju Totoši, u neposrednoj blizini raskrsnice magistralnog puta M2.4, regionalnog puta R17 i bulevara koji vodi prema centralnom jezgru Ulcinja. Površina kompleksa je 1,5 ha, u okviru kojeg se nalaze objekat autobuske stanice sa uslužnim djelatnostima, peronski prostor (8 natkrivenih perona i još 10 mjesta na otvorenom) i izdvojeni parking autobuse, kamione i ostala vozila. Autobuska stanica je savremeno opremljena i zadovoljava potrebe Ulcinja.

U narednoj tabeli dat je podatak o broju međugradskih i međunarodnih polazaka sa autobuske stanice Ulcinj.

**Tabela:** Broj međugradskih i međunarodnih polazaka sa autobuske stanice Ulcinj

vrsta linije	naziv linije	vrijeme polaska/vrijeme povratka
<b>MEĐUNARODNA</b>	ULCINJ-PRIŠTINA	8,00/18,00
	ULCINJ-PRIZREN	18,00/19,00
	ULCINJ-SARAJEVO	9,00/9,30
	ULCINJ-BEOGRAD	20,00/20,00
<b>MEĐUGRADSKA</b>	ULCINJ-BAR	8,30/7,05
	ULCINJ-BAR	14,30/13,30
	ULCINJ-BAR	6,30/7,30
	ULCINJ-PODGORICA	18,00/20,00
	ULCINJ-PODGORICA	18,00/10,45
	ULCINJ-PODGORICA	11,24/18,28
	ULCINJ-PODGORICA	11,00/21,00
	ULCINJ-PODGORICA	14,00/16,25
	ULCINJ-PODGORICA	7,34/9,43
	ULCINJ-PODGORICA	12,49/14,50
	ULCINJ-BUDVA	10,28/7,42
	ULCINJ-BUDVA	12,27/8,28
	ULCINJ-BUDVA	9,04/7,24
	ULCINJ-BUDVA	19,00/14,45
	ULCINJ-BUDVA	16,00/18,20
	ULCINJ-KOTOR	9,20/6,37
ULCINJ-ROŽAJE	14,15/11,15	

Izvor: Opština Ulcinj

Sredinom 2011. godine bilo je 16 međugradskih redovnih polazaka i 9 međunarodnih (prema Albaniji, Kosovu i Hrvatskoj).

U sljedećoj tabeli dati su podaci o broju dolazaka i odlazaka, kao i o broju prevezenih putnika sa autobuske stanice u Ulcinju, po godinama.

**Tabela:** Broj dolazaka i odlazaka, i broj prevezenih putnika sa autobuske stanice Ulcinj, po godinama

	broj odlazaka i dolazaka na međugradskim linijama	broj odlazaka i dolazaka na međunarodnim linijama	broj putnika na međugradskim linijama	broj putnika na međunarodnim linijama
<b>2006</b>	3081	3142	32160	1930
<b>2007</b>	4230	3675	48870	11343
<b>2008</b>	4339	4141	55836	13805
<b>2009</b>	6577	4151	45380	10496

Izvor: Opština Ulcinj

Aprila 2011. godine nije postojao lokalni autobuski saobraćaj prema zaleđu ulcinjske opštine, osim školskih autobusa. Stanovništvo zaleđa potrebe za lokalnim prevozom podmiruje sopstvenim putničkim vozilima ili taksi prevozom, za koji je registrovan značajan broj prevoznika.

U ranijem periodu postojao je organizovan lokalni saobraćaj koji je u tranzicionom periodu ukinut, ali su u mnogim naseljima ostala uređena i obilježena autobuska stajališta.

Postoji pet međumjesnih linija, sa deset polazaka dnevno, koje ne polaze sa autobuske stanice.

Tokom ljetnje turističke sezone, na relaciji Ulcinj-Štoj (Velika Plaža) i Ada Bojana, postoji lokalna linija sa polascima na svakih 5 minuta, odnosno ukupno oko 200 polazaka na dan.

### 3.10 TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### 3.10.1 Elektroenergetska infrastruktura

##### Planski osnov

Okvir energetske strategije u Crnoj Gori čine Zakon o energetici (april 2010) i Strategija razvoja energetice u Crnoj Gori do 2025.g. koja je usvojena u decembru 2007.

Strategija je glavni dokument kojim su definisane glavni investicioni zahtjevi i mogućnosti za energetske sektor Crne Gore u posmatranom vremenskom periodu. Glavni cilj definisan Strategijom je da se obezbijedi održivo, bezbjedno i konkurentno snabdijevanje iz svih energetskih izvora uz sprovođenje mjera energetske efikasnosti i povećanje korišćenje obnovljivih izvora energije. Ostali ciljevi se odnose na unapređenje infrastrukture, stvaranje regulacionih okvira i privatizovanje crnogorskih komunalnih preduzeća. Akcioni plan prve implementacije obuhvata period od 2008. do 2012.godine.

Odmah nakon toga, uslijedilo je donošenje novog Zakona o energetici u aprilu 2010, kojim su predstavljene fleksibilnije smjernice, posebno u pogledu učešća privatnog sektora. Zakonom o energetici obuhvaćena je i Direktiva 2009/28/EC o promovisanju korišćenja obnovljivih izvora energije na međunarodnom tržištu. U pogledu korišćenja obnovljivih izvora energije, time je omogućeno obezbjeđivanje novih izvora finansiranja čime je omogućeno kreiranje novih programa za korišćenje obnovljivih energetskih resursa.

Crna Gora je potpisnica sporazuma o energetskoj zajednici koji ima za cilj uspostavljanje osnovnog regulatornog okvira za energetska tržišta između EU i zemalja potpisnica ovog sporazuma iz jugoistočne Evrope.

##### Postojeće stanje

Prenos i distribucija električne energije na području Ulcinja su u nadležnosti Elektroprivrede CG, AD Nikšić (naponski nivo do 35 kV i pripadajuće transformatorske stanice) i AD Prenosa (Crnogorski Elektroprenosni Sistemi, CGES AD) ( TS 110/35 kV i dV 110 kV).

Konzum Ulcinja nema na svom području izvora električne energije, već se isti napaja iz prenosne mreže na naponu 110 kV. Kroz područje opštine Ulcinj prolazi 110 kV dalekovod Al Fe 3x150/25 mm<sup>2</sup> Bar - Ulcinj, koji napaja transformatorsku stanicu TS 110/35 kV Kodre. Ovaj koridor se može koristiti za prenos električne struje jačine 75 MVA do trafostanice.

Postojeći kapacitet trafostanice iznosi 40MVA, i on trenutno zadovoljava potrebe konzuma (najveća zabilježena potražnja iznosila je 34 MVA), ali nema mogućnost rezervnog napajanja na naponu 110 kV. Postoji mogućnost zamjene transformatora većim do krajnjeg kapaciteta 3x31,5 MVA.

Distributivna mreža područja koje se napaja iz TS 110/35kV Ulcinj riješena je sa dva srednja napona 35kV i 10kV. Opština Ulcinj se napaja preko TS 110/35kV Kodre koja snabdijeva četiri transformatorske stanice 35/10kV, koje se nalaze u gradu Ulcinju, Vladimiru i Velikoj plaži (2). Trenutno trafostanice 35/10kV nisu međusobno povezane i ne postoje rezervni kablovi za napajanje, što za rezultat ima nesigurno snabdijevanje preko 35kV mreže. Kapacitet transformatorskih stanica Grad Ulcinj i Velika plaža I 35/10kV treba povećati i u okviru samih ovih objekata postoji dovoljno prostora da se ovo povećanje obavi. Isto tako, moguće je postaviti još jednu transformatorsku stanicu 35/10kV na području „Novog Ulcinja“ (npr. Pinješ).

Djelovi 35/10kV mreže su preopterećeni što uzrokuje značajne energetske gubitke.

Postojeći elektrodistributivni kapaciteti trenutno zadovoljavaju potrebe konzuma i uz moguća proširenja kapaciteta za izvjesno vrijeme mogu obezbijediti povećanje potreba u električnoj snazi i energiji postojećeg konzuma.

#### **Stečene obaveze**

AD Prenos planira izgradnju još jednog 110kV dalekovoda između Ulcinja i Bara. Takođe je planirana i izgradnja transformatorske stanice 110/35 kV "Virpazar" u opštini Bar. Ovi planirani sadržaji će obezbijediti stabilnije snabdijevanje električnom energijom u Ulcinju kao i dodatne kapacitete. Program implementacije ne poznat. Najvjerovatnije će se odustati od preložene izgradnje međudržavnih dV naponskog nivoa 110 kV (prema Albaniji).

Ugovorom o Koncesiji, na brdu Možura je predviđena izgradnja vjetroelektrane ukupne snage od 46 MW odnosno 23 vjetrogeneratora pojedinačne snage od 2 MW. Tačka priključka ove vjetroelektrane će biti dV110 kV Bar – Ulcinj.

### **3.10.2 Vodni resursi i otpadne vode**

#### **Planski osnov**

Okvir za upravljanje vodnim resursima i otpadnim vodama u Crnoj Gori, a posebno u Primorskoj regiji predstavljaju:

- Zakon o vodama (Sl.list CG, 27/07, 32/11). Ovaj zakon je u značajnom procentu (preko 60%) usklađen sa EU Direktivama Zakonom se definiše zakonski status i integriše upravljanje vodama, priobalnim zemljištem i postrojenjima za vodu, uslovima i načinom obavljanja vodnih djelatnosti i ostalim pitanjima koja su značajna za upravljanje vodom i vodnim resursima.
- Master plan odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda Crnogorskog primorja i opštine Cetinje (2004).
- Master plan vodosnabdijevanja Crnogorskog primorja i Cetinja (2005).
- Definisane dugoročne rješenja kvalitetnog snabdijevanja vodom crnogorskog primorja – cost/benefit analiza varijantnih rješenja (2005).
- Studija izvodljivosti za vodosnabdijevanje i odlaganje otpadnih voda III, za jadransku obalu u Crnoj Gori (Mart 2007).
- Okvirna direktiva o vodama 2000/60/EC. Osnovni cilj ove direktive je da se oformi adekvatan okvir koji bi obezbijedio zaštitu vodnih resursa kao i uslove za njihovo unapređenje i zaštitu od daljnijeg uništenja.
- EU Direktiva o pijaćim vodama (98/83/EC) koja ima za cilj da zaštiti zdravlje potrošača u EU i da osigura da je voda bezbjedna za korišćenje i čista. Ovim su definisani standardi za pijaću vodu sa česme i opšteobavezujuće uslove da pijaća voda mora biti bezbjedna za korišćenje i čista. Ova direktiva je obavezujuća za države članice; one moraju da redovno vrše kontrolu kvaliteta pijaće vode i da potrošačima pruže adekvatne i ažurirane podatke o kvalitetu njihove pijaće vode.
- EU Direktiva o otpadnim vodama iz urbanih područja 91/271/EEC & 98/15/EC kojom se jasno kaže da su države članice dužne da osiguraju da će otpadne vode iz urbanih područja, koje dospjevaju u recipijent, biti podvrgnute adekvatnom tretmanu prije nego što se ispuste.

Ciljevi Master planova i gore navedenih studija su da pripreme strategije za sektore pijaćih i otpadnih voda i da pripreme programe implementacije za Primorski region Crne Gore i Cetinje. Planirano je i nekoliko investicija u periodu od 2003. do 2031. godine. Izvještaji su zasnovani na projekcijama rasta broja stanovnika, turizma i industrijskog sektora.

Pored navedenog, planski osnov predstavljaju prostorni planovi za predmetno područje, od kojih svaki sadrži obradu za oblast vodnih resursa:

- Prostorni plan Crne Gore do 2020 (PPCG, 2008).
- Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro (PPPPNMD, 2007).
- Prostorni plan opštine Ulcinj (PPO Ulcinj, 1999).
- Generalni urbanistički plan Ulcinja (GUP Ulcinja, 1985).

**Postojeće stanje – vodosnabdijevanje**

Prema Popisu iz 2003. godine, skoro dvije trećine stalno naseljenih smještajnih jedinica u opštini Ulcinj su priključene na gradski vodovod. Većina preostalih stambenih jedinica se snabdijeva vodom iz drugih resursa, npr. privatnih bušotina.

Studija izvodljivosti urađena za postrojenje za tretman otpadnih voda u opštini Ulcinj (maj 2009.) sadrži podatke o vodosnabdijevanju i priključcima na kanalizacionu mrežu koje je dostavilo komunalno preduzeće u Ulcinju za period od 2005. do 2007. godine. Ona pokazuje da je dužina javnog vodovoda ostala ista u ovom periodu, međutim, broj priključaka je porastao za 14 %, anivo distribuirane vode za 17 %. Zabilježeno je i značajno povećanje broja stambenih jedinica sa vodomjerima u 2006. godini, što je vjerovatno imalo pozitivan uticaj na procenat naplate. Gubici na mreži uzrokovani nedostatkom vodomjera su smanjeni sa 71 % na 11 %.

Opštinski sistem za vodosnabdijevanje sastoji se od dva pod-sistema: sistem za snabdijevanje vodom Ulcinja i sistem za snabdijevanje vodom naselja Vladimir. Dva sistema su tehnički povezana jer oba koriste vodu iz izvora Lisna Bori. Vodovodni sistemi se snabdjevaju sa 7 različitih izvora.

**Tabela: Izvori za javni vodovod**

Izvor vode	Tip	Br. pumpi	Protok (l/s) <sup>1</sup>	Minimalni protok (l/s) <sup>2</sup>
<b>Sistem za vodosnabdijevanje Ulcinja</b>				
Lisna Bori	Eksploatacioni bunar	12	200	250
Gač	bunar	3	30	30
Klezna	bunar	3	15	25
Mide	izvor	-	10	10
Kaliman	izvor	-	4	4.5
Salč	izvor	-	3	5
ukupno			262	324.5
<b>Sistem za vodosnabdijevanje Vladimira</b>				
Lisna Bori	Eksploatacioni bunar	-	-	45
Brajša	izvor	-	5	4
ukupno			5	49
Ukupno za oba			267	373.5

**Izvor:** Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro (2007) i Javno komunalno preduzeće opštine Ulcinj.

Kapacitet ovih izvora je dovoljan da podmiri veći dio potrebe stalnih stanovnika, dok se eksploatacioni bunari na Lisnoj Bori mogu koristiti za zadovoljenje povećanih potreba za vodom u ljetnjim mjesecima. U nekoliko izvora podataka, uključujući i PPPPMD (2007) i Generalni koncept za Veliku plažu (oktorbar 2005.), se navodi da je neophodno obezbijediti postrojenja za tretman voda u Lisnoj Bori, ali do njegove implementacije još nije došlo.

Analiza siromaštva i društvenih uticaja (PSIA) urađena za potrebe Izveštaja o reformi sektora vodosnabdijevanja u Crnoj Gori (avgust 2006.) obuhvatila je i intervju sa lokalnim stanovnicima koji su izjavili da je voda često zamućena i ima primjetnu promjenu ukusa, što je po njihovom mišljenjuouzrokovalo i određene zdravstvene probleme (bolesti bubrega, zuba itd).

U PPPPN MD (2007) se takođe navode ispod dati zaključci ali ostaje nepoznato da li je došlo do unapređenja sistema od izdavanja ovog dokumenta:

- Potrebno je izgraditi uređaj za prečišćavanje vode na izvorištu Lisna Bori u cilju otklanjanja zamućenja na karstnim izvorištima formiranjem taložnice uz eventualnu koagulaciju i flokulaciju, Radi poboljšanja kvaliteta, sigurnosti i bakteriološke ispravnosti vode potrebno je preći na dezinfekciju gasnim hlorinatorom. ...

- Pritisak u cijevima varira, posebno na nižim nivoima mreže za vodosnabdijevanje (npr. Velika plaža, Donji Štoj i Gornji Štoj).
- Neophodno je povećati kapacitete rezervoara (što je i potvrđeno u pismu od JKP).
- Gubici na mreži za vodosnabdijevanje procijenjeni su na 60%, što mora da se riješi zoniranjem mreže
- Potrebno je izvršiti modernizaciju cjelokupnog sistema za vodosnabdijevanje u opštini Ulcinj. Na području Velike plaže potrebno je dodatnim cjevovodima formirati prstenove što bi omogućilo veću sigurnost u snabdjevanju.

U PPPPN MD (2007) se procjenjuje da će potrebe za pijaćom vodom u opštini Ulcinj porasti na 424 l/s do 2021. godine. Takođe se navodi da će se 262 l/s obezbijediti iz lokalnih izvora a preostalih 162 l/s iz Regionalnog vodovoda.

Procjena uticaja regionalnog vodovoda na životnu sredinu sa izvora Bolje Sestre (oktobar 2006.), je da će potrebe za vodom u opštini Ulcinj porasti na 423 l/s do 2031. godine, od čega 255 l/s bi se obezbijedilo iz lokalnih izvora a preostalih 168 l/s iz Regionalnog vodovoda.

#### **Stećene obaveze – snabdijevanje vodom**

Primorje Crne Gore se suočava sa nedostatkom kvalitetne vode za piće. Kako bi se ovaj problem prevazišao, izgrađen je regionalni vodovod koji počinje od izvora Bolje sestre u zapadnom dijelu Skadarskog jezera i nastavlja ka rezervoaru na Đurmanu. Predloženo je da se unaprijede kapaciteti za vodosnabdijevanje Ulcinjske opštine dovođenjem vode iz ovog sistema. Realizacija ovog projekta je uključena u PUP Ulcinj do 2020.

#### **Postojeće stanje – otpadne vode**

Prema popisu iz 2003. godine manje od polovine stalno naseljenog stanovništva je priključeno na gradski kanalizacioni sistem. Većina preostalih stalno naseljenih stambenih jedinica imala je sopstvene septičke jame.

Podaci dobijeni od Monstata pokazuju da se u širem gradskom području Ulcinja nalazilo 4.347 'stalno naseljenih stambenih jedinica' u 2003. godini. Od toga je 82 %, odnosno 3.568 'stalno naseljenih stambenih jedinica' u širem gradskom području su priključeni na gradsku kanalizacionu mrežu u 2003. godini.

Studija izvodljivosti urađena za postrojenje za tretman otpadnih voda u opštini Ulcinj (maj 2009.) sadrži podatke o vodosnabdijevanju i priključcima na kanalizacionu mrežu koje je dostavilo komunalno preduzeće u Ulcinju za period od 2005. do 2007. godine. Ona pokazuje da je dužina kanalizacione mreže ostala ista u ovom periodu, međutim, broj priključaka je porastao. Količina vode sakupljene u gradsku kanalizacionu mrežu porasla je sa 12 % na 34 % za isti period. Ovaj rast znači da je došlo do pozitivnih težnji da se što više stambenih jedinica poveže na postojeću kanalizacionu mrežu. Studija takođe pokazuje da je broj stanovnika koji imaju priključke i na vodovod i na kanalizacionu mrežu porastao sa 32 na 37 %, u periodu od 2005. do 2007. godine.

Rezultati popisa 2003. su pokazali da je u to vrijeme u opštini postojalo 2.513 vikendica. Od tog broja, najmanje 88 % su se nalazile u područjima (npr. Donji Štoj, Kruče i Gornji Štoj) koja nisu bila priključena na javnu kanalizacionu mrežu (ista još uvijek ne postoji). Stoga, ovi objekti ispuštaju otpadne vode u septičke jame, podzemne vode ili vodne tokove.

U urbanom području grada Ulcinja i u susjednim prigraskim naseljima postoje dva gradska kanalizaciona sistema. Obje ove kanalizacione mreže su mješovitog tipa i njima se vrši odvod otpadnih voda i kišnice, tako da postojeći sistemi često budu poplavljeni za vrijeme kišne sezone. Na prostoru opštine Ulcinj trenutno ne postoje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda. Sakupljene otpadne vode se prepumpavaju u more bez njihovog prethodnog tretmana.

U centru grada Ulcinja postoji jedna kanalizaciona mreža. Glavna kanalizaciona mreža usmjerena je prema ulici 26 Novembra, na Pristanu, gdje se otpadne vode prepumpavaju u more bez prethodnog tretmana putem podmorskog ispusta u blizini Male plaže. Područja grada Ulcinja koja gravitiraju ovom slivu su Liman, Pristan, Metirizi, Stari grad i Pinješ.

Druga kanalizaciona mreža izgrađena je za potrebe Novog Ulcinja i ona se prostire duž bulevara Maršala Tita, i dalje prema istoku duž ulice Boška Strugara, duž bulevara Teuta, zatim skreće južno duž puta Velika plaža-Rt Đerane-Port Milena do Đerana gdje se sadržaj kanalizacije prepumpava bez prethodnog tretmana u more preko podmorskog ispusta. U ovu kanalizacionu mrežu ulivaju se otpadne vode naselja Meraja, Novo Naselje, Donja Bratica i Đerane.

Neki hoteli koji se nalaze na samom zapadu Velike plaže imaju pumpne stanice, međutim, ostaje nejasno da li se ispušt vrši u kanal Port Milena ili na lokaciji Đerane/Port Milena gdje se nalaze podmorski ispusti. Vlada Crne Gore je bila zainteresovana da finansira i sprovede određene hitne radove, kao što je priključenje hotela na Velikoj plaži na kanalizacionu mrežu i popravku pumpne stanice na podmorskom ispustu do turističke sezone 2004. godine, Međutim, do realizacije ovog projekta nije došlo, a ova inicijativa se ponovo pominje 2007. godine u Izveštaju koji je radio Kochs/IK Consulting.

Port Milena i drugi vodni tokovi (posebno kanal Donja Bratica) suočavaju se sa značajnim zagađenjima životne sredine usljed ispusta otpadnih voda iz stambenih objekata i hotela na ovom području. Veliki broj vikendica u Donjem Štoju ispušta otpadne vode u kanal Port Milena.

U turističkom kompleksu Valdanos zapadno od Ulcinja takođe postoji manji kanalizacioni sistem sa zasebnim ispuštom, ali je trenutno van upotrebe.

Značajan porast izgradnje vikendica i neleganih naselja van granica grada Ulcinja (i obuhvata gradske kanalizacione mreže) je za posledicu imao povećanje stepena zagađenja životne sredine, posebno oko otvorenih kanala (kao što su Port Milena i donja Bratica), podzemnih voda i mora. Septičke jame su često neadekvatno sagrađene pa se otpadne vode izljevaju direktno u vodne tokove.

U naseljima van gradskog područja, nema kanalizacione mreže ni tretmana otpadnih voda, pa se one ispuštaju direktno u septičke jame ili obližnje vodne tokove.

Treba naglasiti da za period od 2004 do 2010. godine, kada je došlo do najzapaženijeg rasta broja stambenih objekata, postoji jako malo podataka zbog ne postojanja prostorno – planske dokumentacije i precizne katastarske evidencijepa je postojeće stanje jako teško precizno utvrditi.

#### **Stečene obaveze – otpadne vode**

Vlada Crne Gore je zaključila da zagađenje voda u opštini Ulcinj ima izuzetno negativan uticaj na životnu sredinu i turističke potencijale, pa je urađeno nekoliko studija kako bi se ovo pitanje riješilo. Međutim, implementacija projekata definisanih studijama je vrlo spora zbog nedostatka potrebne dokumentacije i finansijskih sredstava..

Studijom izvodljivosti za vodovod i sistem za odvođenje otpadnih voda III, za Jadransku obalu u Crnoj Gori (mart 2007), se predložio kratkoročne mjere rehabilitacija postojeće glavne mreže u Ulcinju, čime bi bila obavljena i rehabilitacija postojećih pumpnih stanica (Pristan, Valdanos, hotel na Velikoj plaži i Port Milena. Tokom 2008. CS Pristan je rehabilitovana a od 2012 godine u funkciji su i nove pumpe. .

Ovom studijom se predlaže izgradnja jednog centralnog Postrojenja za tretman otpadnih voda u Ulcinju pri čemu bi svi postojeći sistemi bili priključeni na ovo postrojenje. Neophodno je nadograditi postojeći sistem čime bi se i novi rejonu poput Velike plaže, Valdanosa i Ade Bojane takođe priključili na ovo postrojenje.

Studijom izvodljivosti za postrojenje za tretman otpadnih voda, u opštini Ulcinj (maj 2009.) definisane su mjere i investicione potrebe za tretman otpadnih voda u priobalskoj zoni Ulcinja. U studiji je takođe zaključeno da bi projekat bio ekonomski održiv.

Predložena lokacija postrojenja za tretman otpadnih voda nalazi se u blizini solane, u polju koje se nalazi sjeverozapadno od kanala Port Milena. Procjena uticaja izgradnje ovog objekta na životnu sredinu je odobrena od strane EIA Komisije prema procjenama obavljenim u oktobru 2009., i nakon toga usvojena od strane relevantnog Ministarstva.

Do implementacije ovog projekta još nije došlo a trenutno je u fazi priprma projektne dokumentacije.. Takođe, opština je obavijestila Konzorcijum da pitanja vlasništva zemljišta lokacije budućeg PPOV mogu da uspore njegovu implementaciju.

Studije čija je izrada u toku su:

- Studija izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj (2013-nacrt)
- Studija izvodljivosti i idejni projekat izrade kanalizacione mreže za naselja Kodra, Totoši, Bijela Gora i Donja Bratica, koje gravitiraju oko sliva bratice i kanala Porto Milena (kraj 2010 – u toku)
- Studija izvodljivosti koja se bavi analizom postojećih podataka vezanih za optimalna rješenja za zagađene vode iz kanala Port Milena (izrada u toku)

### 3.10.3 Klimatske promjene i zaštita od poplava

#### Planski osnov

Crna Gora je ratifikovala Konvenciju Ujedinjenih Nacija o klimatskim promjenama (Konvencija o klimatskim promjenama) sukcesijom 2006. godine, i time je postala potpisnica Konvencije kao ne-aneks strana 27.01.2007. godine. Kjoto protokol je ratifikovan 27.03.2007. godine (Zakon o ratifikaciji objavljen je u Sl. listu CG 17/07). Obzirom da je pristupanje EU prioritet države, usaglašavanje nacionalnih zakona sa djelovima *acquis communaire* u pogledu životne sredine i klimatskih promjena je process u kojem se nacionalni zakonodovani okvir uveliko prilagođen.

Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite životne sredine ima ključnu ulogu na polju klimatskih promjena. Ministarstvo donosi politike i usvaja relevantne regulative, dok se Organ za zaštitu životne sredine, kao izvršno administrativno tijelo, ima značajnu ulogu u implementaciji strategija o klimatskim promjenama. Savjet za mehanizme čistog razvoja (koji obavlja svoje funkcije pod okriljem određenog državnog organa) osnovan je 5.02.2008. godine.

Ministarstvo ekonomije zaduženo je za energiju i industriju i igra važnu ulogu na polju klimatskih promjena kroz svoje strategije razvoja energetike i kroz formiranje ciljeva i mjera unapređenja energetske efikasnosti. Ministarstvo ekonomije je formiralo Agenciju za energetska efikasnost i obnovljive izvore energije.

Prva nacionalna komunikacija Crne Gore prema Okvirnoj konvenciji UN o klimatskim promjenama – UNFCCC, objavljena u maju 2010. godine, je dokument od posebnog značaja, kako za izvršenje preuzetih obaveza nakon ratifikacije Konvencije i Kjoto protokola, tako i zbog informacije koje će poslužiti kao osnov za buduće aktivnosti u domenu klimatskih promjena u Crnoj Gori. Prvi nacionalni izvještaj Crne Gore o klimatskim promjenama sadrži pet poglavlja:

- nacionalne okolnosti
- inventar gasova sa efektom staklene bašte
- ublažavanje klimatskih promjena
- ranjivost i prilagođavanje na izmjenjene klimatske uslove
- ograničenja, nedostaci i potrebe.

Direktiva 2007/60/EC o procjenam i upravljanju rizicima od poplava stupila je na snagu 26. novembra 2007. godine. U skladu sa ovom direktivom, zemlje članice moraju da izvrše procjenu da li se vodotokovi i priobalni pojas suočavaju sa rizikom od plavljenja, da mapiraju obim poplava i da izvrše procjenu stanovništva i imovine koja može da bude ugrožena u ovom području, i takođe da preduzmu adekvatne mjere i izvrše koordinaciju ovih mjera kako bi se smanjio rizik od poplava. Ovom direktivom se dodatno jačaju prava javnosti na pristup ovim informacijama takođe i da učestvuju u procesu planiranja.

Ova Direktiva će biti sprovedena u koordinaciji sa Okvirnom Direktivom o vodama, uz formiranje planova za upravljanje rizicima od poplava i planovima za upravljanje rječnim basenima uz koordinaciju sa učešćem javnosti u pripremi ovih planova. Sve procjene, karte i planovi biće stavljene na uvid i raspolaganje javnosti.

Države članice koje dijele isti riječni basen moraće da izvrše koordinaciju sopstvenih praksi upravljanja rizicima od poplava, što uključuje i zemlje trećeg svijeta, i neće preduzeti mjere koje mogu

da povećaju rizik od poplava u susjednim zemljama. Države članice uzeće u obzir i dugoročni razvoj, uključujući i klimatske promjene kao i prakse održivog upravljanje zemljištem u ciklusu upravljanja rizicima od poplava u ovoj Direktivi.

### **Ranjivost i adaptacija**

Procjena uticaja klimatskih promjena na Crnu Goru pripremljena je u saradnji sa EBU-POM klimatskim modelom. Ovo je regionalno povezan klimatski model koji predstavlja system sa dva regionalna modela, jedan koji obuhvata atmosferu i drugi okean.

Procjena uticaja dugoročnih klimatskih promjena urađena je za neke od najosjetljivijih segmenata kao što su: vodni resursi, priobalni pojas, poljoprivreda, biodiverzitet i javno zdravlje. U slučaju Crne Gore, predviđanja su zasnovana na rezultatima klimatskih scenarija A1B i A2.

Neki od uticaja, detaljnije su opisani u dijelu ispod.

### **Vodni resursi**

Oko 90% zemlje će osjetiti posljedice smanjenja količine godišnjih padavina koje se procjenjuje da će ići i do 20% u pojedinim područjima. Kako vodni resursi u mnogome zavise od količine i režima padavina, identifikovan smanjen obim padavina će takođe uzrokovati i promjene u vodnim resursima. Ove promjene se najviše odražavaju kroz izrazite amplitude i oscilacije, povećane redukcije, nagle i obimne poplave i duži period praćen smanjenim kapacitetom vodnih resursa.

Klimatske promjene, posebno režim padavina, određiće potencijalne promjene kapaciteta vodnih resursa, i to: prije svega smanjenje bilansa vode, a zatim povećanje amplitude u hidrološkim ciklusima. Usljed toga, čak i u godinama praćenim niskim sveukupnim bilansom voda i izraženim fluktacijama, smjenjivaće se periodi praćeni ogromnim deficitom vode kao i perioda praćenih obimnim i prekomjernim padavinama. Plavni talasi postaće učestaliji zbog povećanog intenziteta padavina. Najznačajnije mjere adaptacije za vodne resurse podrazumjevaju i formiranje evidencije vodnih resursa, mapiranje pojedinačnih vodnih resursa, uključujući i sve karakteristike i identifikovanje onih područja koja predstavljaju potencijalnu opasnost; najznačajniji vodni resursi morali bi da se zaštite od bilo kakve nekontrolisane eksploatacije; uspostavljanje razmjene informacija na visokom nivou između institucija zaduženih za vodne resurse kao i pribavljanje najmodernijih automatskih vodomjera i opreme za kontrolu.

### **Priobalni pojas**

Nivo mora će se povećati usljed klimatskih promjena koje će izazvati povećanje količine voda izazvanih porastom temperature i topljenjem glečera.

Vjeruje se da je gornja granica do koje će se nivo Mediteranskog mora povećati, uključujući i Jadransko more, +35cm, za period od 2071. do 2100. godine, a prema A2 scenariju.

Rast nivoa Jadranskog mora od približno 35cm uzrokovat će ozbiljne posljedice. Voda će konstantno plaviti velike djelove obale koji se sada nalaze na ivici poplava, s tim što će se i visina plime povećati, čak i u mjestima koja nikad ranije nisu bila u opasnosti od talasa poplava. Rast nivoa mora negativno će se odraziti na prirodno formiran ekvilibrijum. Velike djelovi plaža biće izgubljeni, dok će neke plaže čak i nestati. Rijeka Bojana neće moći da zadrži isti tok na mjestu gdje se uliva u more; ušće rijeke Bojane će nestati; veliki protok vode neće moći normalno da otiče u priobalne vode, te će se te vode proširiti na okolinu mnogo ranije prije nego što dođu do zamišljene prirodne linije obale, što će za posledicu imati poplave u onim područjima koja ranije nisu okarakterisana kao plavna.

Neke od najvažnijih mjera adaptacije bi podrazumjevala uspostavljanje kvalitetnih i operativnih servisa za monitoring situacije na obali i stanje talasa, kao i davanje upozorenja o mogućim opasnostima nekoliko dana unaprijed, kao i priprema prostorno planske dokumentacije koja takođe treba da obuhvati i efekte klimatskih promjena na obalu, kako bi se spriječila izgradnja i urbanizacija svih onih zona koje mogu da budu izložene opasnostima od plimskih talasa, uzrokovanih novonastalim okolnostima.

### **Postojeće stanje poplava**

Rijeka Bojana je jedini značajniji vodni sliv u opštini Ulcinj i teče u dužini od 23 km granicom sa Albanijom. Njen sliv obuhvata značajnu površinu u iznosu od približno 20.720 km<sup>2</sup> prostire se i preko



nekoliko zemalja, uključujući i Crnu Goru, Srbiju, Kosovo, Makedoniju, Grčku i Albaniju. U Crnoj Gori se nalazi približno 35 % ukupnog sliva.

Mediteranski uslovi određuju karakteristike toka, tako da su zimski mjeseci (novembar – april) praćeni poplavama, a ljetnji mjeseci od juna do avgusta nižim vodostajem, što znači da protok sada iznosi 372 m<sup>3</sup>/s, dok se procjenjuje da će za 100 godina iznositi do deset puta više.

Statistička analiza maksimalnih godišnjih vodostaja data je u apsolutnim kotama, za 46-godišnji niz osmatranja (1952.-1987.) na hidrološkoj stanici Reč. Najniži vodostaj Bojane registrovan je februara 1983. godine sa apsolutnom kotom od 1,81 mnm, a najviši od 4,56 mnm januara 1963. godine, kada je registrovan i apsolutni maksimum nivoa Skadarskog jezera od 9,86 mnm. Maksimalna amplituda kolebanja velikih voda Bojane u Reču je 2,75 m.

Nizijski dio koji se graniči sa tokom rijeke Bojane je podložan poplavama. Ova područja štite nasipi navedeni u tabeli u nastavku.

**Tabela : Nasipi na rijeci Bojani**

Nasip	Dužina	Površina zaštićenog područja	Komentari
Nasip Sveti Nikola - Reč	6337 m (Snimanjem nasipa nakon poplave 1963. godine utvrđeno je da nasip nema potrebnu visinu na 27% dužine)		
Sutjel - Sveti Đorđe	1455 m (Snimanjem nasipa nakon poplave 1963. godine utvrđeno je da nasip nema potrebnu visinu na 40% dužine)	600 ha. Solana i Ulcinjsko polje	Nasipi su prerasli šibljem i drvećem i mogu samo djelimično udovoljiti svojoj namjeni
Gropat - Štodra	960 m	štiti oko 110 ha Vladimirskog polja	
Štodra - Sukobin	2900 m	štiti oko 360 ha poljoprivrednih površina u Sukobinskom polju.	

**Izvor:** Uprava za vode

Za nasip uzvodno od Svetog Đorđa pa do Fraskanjela, urađen je projekat da se izgradi nasip za sprečavanje poplava, ali taj projekat nije realizovan, te na tom potezu nema nikakve zaštite od velikih voda Bojane.

Ada Bojana i istočni dio Velike plaže (i njeno zaleđe) podložni su poplavama jer se na ovim područjima nalazi čitav niz izvora koji uključuju i podzemne vode, rijeke i obalske vode.

U opštini Ulcinj takođe postoji i nekoliko manjih riječnih tokova koja obično presuše u ljetnjim mjesecima. Međutim, u zimskom periodu, u nekim od ovih tokova javljau se prave bujice, koja mogu da ugroze susjedna naseja.

Šasko jezero je najveći prirodni vodni rezervoar u Opštini. Nivo vode u njemu se kreće između 1,4 i 5,4 mnm što zavisi od vodnih slivova koji hrane ovo jezero i poplava koje Rijeka Bojana nizvodno od jezera, može da donese.

Neophodno je uraditi detaljnu studiju režima poplava kako bi se kako bi se utvrdio obim potencijalnih poplava. Ove studije će doprinjeti procesu planiranja i dati smjernice o mjerama zaštite od poplava koje se moraju sporevsti. Ove studije takođe će morati da obrate i pitanje klimatskih promjena i podzemnih voda.

### 3.10.4 Upravljanje otpadom

#### Planski osnov

Okvir strategije upravljanja otpadom u Crnoj Gori obuhvata i Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG 64/11), i Strateški Master Plan upravljanja čvrstim otpadom u Republici (2005).

Strateški ciljevi definisani u okviru za upravljanje otpadom obuhvataju i sljedeće:

- Definirati srednjoročne ciljeve upravljanja otpadom.
- Implementacija EU strateških planova kroz usvajanje EU direktiva o otpadu
- Definisanje prioriteta za upravljanje otpadom.
- Cilj je da se minimizira uticaj otpada na životnu sredinu, da se unaprijede resursi za efikasno korišćenje i da se isprave prošle greške u pogledu upravljanja otpadom.

Masterplanom su takođe urvrđeni i prelazni ciljevi, kojima su definisane kratkoročne potrebe da se orjentiše na opštinski, zdravstveni, opasni i ostale vrste otpada, što podrazumjeva:

- Povećati količinu sakupljenog otpada.
- Smanjiti broj deponija.
- Uvesti reciklažu.

Masterplanom je predložena izgradnja 8 međuopštinskih sanitarnih deponija za opštinski otpad, od kojih je jedna regionalna deponija za opštine Bar i Ulcinj. Neke od sanitarnih deponija imaju i postrojenja za reciklažu, kompostiranje i tretman mulja. Sve sanitarne deponije biće izgrađene u skladu sa Direktivom o deponijama (1999/31/EC).

Masterplan obuhvata i plan upravljanja sljedećim vrstama otpada:

- Komunalni otpad (uključujući i strategiju za reciklažu).
- Opasni i industrijski otpad.
- Medicinski otpad.
- Kanalizacioni mulj.
- Posebne vrste otpada (Vozila koja nisu u upotrebi, elektronski i električni otpad, gume itd).

Masterplanom je takođe obuhvaćen i plan rehabilitacije i plan upravljanja postojećim nesanitarnim deponijama, uključujući i deponiju u Kručama.

U Strateškom master planu ) definisani su ciljevi za urbana i ruralna područja u periodu između 2004 i 2014. godine, koja uključuju:

- Povećanje broja domaćinstava / naselja koja imaju kolektore za otpad.
- Povećanje obima materijala dobijenog reciklažom komunalnog otpada.
- Povećati iskorištavanje organskog otpada iz komunalnog otpada .
- Okvirna EU Direktiva o otpadu (2008/98/EC) definiše osnovne koncepte i definicije vezane za upravljanje otpadom i postavlja principe upravljanja otpadom kao što su „princip – zagađivač plaća“ ili „hijerarhija u otpadu“. Ona je rezultat revizije prethodne Direktive 2006/12/EC.
- Postoji i nekoliko drugih direktiva, uključujući i Direktivu o deponijama otpada (1999/31/EC). Cilj Direktive je da ili spriječi ili smanji na najmanju moguću mjeru negativne uticaje deponija otpada na životnu sredinu, posebno na površinske vode, podezme vode, zemljište, vazduh i zdravlje ljudi, uvođenjem strogih tehničkih zahtjeva za otpad i deponije. Njom su definisane različite kategorije otpada (komunalni, opasni, neopasni i inertni otpad) i važi za sve deponije, označene kao lokacije za odlaganje otpada.

#### Postojeće stanje

Postojeće prakse upravljanja čvrstim otpadom su dosta loše, i ugrožavaju ljudsko zdravlje i životnu sredinu. Čvrsti otpad se svakodnevno sakuplja iz urbanih područja u najužim ulicama Starog grada Ulcinja i tri puta dnevno.. Međutim u ruralnim predjelima sistem sakupljanja otpada ili je jako slabo organizovan, ili nije u opšte. Ne postoji sistem za sortiranje otpada i njegov predtretman.

Evidentno je da je postojeći sistem za sakupljanje otpada neadekvatan jer postoje velike količine komunalnog otpada duž puteva na nekoliko lokacija u cijeloj Opštini. Ovakva situacija je najvjerovatnije posljedica nelegalnog odlaganja otpada, nedovoljno kapaciteta postojećih kontejnera za otpad (ili nedostatak kontejnera za razvrstavanje otpada) i/ili nedovoljno često sakupljanja otpada.

. Do 2003. godine otpad se odlagao na odlagalište na Bratici. Ova lokacija je zatvorena nakon što su građani organizovali masovne proteste. Nakon ovog perioda otpad se odlagao u Kručama na lokaciji

koja nije zadovoljavala neophodne standarde zaštite životne sredine, sve do juna 2012. godine kada je u funkciju stavljena regionalna sanitarna deponija na lokaciji Možura, koja se koristi za odlaganje otpada sa teritorija opština Bar i Ulcinj. .

Količina otpada koju je JKP sakupilo, i deponovalo u periodu od 2005 do 2007. godine prikazana je u tabeli u nastavku.

**Tabela: Otpad sakupljen od strane JKP**

Godina	Količina otpada
2005	2,180 m <sup>3</sup>
2006	2,325 m <sup>3</sup>
2007	2,475 m <sup>3</sup>

Izvor: JKP Ulcinj

Poslove sakupljanja, transporta i odlaganja komunalnog otpada sa teritorije opštine Ulcinj obavlja Javno komunalno preduzeće Ulcinj. JKP je nadležno za čitavu teritoriju opštine Ulcinj, ali je programom rada JKP definisano da se prikupljanje i odvoženje otpada vrši samo sa teritorije grada, Velike plaže, putnog pravca prema Adi, kao i iz preduzeća i subjekata koji imaju sklopljene ugovore za odvoz smeća. Otpad se ne prikuplja na seoskom području. Program rada JKP priprema za svaku godinu i isti se dostavlja nadležnom opštinskom sekretarijatu na usvajanje. Nema selekcije otpada na mjestima sakupljanja.

Postoji dosta divljih deponija na teritoriji Ulcinja i to najčešće sa građevinskim otpadom i šutom. Divlje deponije nisu registrovane, a i one koje postoje JKP ih ne uklanja. Posljednja akcija na uklanjanju takvih deponija izvršena je akcijom JKP, koje je platilo Morsko dobro, a po nalogu Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine u koordinaciji sa Sekretarijatom za komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine opštine Ulcinj.

Prave niše za smještaj kontejnera za odlaganje otpada ne postoje, ali je JKP u gradskom jezgru-bulevaru i to na saobraćajnim trakama izgradilo od betona prostor za kontejnere. Izgrađeni prostori su vrlo neukusni i locirani na nedozvoljenim mjestima. Plan potrebnih mjesta za izgradnju niša ne postoji, a postojeće izgrađene bi trebalo ukloniti i napraviti prave niše, na adekvatnim mjestima.

#### **Stečene obaveze**

Svjetska banka je finansirala izgradnju regionalne sanitarne deponije i rehabilitaciju divljih deponja. Regionalnu sanitarnu deponiju koriste opštine Bar i Ulcinj i ista je stavljena u funkciju u junu 2012. godine.

Predložena deponija nalazie se na lokaciji Možuri, 17 km jugoistočno od grada Bara i 11km sjverozapadno od grada Ulcinja. Planirano je da se deponija sagrađi na lokaciji u unutrašnjosti Hladnog zaliva u opštini Bar, na ulazu u tunel Belveder, tj, na granici između opština Bar i Ulcinj. Područje najmenjeno za izgradnju sanitarne deponije i centra za reciklažu prostire se na površini od 24,4 ha.

Očekuje se da će deponija moći da se koristi između 20 i 28 godina. Brzina kojom će se deponija puniti zavisiće od stope rasta broja stanovnika i da li će se količina materijala koja se deponuje umanjiti za količinu materijala koji se može reciklirati.

Sve nezakonite deponije i ostala nekontrolisana i nezaštićena područja za odlaganje otpada će biti zatvorena i rehabilitovana.

Izgradnja sanitarne deponije i rehabilitacija postojećih imaće značajan pozitivan uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi.

Smatra se da neće biti neophodno obezbijediti stanicu za prevoz otpada u opštini Ulcinj zbog blizine predložene regionalne deponije, ali možda će biti neophodno obezbijediti lokacije za centre za sakupljanje kabastog otpada i reciklažna dvorišta. Područje namijenjeno za reciklažni centar na Možuri prostire se na površini od 15.000 m<sup>2</sup>..

#### **Ostalo**

Strategija obnavljanja resursa i upravljanja otpadom (RRWMS) je dokument koji opština Ulcinj mora da pripremi. Predložena strategija za smanjenje količine otpada koji će biti transportovana na deponiju mora dodatno da se obradi kako bi se utvrdio nivo tehničke infrastrukture koju je neophodno obezbijediti kako bi ona mogla da servisira potrebe deponije.

U stambenim i većini poslovnih opštinskih objekata treba se obezbijediti mogućnost za odvajanje otpada na mjestu nastanka i to u tri kategorije:

- Suvi reciklažni otpad (uključujući papir, karton, plastiku, metal i staklo).
- Biorazgradiv/organski otpad (kuhinjski i „zeleni“ otpad).
- Opšti otpad.

Biće takođe neophodno obezbijediti strategiju opštine za upravljanje sljedećim kategorijama otpada:

- Opasni otpad.
- Medicinski otpad.
- Kanalizacioni mulj (kada se izgradi postrojenje za preradu otpadnih voda).
- Posebne vrste otpada.
- Otpad koji nastaje pri rušenju i izgradnji objekata-građevinski otpad.

### 3.10.5 Telekomunikaciona infrastruktura

#### Planski osnov

Vlada Crne Gore je usvojila novi zakon o telekomunikacijama 20.12.2000.g. kako bi se na taj način obezbijedio jasan regulatorni okvir za sector telekomunikacija u Crnoj Gori. U skladu sa Zakonom o telekomunikacijama (Sl.list CG 59/00, 58/02 & 44/03), osnovana je Agencija za telekomunikacije u martu 2001.g. kao nezavisan regulatorni organ za sektor telekomunikacija. Ova agencija je zadužena za promovisanje konkurentnosti i pristup mrežama, izdavanje licenci operaterima i regulisanje tarifa u skladu sa Zakonom.

U maju 2006. godine Ministarstvo ekonomije je usvojilo Strategiju sektora elektronskih komunikacija sa ciljem obezbjeđivanja kontinuiteta u razvoju telekomunikacija i sektora elektronskih komunikacija uopšte.

U 2008.godini, Vlada je usvojila Zakon o elektronskim komunikacijama, kreiran sa namjerom da približi Crnogorski zakon EU regulatornom okviru.

Iako je Ministarstvo saobraćaja, pomorstva i telekomunikacija vladino tijelo zaduženo za nadgledanje sektora telekomunikacija. Vlada je formirala i Ministarstvo za informatičko društvo, u decembru 2008.godine. Ovo novo Ministarstvo je zaduženo za e-vladu, strategiju informacionog društva i IT infrastrukturu. Vlada je izradila svoju prvu Strategiju za razvoj informacionog društva Crne Gore u 2009.godini.

U aprilu 2008., Radiodifuzna agencija je objavila Strategiju za implementaciju digitalne tehnologije u Crnoj Gori. Strategijom je definisano da prelaz sa analogne mreže mora da bude obavljen do 31.12.2012. (ova strategija je u nacrtu i u fazi je usvajanja).

#### Postojeće stanje

Vodeće kompanije koje pružaju ove usluga na crnogorskom tržištu telekomunikacija su Crnogorski Telekom (fiksna telefonija), Telenor Crna Gora (prvi operater GSM mobilne telefonije), T-Mobile Crna Gora (drugi operater GSM mobilne telefonije) i M-Tel (operater fiksne i GSM mobilne telefonije).

Fiskna telefonija se sastoji od nacionalne preže optičkih kablova. Telekomunikacioni centar (Telecommunication Center) se nalazi u gradu Ulcinju, sa direktnom vezom ka Podgorici. Telekomunikacioni centar u gradu Ulcinju je u topologiji “zvijezda” (star topology) povezan sa devet izdvojenih telekomunikacionih jedinica (*Remote Subscriber Stage*) širom Opštine. Sve veze su napravljene od optičkih kablovima koji omogućavaju brz prenos podataka. Većina kablova su armirane konstrukcije i polagani su direktno u zemlju (buried) bez postavljanja zaštitnih PE cijevi (protection pipes).

U Opštini, T-Mobile Crna Gora i Telenor imaju po 11 antenskih stubova, kojima je obezbjeđena dobra pokrivenost.

Radio Televizija Crne Gore je jedini servis u Crnoj Gori koja ima pokrivenost na nivou cijele države. Ova televizijska stanica je primila od EU značajna finansijska sredstva kako bi prešla na digitalni prenos podataka, što mora da se ispuni do 2012.godine.

Ovim sistemima za prenos podataka upravlja se preko Radiodifuznog Centra Crne Gore (RDC). RDC je jedini operater servisa za elektronske komunikacije u vlasništvu države. Kompanija vrši distribuciju i prenos signala (televizija i radio) javnih i komercijalnih servisa. U avgustu 2010.godine, RDC je potpisao sporazum sa njemačkim LS telcom za projektovanje zemaljske digitalne transmisionne TV mreže. U okviru ovog projekta, biće raspisan tender za pribavljanje opreme.

### 3.10.6 Komunalna infrastruktura

#### Zelene pijace

- **“Centar” Ulcinj** – ima površinu od 849m<sup>2</sup>, natkrivena je, ima prateće objekte, ograđena sa svim sadržajima. Posjeduje upotrebnu dozvolu, sa njome gazduje JKP Ulcinj. Locirana je uz samu saobraćajnicu Bulevara i sa neadekvatnim parking prostorom. Njena lokacija otežava odvijanje normalnog saobraćaja, posebno u ljetnjem periodu.
- **Zelena pijaca „Velika plaža“** ima površinu 2595 m<sup>2</sup>, sa objektima površine 305 m<sup>2</sup>. Ima upotrebnu dozvolu, gazduje JKP Ulcinj. Nije nikad radila, i nije u funkciji.
- **Tržnica „Centar“ Donji Štoj** površine 110 m<sup>2</sup>, u okviru koje se nalaze privremeni objekti- štandovi. Radi samo u toku turističke sezone.
- **Zelena pijaca“ Centar“ Vladimir** - površine 300 m<sup>2</sup>, nema upotrebnu dozvolu i njom gazduje JKP Ulcinj.

#### Ostale pijace

- **Kamionska pijaca, Totoši Ulcinj** –sa buvljom pijacom i stočnom pijacom kod magacina Otrantkomerc, površine 1123 m<sup>2</sup> sa privremenim štand objektima i lokacijom.
- **„Centar“ - Ulcinj** - tržnica suvenira, ima upotrebnu dozvolu, gazduje JKP Ulcinj. Površina zgrade-objekata čvrste gradnje 125 m<sup>2</sup> i tržnice sa drvenim objektima na površini od 835 m<sup>2</sup>.
- **stočna pijaca Vladimir** – površine 2000 m<sup>2</sup>, nema upotrebnu dozvolu i nalazi se na privremenoj lokaciji.

#### Groblja i krematorijumi

Groblja u Ulcinju zauzimaju površinu od 173.640m<sup>2</sup>, i ona su:

- Tri (3) pravoslavna groblja u Meterizi (Ulcinj), Bijela Gora i Briska Gora (ukupne površine - 9.800 m<sup>2</sup>). Ova groblja su ograničenih kapaciteta i biće neophodna proširenja.
- Deset (10) katoličkih grobalja (ukupne površine – 22.040 m<sup>2</sup>), prvenstveno u priobalnom pojasu i u ravninama, i dovoljnog kapaciteta za planirani period.
- Pet (5) islamskih groblja u gradu Ulcinju (površine 39.066m<sup>2</sup>), sa dodatnih 43 islamska groblja (površine 101.748 m<sup>2</sup>) u predgrađu i manjim naseljima širom ruralnog zaleđa – ukupne površine 140.850m<sup>2</sup>. Iako su ova groblja dovoljnog kapaciteta da zadovolje potrebe u planiranom periodu, moguće je da će se javiti potreba za proširenjem ovih kapaciteta.

Na prostoru Opštine Ulcinj ne postoje krematorijum, stočno groblje, kao ni groblja za kućne ljubimce.

### 3.11 SINETEZNA OCJENA STANJA ORGANIZACIJE I UREĐENJA PROSTORA

**Prirodne i pejzažne vrijednosti**– u proteklom periodu nisu stavljene pod zaštitu, niti je postoji inicijativa za stavljanje pod zaštitu lokacije, koja su prepoznata kao osjetljiva područja prirode: Brdo Pinješ sa ženskom plažom, brdo Mendra, Mavrijan i Bijela Gora, Ada-Bojana, Solana "Bajo Sekulić" i Šasko jezero. Kompleks Valdanos sa maslinadom "Olea Europea", kao i maslinjaci na južnim padinama Možure su zaštićeni samo Zakonom o maslinarstvu, ali ne i kao zaštićeno područje prirode. Mada se značajan dio teritorije opštine Ulcinj smatra kao potencijalno veliki resurs prirodnih vrijednosti, nije došlo do značajnijeg povećanja učešća zaštićenih područja prirode.

**Kulturna baština**– može se zaljučiti da nisu konačno realizovane preporuke i predlozi mjera zaštite kulturne baštine. Suprotno preporukama u planovima, u stvarnosti su veoma su česta odstupanja od principa zaštite registrovane kulturne baštine. Posebno je uočljivo nepoštovanje principa zaštite u neposrednom i potencijalno zaštićenom okruženju kulturnog dobra.

#### Demografska kretanja i gustina naseljenosti

Na početku treba napomenuti da projekcije broja stanovnika za 2001. godinu i kasnije nijesu uporedive, zbog toga što je Popis obavljen 2003. godine o novim međunarodno prihvaćenim preporukama - metodologiji, kojom se u odnosu na ranije popise drugačije definiše (popisuje) stalno stanovništvo.

Od planova se očekuje da budu razvojni, ali oni to ne mogu biti samo na papiru, jer mora da ih prate odgovarajući i planovima prilagođeni, odnosno usaglašeni politički, zakonodavni, ekonomski, socijalni, demografski i ekološki uslovi. Ukoliko jedan ili više uslova izostaje ili ne odgovaraju planu i njegovim ciljevima dolazi do poremećaja u planskom razvoju. Ovo se desilo sa PPO i GUP, tako da su se projekcije razvoja u ovim planovima pokazale neodgovarajućim. Na to je uticao izostanak ili smanjenje pomenutih uslova koji su trebali da omogućе planski razvoj.

Demografska kretanja su naročito osjetljiva na na izostanak navedenih uslova i državnih politika, jer se promjene u demografskim strukturama dešavaju vrlo brzo, a saniranje posljedica negativnih demografskih kretanja je sporo, mukotrpno i sa neizvjesnim krajnjim rezultatima.

**Tabela :** Popis iz 2003. Prema novoj metodologiji popisa

	<b>Opština ULCINJ</b>	<b>Gradsko naselje ULCINJ</b>
<b>2003.</b>	20 290	10 828

Izvor: Monstat

**Tabela :** Popis iz 2011. Prema novoj metodologiji popisa

	<b>Opština ULCINJ</b>	<b>ULCINJ naselje</b>
<b>2011.</b>	20 265	10 828

Izvor: Monstat

Planske projekcije broja stanovnika ipak nijesu potvrđene u popisima 2003. i 2011. godine, jer se demografski razvoj opštine Ulcinj odvijao u bitno izmijenjenim, političkim, zakonodavnim, ekonomskim i socijalnim uslovima u odnosu na 1999., a naročito u odnosu na 1985. godinu.

Tempo rasta ukupnog stalnog stanovništva opštine Ulcinj je bio smanjen u odnosu na ranije periode, da bi između popisa 2003. i 2011. godine imao negativan trend. Nastavljena je depopulacija ruralnog zaleđa, te povećanje i koncentracija broja stanovnika u gradskom naselju Ulcinj, njemu najbližih suburbanih naselja i u priobalnim naseljima. Zbog toga su smanjene gustine naseljenosti u ruralnom zaleđu, a povećane u Ulcinju, njemu najbližim naseljima i ostalim priobalnim naseljima.

#### **Organizacija i uređenje prostora**

U opštini Ulcinj, kao i u drugim opštinama u Crnoj Gori, izražena je razlika u razvoju urbanog centra i ruralnog zaleđa. Kao i u ostalim primorskim opštinama postoji pritisak na obalno područje, a pražnjenje brdskog i planinskog zaleđa.

Iako je od donošenja PPO i GUP urađen i donijet određeni broj urbanističkih planova na nižim nivoima planiranja, posebno za priobalno područje i područje grada Ulcinja, ciljevi organizacije i uređenja prostora nijesu u potpunosti realizovani. Ipak, i samo postojanje generalnog i prostornog plana, kao detaljnijih planova je uticalo na to da se veći dio prostora zaštiti od neplanske gradnje, posebno u dijelu Velike plaže i na pravcima saobraćajne infrastrukture. Odstupanja od planskih postavki PPO i GUP u najvećoj mjeri su rezultat dejstva sljedećih faktora:

1. Ekonomskih ograničenja u proteklom periodu;
2. Nepostojanja čvstih instrumenta za sprovođenje prostornih i urbanističkih planova;
3. Neusklađenosti prostorno-planske i razvojne politike, kao i realnog zahtjeva tržišta;
4. Dugotrajne procedure donošenja planova nižeg reda, koja za posledicu ima stalno zaostajanje planova u odnosu na potrebe urbanog razvoja;
5. Neažurnog praćenje stanja izgrađenosti na terenu i katastarskog stanja.

#### **a. Područje opštine Ulcinj**

U prethodnom period nije došlo do ostvarivanja plana za ravnomjeran razvoj svih djelova opštine, već je nastavljena tendencija naglog razvoja grada Ulcinja, njegovog neposrednog okruženja, duž poteza Ulcinj – Donji Štoj. U pogledu društvenoekonomskog razvoja, povećana je razlika između priobalnog pojasa i ruralnog zaleđa.

Realizacija prostornog plana bila je uslovljena izradom novog generalnog urbanističkog plana i urbanističkih planova naselja: Kolonza, Zoganje, Krute i Vladimir, u prvoj fazi. U drugoj fazi bilo je neophodno uraditi detaljne urbanističke planove za područje GUP i urbanističke planove naselja van zahvata GUP (koja nisu bila obuhvaćena prvom fazom). Planirano je da zahvat novog GUP bude manji nego što je bio u GUP iz 1984. godine, odnosno da obuhvati samo grad i zone namijenjene turizmu, a prostor Ulcinjskog polja i Solane bude obrađen posebnim planovima - detaljni prostorni plan Solane i detaljnim prostornim planovima poljoprivrede za Ulcinjsko i Zoganjsko polje, Brisko polje i Anamalsko polje.

Paralelno sa izradom osnovnih urbanističkih planova za naselja, bilo je potrebno uraditi i detaljne prostorne planove saobraćaja za dio budućeg auto-puta od Mrkovskog polja do Sukobina, za magistralnu zaobilaznicu Bratica-Kodre-Kolonza i za rekonstrukciju magistralnog puta od Kolonze do Kruta. Takođe, paralelno sa izradom osnovnih planova, u čiju brže implementacije plana, bilo je moguće raditi urbanističke projekte za zone intenzivnog turizma ili za zone centra grada.

- Zone intenzivne poljoprivrede na području opštine Ulcinja, nijesu realizovane.
- Samo malim dijelom su ostvareni ciljevi u pogledu izgradnje kanalizacionih sistema, ali je izostala izgradnja postrojenja za tretman otpadnih voda. Nije ostvarena zaštita od poplava.
- Djelimično je ostvarena zaštita prirode kroz formiranje IBA (Important Bird Areas) na području Ulcinjske solane, a kroz pojedine studije dati su predlozi za zaštitu područja delte rijeke Bojane i ekološke koridore duž linije primorskih planina.
- Zaštita pejzaža planirana je kroz izdvajanje zona specijalne zaštite u prostornim i urbanističkim planovima, ali se te odredbe često ne primjenjuju.

Kao što se iz gore navedenog može zaključiti najveći doprinos ovog plana je u zaštiti prirodnih resursa i očuvanju životne sredine.

#### **b. Područje GUP (van granica detaljne razrade)**

U ovom poglavlju je data analiza planske realizacije *Generalnog urbanističkog plana iz 1985.god.*, van granice koja obuhvata detaljnu razradu. Područje koje je obuhvaćeno detaljnom razradom je obrađeno u posebnom djelu. Na području *Generalnog urbanističkog plana*, van granica detaljne razrade, u prethodnom periodu je ostvareno sljedeće:

- Sekundarni centri su se formirali u nekim turističkim i stambenim centrima na Velikoj plaži, Donjem Štoju, Zoganju i drugim naseljima u okruženju.
- Dio novih servisa i usluga je formiran u naselju Kodre.
- Prema pretpostavkama GUP, u naselju Donji Štoj zabiljeжан je značajan rast urbanog razvoja, ali je ovaj razvoj prevazišao postavke generalnog plana, tako da je ova zona in jedna od najvećih zona neplanske izgradnje. Za razliku od Donjeg Štoja, naselje Zoganje se nije razvilo prema pretpostavkama Generalnog plana.

#### **Turistički kapaciteti**

Posljednjih godina, na potezu od Ulcinja do Donjeg Štoja, pojačani su turistički kapaciteti u vidu manjih hotela i privatnog smještaja, ali je izostao razvoj u postojećim i planiranim zonama predviđenim za hotele (Velika plaža, bivši hoteli "Jadran" i "Galeb", uvala Valdanos i drugi). Pojedini ranije izgrađeni hoteli i turistička naselja su srušeni (hotel "Galeb") ili djelimično ne rade (hoteli na Velikoj plaži), dok se turističko naselje na Adi Bojani suočava sa posljedicama elementarnih nepogoda (poplave i udari morskih talasa). Nijesu ostvareni turistički kapaciteti koji su planirani na Velikoj plaži i Adi Bojani, ali je prostor ostao sačuvan od neplanske izgradnje.

U odnosu na planska rješenja došlo je do velikog poremećaja odnosa broja ležaja u osnovnom i komplementarnom tipu smještaja, a na račun osnovnog. Danas je najveći broj ležaja, a time i broj ostvarenih noćenja u privatnom smještaju i u nekoliko manjih novih hotela. Lokalne procjene su da na teritoriji opštine Ulcinj u vrhu sezone boravi najmanje 60.000 turista, a da bi maksimalni broj mogao da bude i svih 100.000. Samo mali dio ovih ležaja je zvanično registrovan. Zbog toga se ne može dati tačna ocjena stanja ostvarenosti turističkih kapaciteta.

Samo djelimično su ostvarene velike mogućnosti za razvoj rekreacije i sporta kao aktivnosti koje su komplementarne turizmu.

#### **Struktura zaposlenosti**

U analizi zaposlenosti treba istaći činjenicu da je u vremenu kada su rađeni PPO i GUP zaposlenost u preduzećima, službama, institucijama i drugim oblicima privrednih i neprivrednih subjekata vladao princip nerealnog zapošljavanja, odnosno broj zaposlenih je bio značajno veći nego što je potrebno, a sve da bi se ostvario socijalni mir i određeni politički interesi.

Projekcija zaposlenosti u PPO je rađena na osnovu projekcije aktivnog stanovništva i društveno poželjne stope zaposlenosti, iz koje je urađena i projekcija zaposlenih, naročito u sektoru turizma i ugostiteljstva, a ovaj broj zaposlenih je bio osnova za projekciju broja turističkih ležaja u osnovnom tipu smještaja. Ovu projekciju nije pratila analiza i projekcija obrazovnog profila stanovništva opštine Ulcinj i shodno tome projekcija broja i strukture sezonskih radnika, naročito za potrebe turizma i ugostiteljstva.

Kako se projekcija broja stalnih stanovnika pokazala kao nerealna i previše optimistička, a na osnovu primjenjene metodologije i broj zaposlenih je isto tako bio nerealno velik.

U GUP se takođe projekcija zaposlenosti na osnovu planiranog privrednog, odnosno društveno-ekonomskog razvoja opštine Ulcinj, koji je predviđen i pojedinim državnim dokumentima takođe pokazala vrlo optimističnom, iako su društveno-ekonomski uslovi u vrijeme izrade GUP bili daleko povoljniji nego u vrijeme izrade PPO.

Zbog nedostignutog privrednog razvoja, i u PPO i u GUP, naročito u sektoru turizma i ugostiteljstva, a i zbog nerealne projekcije stanovništva, a time i njenog aktivnog kontigenta, nijesu ostvarene projekcije broja zaposlenih. Izostankom inspeksijske kontrole u prethodnom periodu, značajan dio rada se odvijao u zoni sive ekonomije, što znači da je zaposlenost, kako stalnog stanovništva, tako i sezonske radne snage iz Crne Gore i regiona bila veća. O broju ove vrste zaposlenosti mogu davati samo pretpostavke bez ozbiljnijih indikatora na osnovu kojih bi one bile preciznije određene. Znatno učešće sive ekonomije, naročito u sektorima turizma i ugostiteljstva, trgovine, transporta i različitih usluga ne doprinosi ostvarivanju određenih prihoda za opštinu Ulcinj i za Crnu Goru.

### **Društvene djelatnosti**

Složenost ukupnih prilika u privrednom, socijalnom, društvenom, i ukupnom razvoju u prethodnom periodu u opštini Ulcinj, imale su negativni odraz na rad i razvoj sfere društvenih djelatnosti, dovodeći u pitanje kvalitet rada i ostvarivanje osnovnih funkcija. U okviru razvoja obrazovno – vaspitnih institucija za predškolsko vaspitanje i obrazovanje uočljiv je nedostatak predškolskih ustanova koje su locirane na području grada Ulcinja. Nedostatak ovih objekata u ruralnom zaleđu opštine rješava tradicionalnim porodičnim odnosima, gdje u domaćinstvu živi više generacija, pa neko od članova porodice čuva djecu.

Prostorni raspored osnovnih škola, učenika i nastavnika je neravnomjeran, na opštinskom nivou i prati osnovna demografska kretanja. Tako suobjekti matičnih osnovnih škola smešteni uglavnom u priobalnom pojasu (Ulcinj i Donji Štoj), dok u ruralnom zaleđu postoji matična osnovna škola u Vladimiru, kao i mreža područnih odjeljenja koja predstavlja zatečeno stanje iz prethodnog perioda.

Srednje škole su smještene u Ulcinju, a potrebe za nedostajućim oblicima srednjoškolskog obrazovanjem se zadovoljavaju i u susjednim gradovima i u glavnom gradu Podgorici.

Uočen je nedostatak obrazovnih kapaciteta u priobalnom pojasu, tako da je ovdje predviđena izgradnja novih školskih objekata, dok se u ruralnom zaleđu, usljed demografskog pražnjenja neka odjeljenja i zatvaraju.

### **Stanje privrede**

Zaostajanje u svim sektorima privrede u opštini Ulcinj odrazilo se i na prostor, i to na dva načina: Gašenje velikih privrednih subjekata, čak i u turizmu, dovelo je do prelaska tih djelatnosti u privatni sektor i njihovog neplanskog širenja na prostoru gradskog jezgra i priobalnih pojasa. Ovakav razvoj u velikoj mjeri ugrožava kvalitet životne sredine. Sa druge strane, u zaleđu opštine, nedostatak investicija i privrednih aktivnosti omogućio je očuvanje prirodnih vrijednosti i karakteristika prostora, što predstavlja potencijal za održivi razvoj, posebno u sektoru organske poljoprivredne proizvodnje i turizma.

Najveća privredna aktivnost se odvija u sektorima poljoprivrede, turizma, trgovina na malo i usluga. Učešće sive ekonomije, naročito je izražena u sektoru turizma. U ovom sektoru, nisu na pravi način iskorišćene mogućnosti prirodnih i kulturnih vrijednosti.

### **Saobraćajna i ostala infrastruktura**

Nagla ekspanzija neplanske izgradnje odrazila se na nedovoljnu saobraćajnu i infrastrukturnu opremljenost perifernih zona grada Ulcinja i naselja Kruče, Donji i Gornji Štoj. Neodgovarajuća saobraćajna rješenja stvaraju u vrhu ljetnje sezone zagušenja saobraćaja, naročito na potezu od Gornjeg Štoja do Ulcinja. U gradu Ulcinju je izražen hroničan nedostatak mjesta za parkiranje tokom cijele godine. Pješački saobraćaj je ovakvim stanjem takođe ugrožen.

Nedovoljno razvijena kanalizacija i nedostatak sistema za prečišćavanje otpadnih voda u velikoj mjeri zagađuje životnu sredinu, a posebno je ugrožen potok Bratica i kanal Port Milena, koji u špicu sezone, u vrijeme niskog vodostaja predstavljaju otvorene kolektore otpadnih voda.

U ruralnom zaleđu, osim povezanosti na električnu mrežu, ostala infrastrukturna opremljenost nije na zadovoljavajućem nivou.



## **4 VIZIJA I SCENARIJ PROSTORNOG RAZVOJA**

### **4.1 VIZIJA – ODRŽIV EKONOMSKI RAST**

Prostorno urbanistički plan je urađen tako da stvori okvir za kreiranje integrisane strategije razvoja, koja pozicionira područje Ulcinja kao jakog konkurenta za mobilne globalne investicije. Osnovu za izradu plana predstavljaju ekonomski, društveni, ekološki, etički i kulturni principi utvrđeni u Nacionalnoj strategiji održivog razvoja Crne Gore, koji su preuzeti kao vodeći planski principi.

#### **Vizija ekonomskog razvoja**

Prepoznata je tendencija da se ubrza ekonomski rast, završi tranzicija ka tržišnoj ekonomiji, da se integracijom ekološke i ekonomske strategije stvore uslovi za održivost i ublažavanje negativnih efekata razvoja na životnu sredinu. Održiv i ujednačen ekonomski rast će se zasnivati na raznovrsnoj, ekološki prilagođenoj, lokalno orijentisanoj ekonomiji koja je dovoljno fleksibilna da se prilagodi izazovima koje donose globalne ekonomske promjene. Model turističke ponude će se kombinovati sa jakim ekonomskom, socijalnom i ekološkom strategijom koja obezbjeđuje inovacije i investicije različitog obima u raznim privrednim granama, turizmu, poljoprivredni, prehrambenoj proizvodnji, efikasnoj upotrebi resursa, proizvodnji građevinskih materijala, upravljanju životnom sredinom, i novim vrstama usluga.

#### **Vizija za društvo**

Socijalna vizija obuhvata smanjenje siromaštva i zaštitu najugroženijih slojeva stanovništva, uz ravnomjerniju raspodjelu pogodnosti koje donosi ekonomski razvoj na sve segmente društva.

Ključni ekonomski i društveni cilj je maksimalno otvaranje mogućnosti i uvođenje podsticaja za preduzetništvo i investicije malog i srednjeg obima. Preduzetnici će biti motivisani da ostanu u Crnoj Gori ili da se vrate iz inostranstva, i započnu poslovne aktivnosti na ovom području. Korist za lokalno stanovništvo ogledaće se u više mogućnosti za zaposlenje, mogućnosti za investicije manjeg obima, kao i bolje prostorne raspodjele turizma i kompatibilnih djelatnosti. Stanovništvo će se obučavati za ugostiteljstvo, poljoprivredu i hortikulturu, energetski sektor, kao i za građevinske i zanatske radove uz primjenu tradicionalnih tehnika.

Privredna aktivnost organizovana tokom cijele godine, je dobra osnova za stabilnosti naseljenih područja i omogućavanje planiranja i izgradnje društvene infrastrukture i stambenih kapaciteta za lokalno stanovništvo. Sezonsko doseljavanje radne snage će se smanjiti jer će društvena infrastruktura uspevati da odgovori na potrebe stalnog i privremenog stanovništva.

#### **Vizija životne sredine**

Vizija životne sredine se zasniva na potrebi da se životna sredina zaštititi, i da se prirodnim resursima upravlja na održiv način, uz istovremeno podsticanje sinergije između izgradnje i životne sredine, uzimajući u obzir pravo budućih generacija na kvalitetan život. Ovo predviđa ekološku strategiju kojom će se zaštititi najvrednija i osjetljiva staništa i predjeli, i ublažavanje negativnih uticaja koji su proizvedeni kao rezultat dosadašnje izgradnje.

U cilju uspostavljanja i usmjeravanja politike zaštite i upravljanja životnom sredinom, kroz odredbe sadržane u PUP-u će se definisati Strategija zaštite životne sredine i za primorski region i za ruralno zaleđe.

#### **Etička vizija**

Etička vizija podrazumeva poboljšanje upravljanja kroz izgradnju kapaciteta za sve činioce (centralnu upravu, lokalne vlasti, privatni i civilni sektor) transformacijom od centralizovanog procesa odlučivanja prema pregovorima, saradnji, usklađenom djelovanju i decentralizaciji, uz primjenu principa podjele i solidarnosti, poštovanja ljudskih prava kroz potvrđivanje prava na razvoj u zdravom i pravednom okruženju.

## Kulturna vizija

Kulturna vizija prepoznaje potrebu da se zadrži kulturna raznovrsnost, i u isto vrijeme unaprijedi kohezija cijelog društva. Promocija kulturne i etničke raznovrsnosti će tako postati dio jedinstvene atrakcije Ulcinja, a diverzitet će se podržati zaštitom i unapređenjem različitih vjerskih i kulturnih objekata i aktivnosti. Uspješna i prosperitetna privreda će pomoći da se obezbijede investicije za zaštitu i unapređenje mnogih kulturno historijskih lokaliteta, otvarajući pristup posjetiocima, poboljšavajući interpretaciju i dopunjujući jedinstveni karakter ovog područja.

## 4.2 SCENARIJI PROSTORNOG RAZVOJA

### 4.2.1 Osnovna strategija razvoja

SWOT analizom su utvrđeni planski principi na kojima je zasnovana izrada tri scenaria prostornog razvoja koji su definisali različite načine upravljanja razvojem Ulcinja. Scenariji su sastavljeni tako da istaknu potencijalne posljedice usvajanja različitih ekonomskih i prostornih strategija. Njihova svrha nije da definitivno opišu krajnje rezultate, već da naglase ključna pitanja za definisanje smjernica PUP-a.

**Tabela: Prednosti Slabosti Potencijali Prijetnje (SWOT)**

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prirodna dobra               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plaža – netaknuta, najduža na Jadranu, „terapeutske“ / banjske karakteristike</li> <li>○ Ada Bojana</li> <li>○ Slano jezero / solana</li> <li>○ Jezera</li> <li>○ Maslinjaci</li> <li>○ Rrtovi oštih litica</li> <li>○ Planine i plodne doline</li> </ul> </li> <li>• Ravnica u zaleđu plaže prikladna za izgradnju</li> <li>• Neznatna degradacija zemljišta od prethodnih industrijskih aktivnosti</li> <li>• Relativno otvoren prostor – do sada bez veće gradnje</li> <li>• Sadašnje niske vrijednosti / niski početni troškovi za manje investitore</li> <li>• Neiskorišćen turistički i građevinski potencijal</li> <li>• Udaljenost manja od 1,5 h vožnje od međunarodnog aerodroma</li> <li>• Stabilno, radno, multikulturalno društvo sa izraženim identitetom</li> <li>• Ekološka vrijednost priobalja i zaleđa</li> <li>• Dobar ribolov i riblji restorani na obali, rijekama i jezeru</li> <li>• Na putanji seobe ptica iz sjeverne Evrope i sa Skadarskog jezera i njihovo zimovalište na slanim jezerima</li> <li>• Direktna prihod obalskom području od izdavanja smještaja u sezoni</li> <li>• Neka od najboljih poljoprivrednih zemljišta Crne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejednak razvoj – pritisak na priobalje i depopulacija seoskih područja</li> <li>• Migracija ekonomski aktivnog stanovništva u inostranstvo</li> <li>• Nelegalna gradnja – neprivlačna, prepreka budućem planiranju, pritisak na infrastrukturu i komunalne usluge</li> <li>• Nedostatak stambene politike, uključujući investicije i rješenja za potencijalne potrebe za stanovanjem</li> <li>• Nije opšte poznato u smislu turizma niti je promovisano kao destinacija</li> <li>• Ograničeni redovni letovi za CG sa turističkih tržišta</li> <li>• Unutar CG se smatra nerazvijenim područjem – malo CG posjetilaca za vrijeme ili van sezone</li> <li>• Zavisnost od Rusije i malih, specijalizovanih njemačkih investicija</li> <li>• Veoma kratka sezona (juli i avgust) i prevelike gužve u sezoni – pritisak na smještaj, javne usluge i puteve / parking</li> <li>• Mala platežna moć u regionalnom turizmu – bez velikih prihoda od poreza</li> <li>• Bura i relativno visok nivo padavina od oktobra do marta</li> <li>• Loš pristup/interni saobraćaj, javnim prevozom i za putnike bez automobila</li> <li>• Nedostatak turističke infrastrukture: smještaj, marina, rent-a-car, bankomati, aktivnosti, usluge, lokalno stanovništvo obučeno za ugostiteljstvo, šoping (naročito butici / zanatske radnje)</li> <li>• Nedostatak razloga za posjetu – slaba kulturna i</li> </ul>

<p>Gore se nalaze na priobalju i u zaleđu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Istorijski stabilno područje za poljoprivrednu proizvodnju sa raznovrsnim industrijskim kulturama i stočarstvom</li> <li>• Voda je dostupna, uz pravilnu organizaciju i investicije u infrastrukturu</li> <li>• Pozicija pored obalskog puta M2 / M2-4 , u blizini lučkog grada Bara i uz razumnu udaljenost (manje od 1,5 sat putovanja) od međunarodnih aerodroma u Podgorici i Tivtu</li> <li>• Blizina Albanije i Italije (Bar) pružaju mogućnosti za međunarodnu saradnju</li> <li>• Razvijena mreža lokalnih puteva</li> <li>• Javni prevoz trenutno funkcioniše u Opštini</li> <li>• Relativno povoljni klimatski uslovi</li> </ul>	<p>turistička ponuda, nema vodiča</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Malo resursa i loša kontrola nad kvalitetom arhitekture i urbanizma</li> <li>• Loše održavanje – smeće, nelegalne deponije, kontrola parkiranja</li> <li>• Ulcinjski Stari grad je u lošem stanju i ne ostvaruje pun potencijal kao Lokalitet Svjetske Baštine</li> <li>• Smanjenje broja grla i stočnog fonda</li> <li>• Nedovoljne investicije u irigaciju, isušivanje zemljišta, poljoprivredna preduzeća i proizvodnju hrane</li> <li>• Nedovoljne investicije u komunalne usluge i infrastrukturu</li> <li>• Zahtjevi za poboljšanjem vodosnabdijevanja i generalnog upravljanja</li> <li>• Ograničenost plodnog zemljišta</li> <li>• Loša povezanost Opštine i ograničeni saobraćani pristup</li> <li>• Ograničen pristup nacionalnom i internacionalnim tržištima</li> <li>• Pretežna upotreba privatnih vozila za lokalna i regionalna putovanja, nedostatak dobro organizovanog javnog prevoza</li> <li>• Raštrkanost ruralnih naselja na sjeveru povećava zavisnost od motorizovanog saobraćaja</li> <li>• Pitanje bezbjednosti na strateškim i lokalnim putevima</li> <li>• Pretežno sezonski masovni turizam, zasnovan na automobilskom saobraćaju</li> </ul>
<p><b>Potencijali</b></p>	<p><b>Prijetnje</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Najmanje cijene (po kvm) u Primorskom regionu <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1400E</li> <li>○ 2000E Tivat</li> <li>○ 2800E Budva</li> <li>○ 1500E Bar</li> <li>○ 1200E Ulcinj</li> </ul> </li> <li>• Nedostatak postojećeg turističkog smještaja koji bi pozicionirao Ulcinj u smislu kvaliteta</li> <li>• Poboljšani pristup putem i željeznicom (Jadranska magistrala i pruga) uz obalu, do aerodroma u Podgorici, Tivtu i Tirani</li> <li>• Razvijanje i dalji plasman kao regionalne i multinacionalne destinacije u blizini Bara (Italije), Albanije i aerodroma</li> <li>• Obezbeđivanje pogodnosti za mala preduzeća radi privlačenja ekonomski aktivnog stanovništva Crne Gore, kako iz lokala tako i iz dijaspore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obezbeđivanje investicija na račun prirodnih dobara ovog predjela</li> <li>• Pretjerana gradnja koja uništava jedinstvene kvalitete</li> <li>• Nedostatak projektovanja održivih zajednica i sadržaja</li> <li>• Nesposobnost da se obezbijede strateška i fizička infrastruktura</li> <li>• Nova gradnja koja ne pruža ekonomske ili socijalne pogodnosti za domaće stanovništvo</li> <li>• Pretjerano oslanjanje na turizam kao lokalnu ekonomsku bazu</li> <li>• Sve veće nejednakosti u raspodjeli bogatstva</li> <li>• Globalni ekonomski uslovi</li> <li>• Sadašnji nedostatak kreditnog finansiranja za velike unutrašnje investicije, naročito hotele i stanovanje; banke preuzimaju vlasništvo nad zemljištem</li> <li>• Količina i sporadična priroda nelegalne izgradnje</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investiranje u znanje i vještine kroz direktne investicije</li> <li>• Ulcinjski Stari grad ima potencijal da postane Lokalitet Svjetske Baštine i glavna turistička atrakcija</li> <li>• Nove marine Liman i Port Milena pružaju ključnu vezu u Jadranskom lancu</li> <li>• Potencijal da se razvije kao Crnogorski „Zaliv izobilja“, sa raznovrsnom ekonomskom bazom – poljoprivreda, proizvodnja hrane, usluge, zanatstvo, i proizvodne djelatnosti</li> <li>• Specijalizovani, neinvazivni turizam manjih i srednjih razmjera na cijeloj teritoriji opštine: golf, hodanje, biciklizam, prirodnjaštvo i ornitologija, vodeni turizam – plivanje, ronjenje, surfing na vjetru ili sa padobranom i ribolov</li> <li>• Crnogorski državljani povratnici – imaju entuzijazam / obrazovanje, posvećenost i relativno su imućni</li> <li>• Železnički prsten za povezivanje Bara / Podgorice i Budve u cilju smanjenja vremena za putovanje do aerodroma, sa ogrankom do Ulcinja i Velike Plaže</li> <li>• Povećanje primjene bio-tehnologije u uzgajanju usjeva i stočarstvu</li> <li>• Pобољшanja u plasmanu maslina/ulja, citrusa, smokava, povrća, cvijeća, mesa, mlijeka i jaja</li> <li>• Stvaranje zdrave poljoprivredne industrije radi privlačenja novih učesnika i poboljšanja održivosti postojećih proizvođača</li> <li>• Podsticanje diverzifikacije farmi i poljoprivrednih objekata ovog kraja uz razvoj područja</li> <li>• Definirati sve vrste vlasništva nad zemljištem</li> <li>• Povećati zapošljavanje kroz potrebe za radnom snagom u sektoru usluga (hoteli, itd.)</li> <li>• Planiran autoput visokog kapaciteta sa dvije trake na koridoru M2/M2-4 koji će poboljšati saobraćajni pristup</li> <li>• EU integracija i/ili povećana pogranična saradnja sa susjednim regionom Shkoder</li> <li>• Potencijal za razvoj vodenog i pomorskog saobraćaja, uključujući marine i putničke službe (npr. trajekt linija na rijeci Bojani)</li> <li>• Potencijal za razvoj integrisanog sistema javnog prevoza za potrebe stanovnika i posjetilaca</li> <li>• Potencijal za razvoj opštinskih mreža pješačkih i biciklističkih staza i sadržaja za razonodu i lokalni saobraćaj</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vreme koje je potrebno da se izgrade novi objekti i infrastruktura</li> <li>• Potencijalna dugoročna nestabilnost stranih investicija</li> <li>• Visok seizmički hazard</li> <li>• Rječne poplave</li> <li>• Porast nivoa mora i salinacija zemljišta</li> <li>• Ukoliko se ne uvede razvojna strategija za poljoprivredu zasnovana na ograničenom broju ključnih djelatnosti, proizvodnja će nastaviti da opada. Ukoliko se kapital ne obezbijedi od strane države ili od EU, putem privatnog finansiranja ili zajedničkog (joint venture) ulaganja sa domaćim ili stranim investitorima, potencijali se neće realizovati</li> <li>• Nedostatak ulaganja u moderne infrastrukturne mreže</li> <li>• Prevelika očekivanja, područje ne može pružiti isključivo smeštaj od 5*: treba obezbijediti raznovrsnost</li> <li>• Biće potrebni značajni radovi na zaštiti od poplava i infrastrukturi na močvarnom zemljištu</li> <li>• Pitanja vlasništva i pristupa na ključnim mjestima za gradnju</li> <li>• Saobraćaj prema i iz Opštine će ostati uglavnom putni, i veliki procenat posjetilaca će stizati privatnim automobilima</li> <li>• Proširenje industrijskih i logističkih područja u susjednom Baru bi moglo prouzrokovati veće potrebe za saobraćajem između Bara i Ulcinja</li> <li>• Predložena poboljšanja puteva bi mogla povećati količinu saobraćaja i uticati na održivost javnog prevoza</li> <li>• Predloženo proširenje M2/M2-4 i nove saobraćajne petlje bi mogle imati velike prostorne i vizuelne posljedice</li> <li>• Značajno povećanje potreba za saobraćajem kao rezultat predložene minimalne dodatne gradnje</li> </ul>
--	---

#### 4.2.2 Ciljevi održivog razvoja

Ovi ciljevi održivog razvoja primijenjeni su kao osnova za procjenu scenarija razvoja. Pokazatelji su zasnovani na međunarodnim primjerima dobre prakse i prilagođeni specifičnim okolnostima koje su karakteristične za Ulcinj. Ključni pokazatelji uspješnosti (KPU) čine osnovu neprekidne procjene, monitoringa i progresa prostornog razvoja.

	Cilj	KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)
<b>Društvene djelatnosti</b>		
<b>Obrazovanje</b>	Poboljšati uslove u ustanovama za osnovno obrazovanje i drugim postojećim ustanovama koje nude stručnu obuku i obrazovanje	broj osnovnih škola na 1000 stanovnika
		% stanovništva odgovarajućeg uzrasta koje pohađa redovne škole
		% stanovništva na udaljenosti do 30 min. od srednjih škola, javnim prevozom
<b>Zdravstvo</b>	Poboljšati/obezbijediti dostupnost do ustanova primarne zdravstvene zaštite čije je osoblje obučeno i za koje su obezbjeđena adekvatna finansijska sredstva. Bez povećanja pritiska na postojeće službe. Poboljšati i dostupnost specijalističkih usluga.	broj zdravstvenih centara na 1000 stanovnika
		% stanovništva na udaljenosti do 30 minuta od bolnice, javnim prevozom
<b>Rekreacija</b>	Poboljšati veze i pristup kvalitetnim, pristupačnim prostorima za rekreaciju, druženje i/ili zelenim površinama.	zelene površine (m <sup>2</sup> ) na 1000 stanovnika broj centara za rekreaciju, sportskih centara, sportskih igrališta, bazena, sportskih hala, kulturnih centara na 1000 stanovnika
<b>Maloprodaja</b>	Obezbijediti razne vrste pristupačnog, fleksibilnog prostora za maloprodajne objekte i objekte ličnih usluga, zaštititi postojeće lokalne prodavnice.	površina maloprodajnih objekata (m <sup>2</sup> ) na 1000 stanovnika
		% stanovništva u krugu od 500m udaljenosti od prodajnih objekata
		% maloprodajnih objekata koji imaju fleksibilan prostor
<b>Kultura</b>		
<b>Uvažavanje društveno-kulturnog identiteta</b>	Promovisati pozitivne običaje, lokalitete i objekte. Raditi sa predstavnicima lokalnih zajednica radi postizanja razumijevanja i podsticanja aktivnog uključivanja.	raznolikosti objekata kulture i vjerskih objekata
		broj kulturnih događaja
<b>Kulturni i vjerski objekti</b>	Ojačati odnose između grupa unutar lokalne zajednice, i dalje razvijati postojeće lokalne vještine i zanate.	broj vjerskih centara na 1000 stanovnika
		broj različitih vjerskih centara
		% stanovništva na udaljenosti do 30 min. od svog vjerskog centra
<b>Životna sredina</b>	Promovisati razumevanje i informisanost o raznovrsnim tradicionalnim običajima, kao i podsticati prilagođavanje novim tehnologijama.	broj aktivnosti vezanih za prirodno okruženje
<b>Arheologija i lokalno nasleđe</b>	Procjena i očuvanje objekata, lokaliteta i predjela sa arheološkim potencijalom; projektovanje koje uzima u obzir okruženje/kontekst istorijskih objekata ili lokaliteta. Integracija u zaštićeno područje; zaštita i	broj zaštićenih lokaliteta i objekata
		broj revitalizovanih lokaliteta
		% izgrađenih objekata koji se nalaze u zaštićenim područjima
		arheološke vrijednosti izgubljene usljed gradnje

	Cilj	KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)
	zadržavanje kulturnih resursa.	
<b>Oblik i prostor</b>		
<b>Gustina, razmjera, visina i gabarit novih objekata</b>	Novi objekti treba da budu projektovani u skladu sa ambijentalnim karakteristikama okruženja, i da zadrže 'ljudsku mjeru' u skladu sa okolnim prostorom.	% zgrada koje ispunjavaju kriterijume da bi doprinos bio pozitivan
<b>Pejzažno uređenje</b>	Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa o uticajima na karakter pejzažnog uređenja i doprinos kvalitetu okruženja.	izrađena strategija pejzažnog uređenja neto gubitak slobodnih površina usljed nove gradnje (m <sup>2</sup> ) broj zaštićenih elemenata pejzažnog uređenja
<b>Druženje i prosperitet</b>		
<b>Pristup zelenim površinama</b>	Kvalitetne zelene površine dostupne svima	% stanovništva sa pristupom zelenim površinama veličine min. 2 ha, u krugu od najviše 300m % stanovništva sa pristupom barem jednoj zelenoj površini od 2 ha, u krugu od 2 km broj zvaničnih rezervata prirode na 1000 stanovnika
<b>Društvena kohezija</b>	Bliži odnosi i bolje razumijevanje između različitih grupa u okviru društvene zajednice; stvaranje zajednice koja izaziva ponos stanovnika.	% osoba koje vjeruju da se ljudi različitog vjerskog i nacionalnog porijekla dobro slažu u svojim lokalnim sredinama percepcija anti-socijalnog ponašanja
<b>Institucije i društvene mreže</b>	Poboljšati ili održati veze lokalnih zajednica sa institucijama i ojačati neformalne društvene veze unutar lokalnih zajednica.	učesće građana u lokalnoj zajednici broj osoba koje volontiraju na 1000 stanovnika
<b>Društvena interakcija</b>	Stvarati mjesta gdje će se ljudi sretati i uživati u druženju. Postići osjećaj društvene interakcije.	površina (m <sup>2</sup> ) neformalnih otvorenih prostora na 1000 stanovnika
<b>Saobraćaj</b>		
<b>Javni prevoz</b>	Kvalitetni javni prevoz; povećanje udjela javnog prevoza u ukupnom saobraćaju.	% stanovništva u gradskim područjima udaljeno do 400m od kvalitetnog javnog prevoza % stanovništva u gradskim/prigradskim područjima udaljeno do 800m od kvalitetnog javnog prevoza % stanovništva koji za odlazak na posao koristi javni prevoz % kulturnih, rekreativnih i zabavnih sadržaja udaljenih do 400m od kvalitetnog javnog prevoza
<b>Projektovanje i objekti za pješake</b>	Povećanje udjela pješaka u ukupnom saobraćaju.	% stanovništva koji ide pješke do posla % putovanja do škole koja se mogu odviti u zonama gdje je brzina ograničena na 30km/h
<b>Projektovanje i objekti za bicikle</b>	Povećanje udjela biciklista u ukupnom saobraćaju.	% stanovništva koji na posao ide biciklom % glavnih puteva sa biciklističkim stazama broj parking mjesta za bicikle po stambenoj jedinici broj parking mjesta za bicikle po m <sup>2</sup> površine za sve kulturne, rekreativne i zabavne sadržaje
<b>Voda</b>	Povećanje udjela vodenog saobraćaja	% teretnih putovanja vodom

	Cilj	KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)
	u ukupnom saobraćaju.	% stanovništva koji na posao ide brodom
<b>Teretni saobraćaj (logistika)</b>	Smanjiti broj kilometara koji pređu teretna vozila (HGV); primjena alternativnih goriva; primjena konsolidacije tereta radi smanjenja štetnih emisija i zastoja.	HGV km pređenih po € BDP
		% isporuke tereta putem HGV
		broj centara za konsolidaciju tereta
<b>Električna vozila</b>	Poboljšati infrastrukturu za obezbeđivanje energije za električna vozila. Obezbediti podsticaje za upotrebu električnih vozila.	broj mjesta za punjenje električnom energijom po m1 (puta)
<b>Tlo i zemljište</b>		
<b>Kontaminirano zemljište</b>	Stvoriti uslove okruženje bez opasnosti po zdravlje, tlo, životnu sredinu ili vodene resurse na lokaciji.	% kontaminiranog zemljišta
		% kontaminiranog zemljišta koje je sanirano
<b>Konzervacija tla</b>	Zaštiti ili poboljšati autohtone profile tla. Eroziju svesti na minimum. Zaštiti površinski sloj tla.	% poboljšanih profila tla
		neto gubitak tla usljed nove gradnje
<b>Kvalitet tla</b>	Poboljšati kvalitet tla uz primjenjenu eko-sisteme. Svaku od sledećih funkcija tla treba poboljšati: - proizvodnja biomase - skladištenje, filtriranje i pretvaranje hranljivih sastojaka i vode - podloga za zajednicu biodiverziteta - uloga platforme za većinu ljudskih aktivnosti - obezbeđenje sirovina - uloga rezervoara za ugljenik	% tla sa poboljšanim kvalitetom
<b>Sistemi za drenažu</b>	Primjeniti infiltracionu drenažu i održive sisteme za drenažu. Upotreba kišnice/sive vode. Smanjiti na najmanju moguću mjeru oticanje atmosferskih voda.	% održivih sistema za drenažu
		% potrošnje vode koja je kišnica/siva voda
		% glavne rijeke dobrog i srednjeg kvaliteta
<b>Biodiverzitet</b>		
<b>Poboljšanje lokalnog biodiverziteta</b>	Očuvati i obogatiti spektar i raznovrsnost karakterističnih staništa i vrsta.	% prirodnih područja zaštićenih na lokalnom ili međunarodnom nivou izloženih negativnim uticajima
		dobici/gubici na područjima i kvalitet staništa važnih za biodiverzitet
		% krovova sa zelenilom i staništa/utočišta u zgradama
<b>Zaštita vrsta i staništa</b>	Zaštiti postojeće vrste očuvanjem i poboljšanjem staništa.	broj zaštićenih vrsta
<b>Ekološka funkcija</b>	Zaštiti i povećati kapacitete eko-sistema u cilju održavanja njihovih primarnih funkcija i procesa.	izmjeriti kretanje životinja kroz koridore
		broj identifikovanih mogućnosti za preseljenje vrsta u nova staništa
<b>Otpad</b>		
<b>Proizvodnja otpada</b>	Na najmanju moguću mjeru smanjiti proizvodnju otpada i podržavati reciklažu otpadnih materija.	količina recikliranog otpada iz domaćinstava kao procenat ukupnog otpada (%)
		površina objekata za recikliranje (m <sup>2</sup> )

	Cilj	KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)
<b>Kompostiranje</b>	Podsticati kompostiranje.	količina kompostiranog otpada iz domaćinstava kao procenat ukupnog otpada (%)
		površina objekata za kompostiranje (m <sup>2</sup> )
<b>Korišćenje voda</b>		
<b>Vodni resursi</b>	Procijeniti i kvantifikovati kapacitet vodenih resursa/ izdana.	izmjeriti nizvodni uticaj na druge korisnike i eko-sisteme
		izmjeriti sadašnje i buduće kapacitete vodenih resursa
<b>Snabdijevanje vodom</b>	Strategija za vodu koja obuhvata više opcija za snabdijevanje, i upotrebu energije svodi na minimum.	% krovnih površina sa prikupljanjem kišnice
		% ponovo upotrebijene vode
<b>Iskorišćenost vode</b>	Ograničiti potrošnju vode.	potrošnja pijaće vode u domaćinstvima (litara/osoba)
		% stambenih i komercijalnih objekata u kojima postoje mjere zaštite
		oticanje vode (m3 izgubljenih litara)
<b>Otpadne vode</b>		
<b>Obrada i odlivanje otpadnih voda</b>	Sanirati trase izlivanja kanalizacije i otpadnih voda kroz uvođenje u pogone za preradu vode, zaštititi životnu sredinu.	identifikovati i procijeniti opcije za trase
		% obrade otpadnih voda za proizvodnju energije
<b>Zagađenost vode</b>	Svesti na minimum i pratiti zagađenje vodnih puteva, površinskih i podzemnih voda.	povezivanje sa nadležnim institucijama
		izmjeriti koncentraciju zagađenosti
<b>Energija</b>		
<b>Očuvanje energije i efikasnost</b>	Primjena najboljih građevinskih i industrijskih materijala, projekata i tehnologija u cilju maksimalnog očuvanja energije i energetske efikasnosti.	% objekata koji maksimalno primjenjuju pasivno grijanje i hlađenje
		izmjeriti potrošnju energije (MWh)
<b>Obnovljiva energija</b>	Maksimalna primjena obnovljive energije.	% obnovljive energije
<b>Nisko-ugljenična energija</b>	Maksimalna primjena nisko-ugljenične energije gdje god nije moguća obnovljiva energija.	% nisko-ugljenične energije
<b>Pouzdanost energije</b>	Procijeniti pouzdanost energije i uspostaviti planove za nepredviđene situacije.	% lokalno proizvedene energije
		% energije proizvedene van zemlje
<b>Klimatske promene</b>		
<b>Plan za upravljanje ugljenikom</b>	Na najmanju moguću mjeru svesti uticaje i smanjiti uzroke klimatskih promjena.	% emisije gasova sa efektom staklene bašte
		% direktnih i indirektnih emisija
		procjena životnog vijeka ugljenika i plan upravljanja
<b>Društveni rizik</b>	Razmotriti kratkoročne i dugoročne posljedice klimatskih promjena na lokalne zajednice i objekte.	Broj osoba koje potencijalno mogu imati posljedice
		Broj i vrsta objekata koji potencijalno mogu imati posljedice
<b>Fizički rizik</b>	Proceniti i svesti na najmanju moguću mjeru potencijalne fizičke rizike uzrokovane klimatskim promjenama.	broj osoba i objekata koje potencijalno mogu imati posljedice od fizičkih uticaja
<b>Izolacija ugljenika</b>	Obnoviti globalno važne geološke rezervoare za ugljenik kao što su tresetišta ili šume, i/ili izgraditi nove kapacitete za sakupljanje i skladištenje	količina drveća
		broj CCS postrojenja
		broj tresetišta



	Cilj	KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)
	ugljenika (CCS).	
<b>Ekonomija klimatskih promjena</b>	Odluke zasnovane na analizi ekonomskih troškova djelovanja ili nedjelovanja.	broj privrednih sektora koji imaju strategije za klimatske promjene
<b>Kvalitet vazduha</b>		
<b>Kvalitet spoljnog vazduha</b>	Nema značajnijih lokalnih izvora zagađenja i koncentracije atmosferskih zagađenja su znatno manje od onih propisanih smjernicama SZO.	strategija upravljanja kvalitetom vazduha koncentracije azot dioksida koncentracija čestica < 10µm (PM <sub>10</sub> ) koncentracije sumpor dioksida koncentracije ugljenik monoksida
<b>Direktne emisije</b>	Direktne emisije ne utiču u značajnijoj mjeri na količinu baznog zagađenja.	koncentracija čestica < 10µm (PM <sub>10</sub> ) strategija upravljanja kvalitetom vazduha koncentracije azot dioksida koncentracije sumpor dioksida koncentracije ugljenik monoksida
<b>Indirektne emisije</b>	Indirektne emisije (naročito vezane za saobraćaj) ne utiču u značajnijoj mjeri na količinu baznog zagađenja.	koncentracija čestica < 10µm (PM <sub>10</sub> ) strategija upravljanja kvalitetom vazduha koncentracije azot dioksida koncentracije sumpor dioksida koncentracije ugljenik monoksida
<b>Ekonomski efekat</b>		
<b>Vrednost dobijena za uložena sredstva</b>	Dobijena velika vrednost (uključujući socijalnu i ekološku) u odnosu na uložena sredstva.	ukupno ulaganje kao % BDP rast u ciljnim sektorima (%) trgovinski bilans uvoza/izvoza razmjera direktnih stranih ulaganja (%)
<b>Troškovi</b>	Niski troškovi (uključujući socijalne i ekološke efekte).	ukupno ulaganje kao % BDP troškovi socijalnih efekata (€) troškovi ekoloških efekata (€)
<b>Narušavanje lokalne privrede</b>	Negativni uticaji na lokalnu privredu svedeni na minimum.	proizvedeni BDP i BDP po glavi stanovnika smanjenje uvoza / poboljšanje trgovinskog bilansa
<b>Vitalnost i regeneracija</b>	Ojačati postojeće i nove održive poslovne aktivnosti; poboljšati usluge i veze za razvoj preduzeća.	broj poslovnih subjekata po sektoru rast u ciljnim sektorima (%) rast BDP u sektoru turizma geografsko proširenje i diverzifikacija privrednih aktivnosti varijacije BDP po naseljima novi poslovni subjekti koji započinju rad broj SMP koja dobijaju pomoć ili su u programu biznis inkubatora
<b>Eko-sistemi</b>	Adekvatno vrjednovani i obogaćeni eko-sistemi.	kvalitet vode kvalitet vazduha plaćanje za usluge eko-sistema
<b>Efekte inflacije</b>	Nema ugrožavanja visine lokalnih	produktivnost radne snage

	Cilj	KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)
	cijena/plata; jačanje lokalne konkurentnosti; smanjenje troškova proizvodnje i distribucije.	potrošnja po glavi stanovnika dužina boravka prosječna lokalna zarada
<b>Izbor lokacije</b>		
<b>Lokacija</b>	Najveći mogući stepen izgradnje na prethodno korišćenom zemljištu, uz minimalni negativni efekat na zajednice i područja od ekološkog značaja. Lokacije odabrane tako da je rizik od prirodnih opasnosti minimalan.	% objekata na prethodno izgrađenim (brownfield) lokacijama % objekata na područjima sa prirodnim rizicima % objekata na lokacijama od ekološke važnosti
<b>Diverzitet/mješovita namjena</b>	Rasprostranjena mješovita namjena, koja doprinosi diverzitetu na datom području i dostupnost lokalnom stanovništvu.	ukupna površina prostora namjenjenih trgovini, odmoru, poslovanju i stanovanju (m <sup>2</sup> )
<b>Planska namjera</b>	Izgradnja je usaglašena sa važećim prostornim planom.	ocjena strategije
<b>Zaposlenje i stručna sprema</b>		
<b>Stvaranje radnih mesta</b>	Stvaranje dugoročnih i dobro plaćenih radnih mesta za lokalno stanovništvo.	broj radnih mesta na 1000 radno sposobnih stanovnika prosečna lokalna zarada broj ekonomskih imigranata u region
<b>Obuka</b>	Raznovrsne mogućnosti za obuku, vezane za realne mogućnosti na tržištu rada.	broj ustanova za obuku ostvareni nivo akademskog obrazovanja broj studenata u ustanovama višeg i visokog obrazovanja % stanovništva u sistemu obrazovanja
<b>Dostupnost finansiranja</b>	Rasprostranjen pristup pristupačnom finansiranju za lokalne dobavljače i izvođače.	broj novih poslovnih subjekata koji započinju rad po sektorima broj davalaca finansijskih usluga
<b>Društvena pokretljivost</b>	Povećanje društvene pokretljivosti lokalnog stanovništva.	proizvedeni BDP i BDP po glavi stanovnika prosečna lokalna zarada % radnih mesta na kojima su zaposleni lokalni stanovnici
<b>Uprava i izveštavanje</b>		
<b>Praćenje i vrjednovanje</b>	Sistemi praćenja i vrednovanja koji sistemski obuhvataju socijalna i ekološka pitanja. Rezultati na raspolaganju zainteresovanim stranama.	broj KPU o kojima se izvještava sredstva namjenjena praćenju i vrjednovanju
<b>Objavljivanje informacija i izveštaja</b>	Precizne informacije o projektu i njegovim mogućim posljedicama se saopštavaju svim zainteresovanim stranama na lako razumljiv način.	broj saopštenja lokalnim zajednicama i ostalim zainteresovanim stranama saopštenja lokalnim zajednicama i ostalim zainteresovanim stranama iskazana na jasan način
<b>Strategija</b>	Sveobuhvatna strategija održivosti koja postavlja jasne i ambiciozne ciljeve. Strategijom se razmatra sprovođenje i utvrđuje odgovornost za aktivnosti; određuju troškovi i izvori	strategija održivosti obezbijeđena sredstva za sprovođenje strategije održivosti (€)

	Cilj	KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)
	finansiranja.	
<b>Opasnosti (rizici)</b>		
<b>Okvir upravljanja rizicima</b>	Detaljna i temeljna procjena rizika i neprekidno praćenje i preispitivanje; dodijeliti nadležnosti u upravljanju rizicima.	procjena rizika
		registar rizika
<b>Peak Oil</b>	Peak oil (opadanje proizvodnje nafte) se smatra realnom opasnošću po izgradnju.	registar rizika
		broj ekonomskih sektora za koje su opasnosti od „peak oil“ procijenjene i ublažene
<b>Opasnosti od klimatskih promena</b>	Ugroženost od posljedica klimatskih promjena (društvene, ekonomske i ekološke posledice) svedena na najmanju moguću mjeru.	registar rizika
		broj ekonomskih sektora za koje su opasnosti klimatskih promena procijenjene i ublažene
<b>Obezbeđivanje budućnosti</b>	Procena dugoročne ugroženosti, uz fleksibilnost za rešavanje širokog spektra potencijalnih opasnosti.	procjena i registar rizika
<b>Hrana i poljoprivreda</b>		
<b>Namjena zemljišta</b>	Zemljište i objekti namenjeni proizvodnji hrane kako bi se obezbijedilo dovoljno hranljivih materija za potrebe zdrave ishrane lokalnog stanovništva.	zemljište namijenjeno poljoprivredi (%)
		poljoprivredna raznovrsnost
<b>Prilagodljivost</b>	Promocija projekata koji stvaraju ekonomske/prostorne uslove za mlade ljude da počnu da se bave poljoprivredom / podstiče i promoviše održive poljoprivredne metode / uzgoj hrane kao ključni pokretač projekata / ostavljanje prostora za lokalizovanu privredu zasnovanu na proizvodnji hrane.	% BDP od poljoprivrede
		broj poljoprivrednika
		% hrane iz uvoza
<b>Resursi i sinergije</b>	Postoje objekti i planovi za recikliranje hranljivih sastojaka; plan optimizira sinergije; upotreba resursa se smanjuje na najmanju moguću mjeru.	voda upotrebljena za irigaciju (litara)
		energija upotrebljena za poljoprivredu (KWh)
<b>Zadružna proizvodnja hrane</b>	Zemljište / objekti (npr. integrisani staklenici) namenjeni za proizvodnju hrane za veliki % lokalnog stanovništva . Ovo obuhvata i prostore za zelene pijace, male parcele i zadružne farme.	broj zelenih pijaca
		% zemljišta namijenjenog zadružnoj proizvodnji hrane
		zemljište (m <sup>2</sup> ) namijenjeno zadružnoj proizvodnji hrane na 1000 stanovnika
		raznovrsnost lokacija za zelene pijace

### Ostvarivanje uravnoteženog rasta

Crna Gora je doživjela snažan privredni rast u toku perioda tranzicije i preduzela je niz pozitivnih koraka u pravcu reforme privrede. Ulaganje u državu i poboljšanje ekonomskog učinka dovelo je do smanjenja stope nezaposlenosti i povećanja bogatstva. Međutim, nedavna kriza u globalnoj privredi izazvala je povratak visokog nivoa nezaposlenosti, posebno u oblastima slabe privredne aktivnosti kao što je ruralno zaleđe Ulcinja.

Poboljšanje obrazovne infrastrukture, kroz akademsku i stručnu obuku, u cilju proširenja osnovnog znanja i iskustva predstavljaje ključni pokretač za stvaranje potrebne radne snage za duži rok u Ulcinju. Povećana privredna aktivnost će podići nivo dostupnosti i povećati uticaj na potražnju stanova. Postoje jasna ograničenja podataka koja sprečavaju potpuno razumijevanje stambenog sektora u ovom trenutku u Crnoj Gori i opštini Ulcinj. Podaci iz popisa 2011. godine daju najdetaljniji uvid u obim i korišćenje stambenih jedinica, međutim, ovi podaci prethode važnim promjenama u crnogorskim privrednim strukturama.

Jasno je da će turizam nastaviti da podupire lokalnu privredu. Međutim, samo će kroz prostornu i sezonsku diversifikaciju donijeti korist domaćem poslovanju i tržištu rada. Ove dvije vrste diversifikacija su blisko povezane, jer je ruralno zaleđe to koje nudi mogućnosti za razvoj tržišta "niche" turizma (usko specijalizovanog turizma) kao što je šetnja, biciklizam, priroda, ekstremni sportovi i farmerski turizam. Od vitalnog značaja za Ulcinj biće da se uključe neki značajni, dugoročni, vansezonski podsticaji za zapošljavanje u cilju sprječavanja iseljavanja u druge oblasti Crne Gore, ili u inostranstvo.

Istraživanja Ujedinjenih nacija pokazuju da više od jedne trećine putnika preferira ekološki turizam i spremno je da plati za iskustvo koje ovaj vid turizma donosi. Tradicionalni, masovni turizam će nastaviti i dalje da ostvaruje stabilan rast u svetskim okvirima. Nasuprot tome predviđa se da će ekoturizam, turizam kuturnog i prirodnog nasljeđa i aktivni turizam ostvariti brz rast u naredne dve decenije.

Procjenjuje se da je potrošnja na eko-turizam u porastu, i na ovu oblast se troši oko šest puta više u odnosu na ostale oblasti turizma. Turizam je kadrovski zahtevna djelatnost. UN procenjuju da se za svako radno mesto otvoreno u osnovnoj turističkoj delatnosti dodatno otvori još jedno i po radno mesto u privredi koja je vezana za turizam. Očekuje se da se održivi pristup turizmu pojača potencijal za zapošljavanje u ovom sektoru, uz jači naglasak na lokalnu kulturu i okruženje. Većinu djelatnosti u turizmu obavljaju mala i srednja preduzeća koja imaju potencijal da ostvare veće prihode primjenjujući principe održivog razvoja. Javno privatnim partnerstvima može se podijeliti rizik velikih investicija u održivi turizam.

Pored turizma, treba da se ohrabri rast i razvoj i drugih privrednih sektora, a posebno poljoprivreda i proizvodnja hrane mogu da igraju ključnu ulogu u regeneraciji i održivom rastu ruralnog zaleđa. Ostali sektori koji imaju potencijal da se razviju uključuju proizvodnju građevinskog materijala, ribolov, uzgoj ribe i drugih jestivih morskih plodova, pomorske/brodске usluge, proizvodnje energije i usluge povezane sa jačanjem Ulcinja kao subregionalnog centra.

S obzirom na trendove na tržištu da se akcenat stavi na razvoj i izgradnju, kao i mnogo nelegalno izgrađenih sadržaja u priobalnoj zoni, PUP će definisati smjenice i mehanizme za kontrolu razvoja i izgradnje, uputstava i procedure upravljanja koje olakšavaju uravnotežen policentrični razvoj u opštini Ulcinj.

Na osnovu definisanih ciljeva razvoja predložena su 3 moguća scenaria razvoja:

- **Scenario masovnog turizma** je baziran na planiranju maksimalnog broja smještajnih kapaciteta (turističkih ležajeva).
- **Scenario održivog privrednog rasta** je baziran na planiranju maksimalnog broja smještajnih kapaciteta koje obezbjeđuje tržište za period do 2020g. prema procjeni Savills međunarodnog tima za stambenu gradnju.
- **Ekološki scenario** je baziran na planiranju broja smještajnih kapaciteta (turističkih ležajeva) usvojenog u postojećim urbanističkim planovima, i umanjenog za broj onih koji su predviđeni na zemljištu koje je prema standardima zaštite životne sredine identifikovano kao ekološki osjetljivo.

#### 4.2.3 Scenario masovnog turizma

Scenario masovnog turizma predviđa nastavak i intenziviranje aktuelnih društvenih i ekonomskih trendova, uz planiranje veće gustine hotela i odmarališta prvenstveno na području Port Milene, Velike plaže, Ade Bojane i Valdanosa, i sa velikim porastom broja posjetilaca u špicu sezone. Ovaj scenario, ukoliko je ostvarljiv u okviru ograničenja globalnog tržišta, generisao bi visok nivo investicija koje bi mogle doprinijeti realizaciji velikih infrastrukturnih projekata.

Ekonomska vizija - Turizam će biti ključni pokretač za ekonomiju sa priobalnim pojasom naveliko podstičući novu izgradnju i razvoj. Cilj će biti da se stvori nova međunarodna turistička destinacija sa hotelima, odmaralištima i privatnim smještajem visoke kategorije. Ostvariće se i izvjestan besplatni razvoj turizma u ruralnom zaleđu povezan sa istorijskim / kulturnim znamenitostima, ali ovo će većinom biti usmjereno na jednodnevne posjete gostiju iz odmarališta unutar Ulcinja i Crne Gore kao cjeline. Poljoprivredni sektor će nastaviti da opada jer će se postojeći visoko kvalitetni poljoprivredni zasadi citrusa i maslinjaka izgraditi za turizam, stambene i druge svrhe ili se više neće obrađivati u očekivanju izgradnje.

Socijalna vizija - Ekonomske i socijalne funkcije Ulcinja će sve više dominirati kod međunarodnih turističkih preduzeća. Ključni izazov biće uspostavljanje programa obuke za pružanje ugostiteljskih usluga kako bi se omogućilo lokalnom stanovništvu da iskoriste mogućnost otvaranja novih radnih mjesta u sektoru turizma.

Ekološka vizija - Opseg razvoja zahtjeva dodeljivanje nekih osjetljivih životnih sredina za razvoj i izgradnju, što bi trebalo da se organizuje na takav način koji će osigurati da se negativni uticaji svedu na minimum. Priobalni pojas, naročito, značajno će promijeniti karakter i izgubiće se neke njegove suštinske vrijednosti.

Dragocjeno poljoprivredno zemljište u blizini Velike plaže i sjeverno od Ulcinja će biti izgubljeno u svrhe razvoja i izgradnje a osjetljiva prirodna staništa povezana i sa kamenitom obalom i dinama Velike plaže, Ade Bojane, Delte Bojane i Solane će biti pod sve većim pritiskom od razvoja i izgradnje. Moraće da se sprovede ublažavanje važnih staništa nakon neizbježnog gubitka važnih staništa.

#### Etička vizija

Privlačenje velikog obima stranih investicija imaće uticaj na osnovni etički status Ulcinja. Biće potrebna jaka rukovodeća struktura sa ovlašćenjima da kontroliše / posjeduje zemljište, sprovodi procedure planiranja i ulaže u infrastrukturu u cilju realizacije velikih visoko kvalitetnih turističkih projekata. Uticaj na lokalne demokratske strukture treba pažljivo razmotriti kako bi se obezbijedilo da se i stavovi građana uzimaju u obzir.

#### Kulturološka vizija

Društveno-kulturni identitet Ulcinja će se iz osnova promijeniti kao rezultat prirode predloženih stambenih naselja. Postoji opasnost da će kulturni i vjerski objekti biti izgubljeni jer se starosjedioci iseljavaju u druga mjesta i u velikoj mjeri se zamjenjuju privremenim multinacionalnim, multi-vjerskim stanovništvom. Arheologija i lokalno nasljeđe se u velikoj mjeri koristi kao atrakcija za jednodnevne posjete gostiju iz odmarališta.

### **4.2.4 Scenario održivog privrednog rasta**

Scenario održivog privrednog rasta integriše ekonomske, društvene i ekološke ciljeve u cilju ostavriavanja održivog rasta i raznolike, elastične i lokalno usmjerene privrede, sposobne da se prilagodi izazovima nametnutim od strane promjenljive globalne privrede. Raznovrsni turistički model kombinovan je sa snažnom ekonomskom, socijalnom i strategijom zaštite životne sredine koja omogućava inovacije i ulaganje varirajućih razmjera u raznolikoj privredi usmjerenoj ka turizmu, poljoprivredi, prehrambenoj proizvodnji, resornoj efikasnosti, građevinskom materijalu, upravljanju zaštitom životne sredine i novim uslužnim djelatnostima. U ovom scenariju, PUP je osnovni alat u upravljanju sprovođenja ovih komplementarnih djelatnosti istovremeno pružajući jasne smjernice o tome kako mogu da se rješavaju konfliktni ciljevi.

#### Ekonomska vizija

Turizam će i dalje biti osnov lokalne privrede sa diversifikacijom koja je od kritične važnosti za uspjeh. Ova diversifikacija će omogućiti produženje sezone, povećanje dužine boravka turista, promovisanje novih turističkih iskustava, pružanje mogućnosti za niz direktnih investicija. Razvije se pod-sektori kao što su zdravstveni turizam, golf, pješačenje, biciklizam, ekstremni sportovi, vodeni sportovi, posmatranje ptica, proučavanje ekologije, kulturološki turizam, seoski turizam, koji će optimizirati koristan uticaj sredine Ulcinja.

Oblasti koje se koriste za proizvodnju u poljoprivredi, voćarstvu i hortikulturi intenziviraju se kroz određene investicije u navodnjavanje, drenažu, terasiranje i selektivno šumarstvo / pošumljavanje.

Infrastruktura - Predložena stambena naselja će se izgraditi po visokim standardima energetske efikasnosti i efikasnosti vodosnabdijevanja da bi se smanjila potrošnja. Promovisaće se upotreba obnovljivih izvora energije posebno iz izvora solarne energije. Instalirale bi se solarne fotonaponske ploče u cilju regenerisanja električnu energije za izgradnju i / ili grejanje velikog dela okruga / rashladne sisteme.

Na najmanju moguću meru će se smanjiti upotreba veštačkih materijala i proizvodnja otpada, i sav neizbežan otpad će se reciklirati ili ponovno upotrebiti u proizvodnji, a preostali otpad obraditi na način koji će imati najmanje moguće posledice po okruženje i ljudsko zdravlje.

Ekonomski rizici povezani sa ovom scenarijom su:

- Kontinuirano oslanjanje na turizam mada je ovo ublaženo raznovrsnošću sektora i udaljavanjem od toga preko oslanjanja na hotelijerstvo;
- Rastuća vrijednosti zemljišta će ulazak u nove privredne sektore učiniti teškim ili neprivlačnim lokalnim investitorima;
- Ne sprovode se programi obuke i obrazovni programi koji bi koristili raznovrsnosti privrednih sektora;
- Nedostatak interesa privatnog ulaganja u sektor poljoprivrede koji zahtjeva proaktivnu strategiju od Vlade.

Socijalna vizija

Glavni socijalni element ove vizije je da ona maksimizira mogućnosti i podsticaje za preduzetništvo i investicije malih i srednjih razmjera. Preduzetnici se ohrabruju da ostanu u Crnoj Gori ili da se vrate iz inostranstva, na taj način se posvećujući i obavezujući prema regionu.

Ekološka vizija

Scenarij održivog privrednog rasta predviđa ekološku politiku koja ima za cilj da zaštiti najvrijednija i najosjetljivija staništa i predjele u isto vrijeme ublažavajući negativne uticaje na životnu sredinu izazvane razvojem i izgradnjom.

Etička vizija

Ulcinj je priznat kao ekonomska i društveno stabilna investiciona lokacija koju odlikuje dobro upravljanje, vizija za budućnost koju dijele zainteresovane strane i zajednički pristup razvoja projekta. Ključnim projektima u PUP-u upravljaju stručne agencije, uključujući razvoj Velike plaže, strategiju razvoja poljoprivrede,

Kulturološka vizija

Kulturna i etnička raznolikost se slavi i postaje dio jedinstvene atrakcije Ulcinja. Raznolikost je podržan kroz zaštitu i unapređenje različitih verskih i kulturnih objekata i aktivnosti.

#### **4.2.5 Ekološki scenario**

Ekološki scenario uzima postojeće i predložene međunarodne, nacionalne i regionalne zone zaštite životne sredine i mjere kao vodeći princip za PUP. Celokupan fizički razvoj bio bi isključen iz ovih oblasti i dozvolio bi se samo u oblastima koje su utvrđene u drugim planovima višeg i nižeg reda i tamo gdje ne podležu oznakama za zaštitu životne sredine. Rast bi bio organske prirode i oslanjao bi se na ulaganja u mala i srednja stambena naselja sa jakim naglaskom na uticaj na životnu sredinu.

Ekonomska vizija

Razvoj turizma bi bio skroman u poređenju sa druga dva scenarija, ali bi ipak nastavio da podržava lokalnu privredu. Kao rezultat toga, projektovan broj stanovnika i privredni rast odvijali bi se daleko sporije. Velike površine obale, Delta Bojane i ruralno zaleđe bili bi zaštićeni od razvoja i izgradnje, uključujući i Adu Bojane i većinu Velike plaže. Bili bi nametnuti strogi uslovi novim investitorima zahtijevajući od njih najviše standarde ostvarivanja održivosti i angažovanje lokalne radne snage. Turističke djelatnosti koje negativno utiču na životnu sredinu ne bi bile dozvoljene.

Infrastruktura

Niži rast u ovom scenariju će značiti da neće biti dovoljno kritične mase da podrži velike sisteme širom opštine.

Stambena naselja I lokaliteti će se izgraditi po visokim standardima energetske efikasnosti i efikasnosti vodosnabdijevanja da bi se smanjila potrošnja. Promovisaće se obnovljivi izvori energije posebno solarna energija. Integrisaće se predložena postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda da bi

se omogućilo ponovno korišćenje otpada (npr. voda za navodnjavanje i mulj za kompost ili proizvodnju električne energije).

Postojeći lokalni izvori vode bi se zaštitili od zagađenja. Poboljšao bi se kvalitet pitke vode iz postojeće javne vodovodne mreže. Smanjilo bi se oslanjanje na predloženu Regionalnu glavnu vodovodnu cijev (koja pumpa vodu iz izvora koji je udaljen 60 km) zbog povećane efikasnosti u postojećem javnom vodovodnom sistemu.

Postojeća i predložena naselja i korisnici zemljišta će odvajati svoj otpad na izvoru a različite vrste otpada će se ponovo koristiti. Suve materije za reciklažu će predstavljati dragocjen izvor, a od biorazgradljivih materija / organskih materija praviće se kompost za dalju upotrebu.

Poljoprivredno i gradsko zemljište će biti zaštićeno od poplava putem održavanja postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim ojačanjem tamo gdje je neophodno da bi se povećao nivo zaštite.

Ekonomski rizici povezani sa ovim scenarijom su:

- Lokalna privreda previše zavisi od suženog tržišta "niche" turizma (usko specijalizovanog turizma), koji će vjerovatno biti osjetljiv na cijene. Ulcinj bi se nadmetao sa dobro uspostavljenim globalno brendiranim eko-destinacijama.
- Vjerovatno će biti teško osigurati podršku zainteresovanih strana zbog očekivane niže stope projektovanog rasta.

#### Socijalna vizija

Ekološki scenario predviđa inkluzivni i kolaborativni pristup stvaranju snažnog pristupa ekološki zasnovanom razvoju. Bili bi potrebni obuka, obrazovanje i podrška Vlade da se izgradi kapacitet ljudstva, institucija i preduzeća u cilju usvajanja radnih praksi koje podrazumjevaju veoma visoku ekološku svijest.

#### Ekološka vizija

U ovom scenariju, zaštita životne sredine će biti primarni organizacioni princip za PUP Ulcinja.

#### Etička vizija

Snažan ekološki etos strategije doprinosi moćnoj etičkoj viziji za budućnost Ulcinja. Kvalitet života je visok i svi sektori društva uživaju jednake mogućnosti u pristupu ekonomskim i socijalnim mogućnostima.

#### Kulturološka vizija

Promovišaće se kulturna različitost i postaće dio jedinstvene atrakcije Ulcinja. Različitost je podržana kroz zaštitu i unaprjeđenje različitih vjerskih i kulturnih objekata i aktivnosti.

#### **Projekcije broja turističkih ležaja, zaposlenih i stanovnika po scenarijima razvoja:**

	broj stanovnika	broj turističkih ležaja	broj ležaja u hotelima	broj zaposlenih
scenario 1 "masovni turizam"	42358	61800	10429	19623
scenario 2 "održivi privredni rast"	34786	39421	6730	15927
scenario 3 "ekološki"	27604	9340	3639	12833

#### **Projekcije broja turističkih ležaja, zaposlenih i stanovnika po scenarijima razvoja za grad Ulcinj:**

	broj stanovnika	broj turističkih ležaja	broj ležaja u hotelima	broj zaposlenih
scenario 1 "masovni turizam"	18325	19153	4928	9529
scenario 2 "održivi privredni rast"	13142	7035	2233	6834
scenario 3 "ekološki"	12393	1016	1843	6444

#### 4.2.6 Vrijednovanje scenarija i izbor

U cilju uspostavljanja održivosti u različitim oblastima i unapređenja stanja okoline, preporučeno je **Scenarij održivog privrednog rasta**.

Scenarij održivog privrednog rasta konzistentno se pokazuje boljim od drugih scenarija, on pruža osnovu za raznovrsniji razvoj, a samim tim i bolje rezultate u oblastima kao što su zapošljavanje i kvalifikovanost, zdravlje i vitalnost, saobraćaj, zemljište i tlo, jednakost. Privredni razvoj je prilagodljiviji potrebama lokalnog stanovništva i zajednica. Kroz scenarij održivog privrednog rasta štiti se i obogaćuje životna sredina, uz obezbeđivanje infrastrukture neophodne za realizaciju održivih projekata.

Kroz Ekološki scenarij predviđaju se najbolji rezultati u oblasti biodiverziteta, oblika i prostora, što se postiže kroz definisanje mjera i zona ekološke zaštite, uključujući zaštitu i unapređenje predjela i pejzaža.

Scenarij masovnog turizma pokazuje najmanje poboljšanja u odnosu na postojeće stanje. Otvaraju se ekonomski potencijali, ali geografski i po djelatnostima manjeg obima, i koji mogu dovesti do smanjenja dugoročne prilagodljivosti privrede.

Treba napomenuti da svi scenariji razvoja mogu dovesti do poboljšanja u određenim oblastima, pogotovo kada budu usvojeni EU standardi. Ali, svaki od scenarija pokazuje i loše rezultate u određenim oblastima, što se naročito odnosi na pitanja otpada, i u manjoj mjeri vezano za uključivanje zainteresovanih strana, gdje je procijenjeno da PUP neće ostvariti poboljšanje u odnosu na postojeće stanje.

U daljoj izradi strategije PUP-a potrebno je razmotriti sledeće oblasti :

1. **Uključenost zainteresovanih strana:** Opština Ulcinj bi trebalo da u procesu izrade PUP-a obezbijedi učešće lokalnog stanovništva, pojedinaca i grupa građana i razmatranje njihovih inicijativa i predloga. Jer kroz dijalog sa zainteresovanim stranama, i razmatranje njihovih predloga, sugestija i primjedbi može se izraditi PUP koji će biti podržan i sproveden od strane stanovnika i grupa u lokalnoj zajednici.
2. **Otpad:** Izgradnja regionalne deponije za Ulcinj i Bar kod Možure je u toku. Međutim, vrlo je verovatno da povećanje broja posetilaca i povišena ekonomska aktivnost mogu dovesti do povećanja proizvedenog otpada. Preporučuje se da Opština Ulcinj izradi strategiju upravljanja otpadom kako bi se razmotrili načini za smanjenje otpada, kao i za njegovo prikupljanje i obradu u skladu sa redosledom aktivnosti: smanjiti, ponovno upotrebiti, reciklirati.
3. **Klimatske promene:** očekuje se da će potreba za povećanjem aktivnosti Opštine na rješavanju posljedica klimatskih promjena biti minimalno. U cilju stvaranja veće otpornosti na uticaje klimatskih promjena potrebno je preduzeti aktivnosti na obezbeđivanju otpornosti na potencijalne rizike. Preporučuje se da se Opština, u skladu sa EU strategijom, usvoji evropske vodiče i primjere dobre prakse u cilju smanjenja emisije ugljenika za 20% do 2020g.
4. **Integrirani plan:** u cilju izrade PUP-a koji može stvoriti uslove za ostvarivanje najboljih mogućih rezultata u oblasti održivog razvoja, važno je obezbijediti integrirani pristup planiranja: kako u smislu integracije smjernica PUP-a u druge lokalne planske dokumente i strategije (npr. strategije za otpad i klimatske promene, kako je gore preporučeno), tako i u smislu razumijevanja međusobnih odnosa između različitih oblasti održivosti. Na primjer, otvaranje mogućnosti za zapošljavanje kojima se pomaže stvaranje 'zelene privrede', umjesto povećanja emisije gasova sa efektom staklene bašte i štete po prirodno okruženje. Tako će se vjerovatno stvarati i raznovrsnija, prilagodljivija privreda. Ovim će se omogućiti da pojedinačne inicijative ostvaruju višestruku korist i stvaraju se međuzavisni krugovi koristi. Kroz Scenarij održivog privrednog rasta ovo je donekle predviđeno, ali bi trebalo da ostane i okosnica PUP-a.
5. **Kada se strategija održivog razvoja usvoji u PUP-u,** važno je da se ona filtrira u planove nižeg reda i uslove za izradu projektne dokumentacije, kako bi se osigurala dalja primjena u realizaciji budućih struktura. Monitoring progressa prema pokazateljima održivog razvoja će pomoći da se ovo i ostvari.



## 5. PLAN

### 5.1 Koncept prostorne organizacije, namjena i uređenje prostora

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

#### 5.1.1 Strateške smjernice

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

Smjericama PPCG do 2020g. kao prioriteti razvoja opštine navedenisu 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 neće biti dozvoljena na prostorima evidentiranim kao kvalitetno poljoprivredno ili hortikulturno zemljište, na prostorima sa kvalitetnim predionim i pejzažnim karakteristikama, prostorima nepogodnim za izgradnju sa stanovišta stabilnosti i seizmičkih karakteristika tla, kao i na prirodnim habitatima i zaštićenim područjima prirode.

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

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

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

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

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

#### 5.1.2 Pravci razvoja u odnosu na okruženje

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

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

- Bar – Podgorica – Mateševo – Andrijevića - Berane – Boljari
- Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska

Razvoj u odnosu na okruženje će se ostvariti kroz:

#### **poboljšanje saobraćajne infrastrukture**

##### putna mreža

- kroz izgradnju transferalnog pravca - autoput Bar – Podgorica – Mateševo – Andrijevića – Berane – Boljari ostvariće se povezivanje sa ostalim regionima Crne Gore, a time stvoriti mogućnost za ekonomski razvoj, posebno u dijelu turističke ponude
- kroz izgradnju južnog longitudinalnog pravca duž primorja - magistrale za brzi motorni saobraćaj Herceg Novi - prelaz preko Boke Kotorske – Tivat – Budva – Bar – Ulcinj sa međunarodnim priključcima na Debelom Brijegu, prema Hrvatskoj, i u području Sukobina, prema Albaniji, povezaće se lokalni saobraćajni tokovi, i omogućiti savremen, kontinuiran i ekonomičan putni saobraćaj primorske regije. Izgradnjom saobraćajniceće se servisirati potrebe turističke ponude primorja, izmjestiti postojeći tranzitni tokovi iz primorskih gradova i proizvesti značajani pozitivni efekti u zaštiti okoline.

- kroz izgradnju Jadransko- jonskog autoputa rejon Nudola – Grahovo – Čevo – Podgorica – širi rejon Božaja, sa priključkom prema Albaniji ostvariće se međunarodni tranzitni saobraćaji povećati dostupnost turističke ponude
- planiranom rekonstrukcijom i proširnjem magistralnog putnog pravca M – 2.4 Petrovac – Sutomore – Sukobin obezbjediće se adekvatan saobraćajni pristup ka naseljima u ruralnom zaleđu opštine i graničnom prelazu prema Albaniji

#### vazdušni saobraćaj

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

#### vodni saobraćaj

- uspostavljanjem plovnog puta rijekom Bojanom obnoviće se ranija veza Skadrarsko jezero – Jadransko more. To podrazumijeva i iznalaženje zajedničkog interesa sa Albanijom oko regulacije putnog pravca, sa obilježavanjem objektima plovne sigurnosti i uspostavljanja odgovarajućih službi. Rječni turizam i izletničke plovidbe razvijaće se u skladu sa ekološkim uslovima.
- Izgradnja novih marina i prateće infrastrukture u Valdanosu, na Limanu, Port Mileni i Adi Bojani omogućiće razvoj priobalnog morskog saobraćaja

### **poboljšanje privrednog razvoja**

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

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

U okviru daljeg razvoja turizma, usljed prirodnih bogatstava, prednosti obale mora i jezera, i položaja crnogorske obale, planiran je razvoj nautičkog turizma, za koji je evidentirana konstantno rastuća potražnja, a ekonomski efekti koji se postižu realizacijom ovakvog vida turizma su značajni.

U odnosu na Ulcinjsko područje, najvažnije je opremanje i proširivanje postojeće marine unutar Luke Bar, koja će imati ulogu i servisne marine sa dovoljno velikim kapacitetima da nautičarima obezbijedi sve neophodne sadržaje.

### **zaštitu životne sredine**

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

- predlog za proglašenje parka prirode na području Šaskog jezera i delte Bojane
- predlog za formiranje novog regionalnog parka prirode planine Rumija, čiji južni obronci djelom pripadaju opštini Ulcinj i čine njenu sjevernu granicu prema opštini Bar.
- pripadnost velikom biokoridoru Jugoistočnih Dinarskih planina („Dinarski luk“), koji se proteže od Alpa do Prokletija i Sarp - Pindor masiva. U području Prokletija, ovaj biokoridor je takođe povezan sa velikim regionalnim biokoridorom zvanim „Zeleni pojas“. Na teritoriji Crne Gore, ovaj pojas pokriva cijelu granicu sa Albanijom.
- na regionalnom nivou, za opštinu Ulcinj je važan i koridor obalskih planina Orjen – Lovćen – Rumija koji je povezan sa velikim regionalnim biokoridorom zvanim „Zeleni pojas“.

### **dogradnju nfraststrukturnih sistema**

#### elektro energetska infrastruktura

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

- dalekovod Bar – Ulcinj 2 i Ulcinj – Albanija
- dalekovod Virpazar – Ulcinj

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

#### vodosnabdijevanje

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

#### upravljanje otpadom

Za potrebe odlaganja komunalnog otpada sa prostora opština Bar i Ulcinj, predviđena je izgradnja međuopštinske deponije sa reciklažnim centrom u na teritoriji opštine Bar. Odlaganje medicinskog otpada je planirano u opštinama Kotor i Podgorica

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

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

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

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

Prioriteti razvoja prekogranične zone Basena Skadarskog jezera su:

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

### 5.1.3 Koncept prostornog razvoja

Prostor opštine Ulcinj čine dvije prostorne cjeline: obalni pojas i zaleđe. Obalni podjas obuhvata zone gradskog i prigradskog područja, dok zaleđe obuhvata ruralno, vangradsko područje opštine Ulcinj.

#### Planske zone

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

**Planska zona 1 – grad Ulcinj**, površine 1062 ha, obuhvata prošireno centralno gradsko područje, podzone Liman, Pristan, Mala plaža, Ulcinj grad, Meterizi, Pinješ, Meraja, Totoši, Nova Mahala i Bijela gora, Kodre, Ulcinjsko polje, Đerane i Port Milena. U Port Mileni je planirana izgradnja novog, sekundarnog poslovno-administrativnog centra grada i nove marine sa 300 vezova.

Glavni potencijal ove planske zone je bogato kulturno nasljeđe i specifični karakter gradskog ambijenta, formirane funkcije, servisi i infrastruktura. U preraspodjeli funkcija i servisa, postojeće gradsko područje ostaje istorijski i kulturni centar grada, sa turističkim kapacitetima i kapacitetima trgovine, ličnih servisa i zabave.

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

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

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

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

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

**Planska zona 2 – Istočno priobalje**, površine 2477 ha, obuhvata podzone Velika plaža, Ada Bojana i naselje Donji Štoj. Ova planska zona je sa centralnim gradskim područjem saobraćajno povezana 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, golf kompleksa, kampova, dogradnja turističkog nudističkog kampa sa marinom 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 postojećih struktura, dogradnja funkcija društvenih djelatnosti i komercijalnih sadržaja, izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture.

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

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

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

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

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

Prioritet razvoja je sanacija i modernizacija fabrike za proizvodnju soli, razvoj marikulture, razvoj sadržaja zdravstva vezanih za korišćenje ljekovitog blata, naučnog i edukativnog turizma iz oblasti orintologije, organizovanje aktivnosti šetnje, sporta i rekreacije. Razvoj postojećih naselja će se ostvariti kroz sanaciju i dogradnju postojećih stambenih kapaciteta, saobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i kroz razvoj poljoprivrede koji će se ostvariti nakon realizacije projekta regulacije toka rijeke Bojane.

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

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

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

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

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

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

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

**Planska zona 5 – Zapadno priobalje**, površine 2223 ha, obuhvata uvalu Vladanos, brda Mendra i Mavrijan, i naselja Kruče i Kruta.

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

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

Prioritet razvoja je izgradnja turističkog i sportsko rekreativnog kompleksa visoke kategorije sa marinom u Valdanosu, i pratećih sadržaja šetnje, sporta i rekreacije, kao i sanacija i uključivanje lokaliteta Stari Ulcinj u turističku ponudu.

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

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

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

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

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

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

**Planska zona 7 – Vladimir**, površine 2077 ha, osim naselja Vladimir obuhvata Anamalsko polje i naselja Krute, Štodra i Lisna Bore.

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

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

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

**Planska zona 8 – Sjeverno pobrđe**, površine 3425ha, obuhvata poljoprivredno područje i naselja Brajša, Kravari, Rastiš, Donji Kosići i Sukobin, kao i naselje Draginje sa malim brojem stanovnika.

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

Prioritet razvoja predstavljaju sanacija i dogradnja postojećih naseljskih struktura, izgradnja saobraćajne, tehničke i komunalne infrastrukture, razvoj seoskog turizma i promocija manjih razvojnih projekata iz oblasti poljoprivrede kojima bi se stvorili uslovi za privređivanje lokalnog stanovništva. Ukoliko se ne uvede strategija razvoja poljoprivrede zasnovana na ograničenom broju ključnih djelatnosti, i kreditno finansiranje proizvođača, proizvodnja na ovom prostoru se neće razviti do potrebnog nivoa.

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

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

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

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

### Lokacije za razvoj pojedinih djelatnosti

#### Razvoj turizma

Planirano je formiranje značajnih turističkih centarana lokalitetima **Velika plaža, Ada Bojana, Valdanos i Briska Gora**.

Na atraktivnim lokalitetima na obali mora predviđena je izgradnja turističkih kompleksa visoke kategorije, sa pratećim sadržajima.

Turistički centar u zeledu, Briska Gora, je planiran sa golf kompleksom, hotelskim i apartmanskim kapacitetima, i drugim sadržajima.

Razvoj turizma u gradu **Ulcinj** i drugim postojećim centrima i naseljima **Kručje, Donji Štoj, Vladimir, Krute** mora biti komplementaran razvoju funkcija, servisa i infrastrukture. U okviru turističkih kapaciteta planirana je izgradnja malih hotela, pansiona, turističkih apartmana i privatnog smještaja.

Razvoj seoskog turizma na novim lokacijama planiran je na području **Zoganja i Sasa**, u okviru turističkih naselja i domaće radinosti.

#### Razvoj funkcija od regionalnog značaja

Površine za razvoj funkcija regionalnog značaja su određene u zoni urbanog i suburbanog područja.

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

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

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

#### Razvoj gradskog područja

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

Scenario razvoja **grada Ulcinja** predviđa organizaciju prostora uz postojeću longitudinalnu saobraćajnicu od Male plaže do Port Milene. U gradu je planirana urbana rekonstrukcija uže gradske zone i usmjeravanje razvoja prema novim centrima, prvenstveno u zonu novog administrativno poslovnog dijela grada – Port Milena. Predviđena je zaštita i revitalizacija Starog grada Ulcinja, Čaršije i Pristana u dijelu kulturno-istorijskog i ambijentalnog karaktera, kao i izgradnja turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima. Na prostoru grada je planirana izgradnja novih sadržaja uslužnih djelatnosti, objekata obrazovanja, sadržaja kulture i socijalne zaštite. Privredni razvoj grada najvećim dijelom će se odvijati u oblasti trgovine, turizma i pomorske privrede preko novih marina Liman i Port Milena, dok će se u njegovom neposrednom okruženju razvijati poljoprivreda i poljoprivredna proizvodnja, laka industrija i proizvodnja soli.

#### **5.1.4 Projekcija demografskog razvoja**

##### **Projekcije stanovništva**

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

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

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

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



## Indeksi kretanja broja stanovnika

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

## Projekcije domaćinstava

Projekcije broja domaćinstava rađene su na bazi projektovanog broja stanovnika.

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

## Indeksi kretanja broja domaćinstava

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

## Projekcija stanova

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

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

Naselje	Popis 2011									Projekcija stanova					
	Ukupno	Za stanovanje	Za stanovanje i obavljanje djelatnosti	Povremeno nastanjeni	Napušteni	Sezonski	Samo za obavljanje djelatnosti	Bez podataka	Ukupno 2020	Za stanovanje	Sezonski	Ukupno 2030	Za stanovanje	Sezonski	
Ambula	12	8		4		0			13	9	4	16	11	5	
Bijela Gora	55	20				35			80	42	38	91	52	39	
Bojke	50	37		9	4	0			56	41	15	67	50	17	
Brajshe	193	173		20		0			216	191	25	248	220	28	
Bratica	113	74		1		38			128	83	45	147	98	49	
Briska Gora	26	15		4		7			37	24	13	44	30	14	
Vladimir	236	188		44		2		2	600	225	375	905	280	625	
Gornja Klezna	46	37		9		0			53	41	12	64	50	14	
Gornji Štoj	547	23	1	7	1	511	2	2	586	36	550	663	46	605	
Darza	41	35		6		0			51	39	12	62	48	14	
Donja Klezna	57	33		22	2				60	36	24	69	45	24	
Donji Štoj	4670	346	29	708	19	3277	221	70	4725	651	4074	6315.992	755	4514	
Draginje	36	23		13		0			40	25	15	49	34	15	
Zoganj	138	94	1	40	1	0	1	1	164	114	50	226	171	55	
Kaliman	3	2		1		0			5	3	2	6	3	3	
Kodre	481	213	4	243	3	11	6	1	561	416	145	702	516	186	
Kolonza	83	57		21		3	2		92	66	26	110	82	28	
Kosići	91	76		15		0			101	84	17	122	104	18	
Kravari	149	125		17		7			168	143	25	195	179	16	
Kruta	90	63		2	1	23		1	103	73	30	122	90	32	
Krute	208	137		70		0	1		404	204	200	431	202	229	
Kruče	1084	53		95	13	854		69	1107	67	1040	1460	83	1200	
Leskovac	25	25				0			28	26	2	34	32	2	
Lisna Bore	45	42		3		0			50	45	5	62	56	6	
Medureč	4	1		3		0			5	3	2	6	4	2	
Mide	71	55		16		0			81	61	20	97	76	21	
Možura	2	0				2			0			0	0	0	
Pistula	130	93	1	33		3			150	113	37	173	136	37	
Rastiš	129	90	1	38		0			138	98	40	162	122	40	
Reč	24	17		1		5	1		35	25	10	43	32	11	
Salč	2			2		0			2	2		2	2		
Sveti Đorđe	24	14		4		6			25	15	10	30	19	11	
Sukobin	97	88		8		1			108	97	11	135	120	15	
Sutjel	8	4				4			14	9	5	16	11	5	
Čurke	18	10		3		5			22	14	8	27	18	9	
Ulcinj	6650	2906	124	1817	80	1357	349	17	8549	4219	4330	12240	5273	4580	
Fraskanjel	18	12		6		0			19	13	6	23	16	7	
Sas	74	63		11		0			92	72	20	116	94	22	
Štodra	33	27		6		0			38	32	6	46	39	7	
<b>Ukupno:</b>	<b>15763</b>	<b>5279</b>	<b>161</b>	<b>3301</b>	<b>125</b>	<b>6151</b>	<b>583</b>	<b>163</b>	<b>18706</b>	<b>7457</b>	<b>11249</b>	<b>25327</b>	<b>9199</b>	<b>12505</b>	

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

br. pl.zone	planska zona	broj stan. 2020 - stalni	broj stan. 2020 - povremeni	broj domac. 2020	broj domac. 2020 povremeni	broj stanova 2020	broj stalno zaposl.	sezonski
1	Grad Ulcinj	15494	3500	4676	1041	9190	4958	4200
2	Istočno priobalje	1344	5000	521	1852	4725	1301	4190
3	Solana i donji tok rijeke Bojane	316	150	90	37	682	81	30
4	Zoganjsko polje sa brdskim zaledjem	1558		416		587	514	53
5	Zapadno priobalje	386	1000	140	385	1210	153	624
6	Briska gora, Šasko područje	769	100	195	40	274	160	130
7	Vladimir	1858	2200	465	575	1092	555	34
8	Sjeverno pobrdje	2229		555		670	660	9
9	Planinsko područje	863		216		276	288	
		<b>24816</b>	<b>11950</b>	<b>7275</b>	<b>3930</b>	<b>18706</b>	<b>8670</b>	<b>9576</b>

#### 5.1.5 Projekcija razvoja društvenih djelatnosti

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

##### Obrazovanje

##### Visoko i više obrazovanje

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

##### Srednjoškolsko obrazovanje

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

Ukupna površina prostora za srednje škole u Opštini Ulcinj iznosi 4.700m<sup>2</sup> zatvorenih površina i 14.150m<sup>2</sup> otvorenih površina. Imajući u vidu standard, da je za srednje škole minimalna zatvorena površina po učeniku 9m<sup>2</sup>, proizilazi da su sadašnji kapaciteti u Opštini Ulcinj dovoljni za 522 učenika. Takođe, prema standardu za minimum otvorenih površina (25m<sup>2</sup>/po učeniku), može se zaključiti da otvorenih površina u sklopu srednjih škola Opštine Ulcinj ima dovoljno za svega 566 učenika.

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

Zaključak: Manjak prostornih kapaciteta za srednje škole iznosi 7.153m<sup>2</sup> zatvorenih površina i 18.775m<sup>2</sup> otvorenih površina.

Imajući u vidu navedenu činjenicu, potrebno je u Opštini Ulcinj izgraditi novu srednju školu – gimnaziju koja bi zadovoljila potrebe stanovništva. Izgradnja gimnazije neophodna je kako bi se rasteretili postojeći kapaciteti Srednje mješovite škole i stvorili bolji uslovi za razvoj srednje turističke škole. Nova srednja škola predviđa se naprostoru Ulcinjskog polja, na površini od cca 28.000m<sup>2</sup>.

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

### Osnovno obrazovanje

Prema popisu stanovništva 2011g., broj djece osnovnoškolske dobi (6 do 14 godina) u Opštini Ulcinj je 2.452. Ukupna površina prostora za osnovne škole u Opštini Ulcinj je 14.086m<sup>2</sup> zatvorenih površina i 122.475 otvorenih površina. Prema važećim standardima, zatvorenih površina nedostaje za 233 učenika (1.398m<sup>2</sup>), dok je evidentan značajan višak<sup>4</sup> otvorenih površina od 61.175m<sup>2</sup> (za 2.447 učenika).

Prema projekcijama stanovništva za 2020g. broj djece osnovnoškolske dobi će biti 2.693, što je za 241 više nego u 2011g. To znači da će, na nivou Opštine ukupno biti potrebno oko 16.158m<sup>2</sup> zatvorenih površina, što podrazumijeva izgradnju oko 2.072m<sup>2</sup> novih zatvorenih površina, a otvorenih površina će i dalje biti više nego što je potrebno, i to za oko 58.000m<sup>2</sup>.

Bitno je konstatovati manjak kapaciteta osnovnih škola u gradskom području Opštine Ulcinj (na osnovu podataka iz popisa 2011g.) od 2.136m<sup>2</sup> zatvorene površine i 26.499m<sup>2</sup> otvorenih površina. To znači da zatvorenih površina nedostaje za 355, a otvorenih za 1.060 učenika.

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

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

**Tabela nivo Opštine Ulcinj**

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

**Tabela Planske zone 1 i 2**

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

### Predškolsko vaspitanje i obrazovanje

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

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

0-1 godine..... 261 djece

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

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

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

Uzimajući da je predškolski obuhvat djece starosti od 1 do 6 godina, i da je uključenost djece u predškolsko vaspitanje i obrazovanje 80%, proizlazi da bi predškolske ustanove morale imati kapacitet za 1.032 djece, što znači da je potrebno obezbijediti oko 7.740m<sup>2</sup> zatvorene površine i oko 25.800m<sup>2</sup> otvorenih površina.

Na osnovu podataka iz Popisa 2011g., manjak kapaciteta za predškolske ustanove je oko 1.035m<sup>2</sup> zatvorene površine i 4.100m<sup>2</sup> otvorenih površina, odnosno zatvorenih površina nedostaje za 138 djece a otvorenih za 164 djece.

Tako da ukupni manjak kapaciteta za predškolske ustanove po projekciji za 2020g. iznosi 8.775m<sup>2</sup> zatvorene površine i 29.900m<sup>2</sup> otvorenih površina, odnosno zatvorenih površina za 1.170 djece i otvorenih za 1.196 djece.

Prostorni razvoj predškolskog vaspitanja u Opštini Ulcinj, osim na postojećim lokacijama, treba omogućiti i na novim lokacijama u Ulcinju, Donjem Štoju, Vladimiru i Kodrama. Postojeće kapacitete

<sup>4</sup>Višak otvorenih površina uz osnovnoškolske objekte evidentan je u vangradskom području, odnosno u matičnim školama „Marko Nucleović“ u Donjem Štoju i „Bedri Elezaga“ u Vladimiru.

otvorenih površina predškolskih ustanova u Ulcinju, Donjem Štoju i Vladimiru, potrebno je povećati, pa je neophodno rezervisati prostor za širenje.

Za planski period do 2020g. potrebno je izgraditi ukupno 8.755m<sup>2</sup> zatvorenih površina za predškolske ustanove, i obezbijediti dodatnih 29.900m<sup>2</sup> otvorenih površina. Nove predškolske ustanove su predviđene u naseljima Meraja i Port Milena u Ulcinju, u Vladimiru – nedaleko od postojeće osnovne škole ili na lokaciji stare urušene osnovne škole, u Donjem Štoju - kod osnovne škole, u selu Kodre, kao i u neposrednoj blizini objekata osnovnih škola ili u dijelu objekata osnovnih škola gdje to dozvoljavaju prostorni kapaciteti, po mjesnim i seoskim centrima, gdje se ukaže potreba.

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

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

### Kulturne djelatnosti

Kulturne institucije su koncentrisane u užem gradskom području, naročito u Planskoj zoni 1. Pored postojećih sadržaja, u naselju Vladimir je potrebno obezbijediti prostore za dom kulture, biblioteku i galeriju. Domu kulture u Ulcinju potrebno je vratiti osnovnu funkciju.

Prema standardima za domove kulture i projekciji stanovništava do 2020g., površina doma i/ili domova kulture bi trebalo da bude cca 6.000m<sup>2</sup>, sa odgovarajućom parcelom koja omogućava 1PM/10 posjetilaca.

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

### Zdravstvena djelatnost

Centar regionalnog turističkog značaja, treba da ima manju opštu ili dnevnu bolnicu. Prema projekciji stanovništva i standardima potrebni kapaciteti su cca 900m<sup>2</sup> zatvorenog prostora, ali je činjenica da ove ustanove pokrivaju sredine preko 50.000 stanovnika.

Centar opštinskog značaja mora imati dom zdravlja i apoteke opremljene u skladu sa specifičnim uslovima. Svi značajni lokalni centri moraju imati dispanzere ili zdravstvene stanice, a prema standardima: 3 ljekara na 4.000 stanovnika, 0,4ha površine parcele po ljekaru i 40m<sup>2</sup> objekta na 1.000 stanovnika.

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

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

Zdravstvena ambulanta i stomatološka ordinacija moraju uključivati i prostore za savjetovanje, patronažnu službu i dr. Potrebno je obezbijediti 0,05-0,1ha zemljišta, i 0,02 – 0,05m<sup>2</sup> bruto građevinske površine po stanovniku. Osnovna zdravstvena ustanova mora biti locirana u središtu naselja u radijusu od 500 do 800m od stanovanja, i imati obezbijeđen nesmetan pristup vozilima hitne pomoći.

Dom zdravlja planira se 0,2–0,5ha površine zemljišta, ukupno 500 – 2000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine objekta. Uključuje specijalističke ambulante (ginekološku, dječiji dispanzer, laboratoriju, rentgen, prostorije za manje operacije, kratkotrajnu hospitalizaciju i dr.). Za apoteke je potrebno 150–200m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Na 1000 stanovnika potreban je jedan ljekar opšte prakse.

## Socijalna zaštita

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

Za socijalnog radnika potrebno je obezbijediti 20m<sup>2</sup> prostora na nivou naselja. Dnevni centri i Dom za starije moraju biti u mirnom, zelenom dijelu naselja, u blizini stanice javnog prevoza i pješačke staze. Za aktivne, mlađe penzionere potrebni su zajednički prostori i primjerene površine za rekreaciju (boćanje, staze za šetanje). Za starije od 75 godina moraju se urediti pješačke staze bez arhitektonskih prepreka (stepenice, ivičnjaci) i zelenilo, te obezbijediti mir, sigurnost i odgovarajuće zdravstvene usluge.

Prema važećim standardima i prema projekciji stanovništva do 2020g. za djecu sa posebnim potrebama potrebno je obezbijediti cca 1.000m<sup>2</sup> zatvorene površine i 1.500m<sup>2</sup> otvorene površine. Za invalide bez mogućnosti rehabilitacije potrebno je obezbijediti cca 1.000m<sup>2</sup> zatvorene površine i 2.000 m<sup>2</sup> otvorene površine.

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

## Sport i rekreacija

Opština Ulcinj raspolaže sa 2.800m<sup>2</sup> zatvorenih i 9.000m<sup>2</sup> otvorenih sportskih površina (tereni hotelskih kompleksa u privatnom vlasništvu). Prema standardima i projektovanom broju stanovnika do 2020g., Opština Ulcinj bi morala imati 11.150m<sup>2</sup> zatvorenih i 67.000m<sup>2</sup> otvorenih sportskih površina, što ukazuje na činjenicu da je zatvorenih površina manje za cca 8.400m<sup>2</sup>, a otvorenih za cca 58.000m<sup>2</sup>.

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

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

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

Potrebne površine za najmlađu djecu su 4m<sup>2</sup> igrališta po djetetu, 7,5m<sup>2</sup> igrališta za školarce u okviru naselja i 5,5m<sup>2</sup> površine parka za igranje - od čega 3m<sup>2</sup> površina za igru i 2,5m<sup>2</sup> travnatih površina. Ukupno je potrebno približno 12m<sup>2</sup> površina za igru po djetetu. To važi za neto površine igrališta koje se uvećavaju za još 50 – 100% zbog zelenih površina i pješačkih staza koje se nalaze između.

Sportsko-rekreativni centar naselja mora sadržati: dvoranu, nogometno igralište 70x105m, igralište za košarku i/ili odbojku 15x26m, igralište za rukomet ili tenis 20x40m, igralište za badminton 15,5x8m, igralište za kuglanje i manje igre 4x27m, igralište sa zidom za trening sa loptom 10x30m, prostor za bacanje kugle do 200m<sup>2</sup>, prostor za skok do 500m<sup>2</sup>, dva višenamjenska prostora za igranje do 600m<sup>2</sup>. Potrebne sportske površine po stanovniku iznose 3m<sup>2</sup> odnosno 4,5m<sup>2</sup> bruto (zajedno satravnjakom i pristupima). Za druge oblike fizičke rekreacije služe posebne zelene površine, parkovi pješačke zone za šetanje, sjedenje, rekreativno trčanje. Nalaze se u neposrednoj blizini stambenih zona, na udaljenosti do 50m, i dimenzionišu se po normativu 10m<sup>2</sup> po stanu. Područje za šetnju u koje je uključen cijeli zeleni prostor naselja zauzima 10-15m<sup>2</sup> po stanu, na maksimalnoj udaljenosti 500m od stana.

Pored toga, sve osnovne i srednje škole treba da raspolažu sportskim objektima, koji bi privukli omladinu da se bavi sportskim aktivnostima i poboljšali zdravstveno stanje djece i mladih.<sup>5</sup>

<sup>5</sup>Svi pomenuti standardi preuzeti su iz studije "Standardi servisa za planiranje gradskih naselja", urađene za potrebe izrade Generalnog Plana Titograda, 1970. godine, autora Božidara Milić, dipl. inž. arhitekture



### 5.1.6 Razvoj privrednih delatnosti

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

Prognozirana zaposlenost održivog privrednog rasta do 2020. godine:

- Turizam – 39,5%
- Trgovina – 15%
- Poljoprivreda -5%
- Pomorska privreda – 0,5%
- Građevinarstvo- 6%
- Transport – 6%
- Industrija– 4%
- Energetika, voda, otpad– 3%
- Finansije– 1%
- Obrazovanje– 7%
- Zdravstvo – 4%
- Lokalna vlast i socijalne usluge – 7%
- Komunalne usluge – 2%

#### Turizam

**Turizam** će se zasnivati na održivom pristupu koji prije svega štiti prirodno bogatstvo Ulcinja. Razvoj će se odvijati na kontrolisan način, u odgovarajućim razmjerama i po standardu visokog kvaliteta. Zaposleni u turističkom sektoru će u najvećem broju biti koncentrisani u gradu Ulcinju, Donjem i Gornjem Štoju i Kručama.

Glavni **turistički lokaliteti** planirani su na Velikoj Plaži, Adi Bojani, Valdanosu i Briskoj gori. Na ovim atraktivnim lokalitetima predviđena je izgradnja objekata turističkog kompleksa visoke kategorije, sa pratećim sadržajima. Turistički centri u obalnom pojasu su locirani u blizini prirodnih ambijenata maslinjaka, pješćanih plaža i dina, i planirani sa hotelskim objektima i objektima sporta i rekreacije, dok je turistički centar u zeledu, Briska Gora, planiran na padinama prema Šaskom jezeru, sa kapacitetima hotela i apartmanskog smještaja. Razvoj turizma, planiran kroz izgradnju hotelskih kapaciteta, malih hotela i privatnog smještaja, u gradu Ulcinju i naseljima Kruč, Štoj, Krute, Vladimir, Kravari i Šas mora biti komplementaran razvoju funkcija, servisa i infrastrukture.

Na lokalitetu Velika plaža prostor za kampovanje je smanjen na 500 mjesta. Kamp će omogućiti savremene uslove boravka sa sanitarnim čvorovima, prodavnicom, kafeom i drugim pratećim sadržajima.

Zbog prednosti koje daje prirodno okruženje i rastuće potražnje za ovim vidom aktivnosti, planiran je razvoj nautičkog turizma, kao jedne od najperspektivnijih grana turističke ponude. Na Ulcinjskoj obali će se izgraditi 4 marine, i to:

- dvije sa po 100 vezova na turističkim lokalitetima Valdanos i Ada Bojana, i
- dvije veće marine, u gradskom centru, na Limanu 200 vezova i Port Milena 300 vezova.

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

Osim turističke ponude u okviru smještajnih kapaciteta u postojećim i novim turističkim lokalitetima, Planom su predviđene i aktivnosti kao što su:

- **razvoj kulturnog turizma** kroz izgradnju šetališta duž obale od Limana do Port Milene, sa obilaskom kulturno-istorijskih i vjerskih lokaliteta u gradu, sanaciju i revitalizaciju Starog grada Ulcinja, kao i kroz obilazak starog grada Svača u blizini Šaskog jezera,
- **razvoj sportskog turizma** kroz izgradnju dva golf kompleksa, na Briskoj gori i Velikoj plaži, izgradnju sportske hale i sportsko-rekreativnih zona na Velikoj plaži, u okviru kojih je predviđena zona vodenih sportova (aqua park, surfovanje, veslanje i vožnja čamcima, podvodni sportovi, pecanje, plivanje),
- **razvoj zdravstvenog turizma** kroz promociju korišćenja mineralnih izvora i ljekovitog blata na Solani, naženskoj plaži na Pinješju i na Velikoj plaži, kao i kroz moguću izgradnju lječilišta u kompleksu Solane
- **razvoj naučnog i edukativnog turizma** kroz proučavanje jedinstvenog prirodnog okruženja toka i delte rijeke Bojane, Ulcinjske Solane, Šaskog jezera i okolnih močvara.

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

br. pl. zone	planska zona	P pl. zone (ha)	boj tur. ležaja	hotel, turističko naselje	mali hoteli, pansioni	kamp	privatni smještaj (apartmani, vile)
<b>1</b>	<b>Grad Ulcinj</b>	<b>1066</b>	<b>21000</b>	<b>9000</b>	<b>3000</b>		<b>9000</b>
				_hotel Albatros_300,	_Pristan		_Pristan
				_hotel Galeb_300,	_Stari grad		_Liman
				_hotel Mediteran_200,	_Pinješ		_Meterizi
				_hotel na Pristanu_70,	_Đerane		_Pinješ
				_hotel Rt Ratislava_250,	_Port Milena		_Đerane
				_hotel Liman 2_100,			_Port Milena
				_hotel Hologro_100			_Kodre
				_hotel Pinjes 3_300,			
				_4 hotela na Pinješ_u_1500,			
				_4 hotela na Port Mileni_1980			
				_3 hotela na Velikoj plaži_3900			
<b>2</b>	<b>Istočno priobalje</b>	<b>2477</b>	<b>18660</b>	<b>16660</b>	<b>1500</b>	<b>500</b>	
				_4 turistička kompleksa Velika plaža_12400	_Donji Štoj	_kamp Velika plaža_500	
				_hotel_vjerski turizam_60			
				_golf hotel Velika plaža_600			
				_tur.naselje Ada Bojana_1600			
<b>3</b>	<b>Solana i donji tok rijeke Bojane</b>	<b>3762</b>	<b>450</b>	<b>150</b>			<b>300</b>
				_zdravstveni turizam Barbana_150			_Gornji Štoj
<b>4</b>	<b>Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem</b>	<b>3720</b>	<b>450</b>	<b>300</b>			<b>150</b>
				_2 lodge naselja Zoganje_300			_Bratica
							_Kolonza
							_Pistula
							_Zoganje
<b>5</b>	<b>Zapadno priobalje</b>	<b>2222</b>	<b>5550</b>	<b>3250</b>	<b>500</b>		<b>1800</b>
				_tur.naselje Valdanos_900	_Kruče		_Kruče
				_tur.naselje Rt Stari Ulcinj_100			_Kruta
				_tur. naselje Mavrijan_2000			
				_tur.naselje Bašbuljuk_250			
<b>6</b>	<b>Briska gora, Šasko područje</b>	<b>3807</b>	<b>2210</b>	<b>2060</b>			<b>150</b>
				_golf hotel Briska gora 120			_Šas
				_tur.naselje Briska gora 1_1260			
				_tur.naselje Briska gora 2_500			
				_hotel Šas_60			

				_tur.naselje Šas_120			
7	Vladimir	2076	150		60		90
					_Vladimir		_Vladimir
							Krute
8	Sjeverno pobrdje	3424	90				90
							_Brajša
							_Rastiš
							Kravari
9	Planinsko područje	3328					
	<b>Ukupno:</b>		<b>48560</b>	<b>29670</b>	<b>5060</b>	<b>500</b>	<b>11580</b>

Razvoj Velike plaže biće osnov daljeg razvoja turizma, gdje će se fokus staviti na sofisticirani, održivi, tržištem vođeni razvoj naselja manje gustine, koji će omogućiti maksimalnu turističku valorizaciju i korist lokalnom stanovništvu i zajednici.

Poseban vid turizma specifične namjene, „Niche” turizam, treba da zauzme značajno mjesto u ponudi aktivnosti na otvorenom prostoru. Šetanje, biciklizam i ekstremni sportovi na Velikoj plaži, ekološke aktivnosti, posmatranje ptica, prodaja hrane i zanatskih proizvoda na teritoriji cijele opštine će se ostvariti kroz aktivni koordinisani marketing, kojim će se privući posjetoci i investitori i stvoriti potražnja za smještajnim kapacitetima drugim asortimanom usluga.

#### Pregled ukupnih turističkih kapaciteta po planskim zonama:

P Z		hotel, turističko naselje	mali hotel, pansion	privatni smještaj	kamp	ukupno	zaposlenost u turizmu
1	Grad Ulcinj	9000	3000	9000		21000	4500
2	Istočno priobalje	16660	1500		500	18660	5490
3	Solana i donji tok rijeke Bojane	150	-	300	-	450	30
4	Zoganjско polje sa brdskim zaledjem	300	-	150	-	450	53
5	Zapadno priobalje	3250	500	1800	-	5550	874
6	Briska gora i Šasko jezero	2150		60	-	2210	286
7	Vladimir	-	120	30	-	150	17
8	Sjeverno pobrdje	-	-	90		90	9
9	Planinsko područje	-	-	-	-	-	
		31510	5120	11430	500	48560	11258

#### Poljoprivreda

Poljoprivreda ima važnu socijalnu i ekonomsku ulogu i predstavlja značajan privredni potencijal opštine Ulcinj. Od 2700ha potencijalnog poljoprivrednog zemljišta, trenutno se za poljoprivrednu proizvodnju koristi manje od 20%. Bez obzira na trenutnu situaciju, očekuje se da poljoprivredna proizvodnja ima ključnu ulogu u privrednom razvoju, kako se bude povećavao broj turista a troškovi uvoznih poljoprivrednih proizvoda budu rasli.

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

Strategija poljoprivrednog razvoja podrazumijeva:

1. Poljoprivredno zemljište najvišeg kvaliteta i maslinjake/zasade agruma koji se nalazi prvenstveno u priobalnoj zoni, i imaju regionalni i nacionalni značaj, treba zaštititi od građevinske aktivnosti.
2. Zemljište visokog kvaliteta koje se nalazi oko Donjeg i Gornjeg Štoja, sjeverno od Ulcinja, u poljima Ulcinja i u Bratiškoj dolini nudi dobar potencijal za ratarstvo, uključujući i druge kulture, zahvaljujući dobroj plodnosti i mediteranskoj klimi.
3. Potrebna je dugoročna zaštita određenog poljoprivrednog zemljišta kako bi se opravdale buduće investicije u kapitalne projekte potrebne za poboljšanje poljoprivredne proizvodnje i povećanje prinosa (navodnjavanje, drenaža, terasiranje itd.)
4. Izgradnju infrastrukture treba locirati van poljoprivrednih površina najvišeg kvaliteta (prve bonitetne klase zemljišta), podesnog za dugoročnu poljoprivrednu proizvodnju. Prostiranje ovog zemljišta je vrlo ograničeno, a kako se poljoprivreda i hortikultura budu razvijali, biće potrebna maksimalna površina kvalitetnog zemljišta.
5. Treba obezbijediti mogućnosti i podsticaj lokalnim preduzetnicima da investiraju kako se bude povećavala potražnja za hranom.

Za budući dinamičniji razvoj poljoprivrede predlažu se sljedeće aktivnosti:

1. Identifikovati postojeće i potencijalne visoko kvalitetne poljoprivredne površine i primijeniti propise za zaštitu takvog zemljišta uključujući maslinjake / zasade agruma od građevinskog razvoja i drugih alternativnih namjena. Ovo obuhvata maslinjake u Valdanosu, kao i maslinjake koji se prostiru duž cijele priobalne zone. Treba jasno obilježiti zemljište koje je zaštićeno Zakonom o maslinarstvu.
2. Ograničiti gradnju u poljoprivrednoj oblasti u zoni 6.
3. Razmotriti mogućnost izgradnje male zelene pijace pored predloženog trgovinskog centra na Rtu Đerane, ukoliko je moguće dokazati da neće biti ugrožena poljoprivredna proizvodnja i kvalitet zemljišta.
4. Podržati i povećati poljoprivrednu proizvodnju obezbjeđivanjem sigurne zaštite zemljišta za trajnu poljoprivrednu namjenu. Ovo će omogućiti ponovno gajenje kultura na velikim površinama poljoprivrednog zemljišta u priobalnoj zoni koje su bile napuštene u posljednje vrijeme.
5. Obezbijediti dugoročno finansiranje novih zasada agruma na zaštićenom poljoprivrednom zemljištu i podstaći osnivanje kolektivnih marketinških grupacija kako bi se pomoglo postojećim proizvođačima da pronađu svoj put ka tržištu.

**Tabela** Postojeća proizvodnja prvog stepena i mogućnost za razvoj

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

Izvor: Savills sektor za poljoprivredu

## Trgovina

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

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

U cilju razvoja što kvalitetnije trgovačke djelatnosti neophodno je:

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

## Transport

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

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

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

## Industrija

### Proizvodnja morske soli

Područje na kojem je izgrađena Solana nije slučajno izabrano. Naime, prostor opštine Ulcinj godišnje ima 2.742 sunčanih sati i 1.215 l/m<sup>2</sup> padavina; sniježne padavine su rijetkost, a najčešći vjetrovi su istočnjak, koji duvaujutro, i maestral, koji duvaposlije podne, jačine 29,00 po ruži vjetrova.

Pored proizvodnje soli na površini od 15 miliona kvadratnih metara, postoji mogućnost i za realizaciju paralelnih programa. Veoma su povoljni klimatski uslovi za razvoj zdravstvenog i ornitološkog turizma, zbog specifičnih ptičijih staništa, a postoji mogućnost uzgoja ribe i gambora, korišćenja peloida, ljekovitog blata i brojnih drugih srodnih aktivnosti koje bi se odvijale paralelno sa proizvodnjom soli. Bez obzira na to koji će se potencijali ovog lokaliteta valorizovati, logično je da proizvodnja soli i dalje bude centralna djelatnost.

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

### Eksploatacija kamena

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

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

Strategija razvoja ove djelatnosti zasnivaće se na sljedećim osnovama:

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

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

- Darza - ležište kamenog agregata i strukturnog kamena; nalazi se u naselju Darza, na južnim padinama Briske Gore
- Borik II - nalazi se na sjeveroistočnim padinama Bijele Gore, iznad regionalnog puta Bar-Ulcinj
- Ristova punta – nalazi se na udaljenosti 4km od ulaza u kanjon Bratice, na njegovoj lijevoj obali, pored puta za Vladimir.
- Solana "Bajo Sekulic"

### **Pomorska privreda**

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

Strategija razvoja pomorske privrede zasniva se na:

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

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

- Izgradnja marine u Port Mileni
- Izgradnja kapaciteta za profesionalno, rekreativno i turističko bavljenje vodenim sportovima u Valdanosu i Port Mileni
- Razvoj kapaciteta za ribarenje za lokalne preduzetnike u Port Mileni i omogućavanje izvoza određenih vrsta
- Razvoj kapaciteta za sportski ribolov u Valdanosu, Ulcinju i Port Mileni
- Razvoj programa pomorskih kultura, u cilju obnavljanja prirodne vrste i zadovoljenja potreba kupaca
- Razvoj priobalnog i lokalnog pomorskog saobraćaja

### **Energetika**

Sektor električne energije, gasa i vode zapošljava oko 3% radnoaktivnog stanovništva. Prema scenariju održivog ekonomskog razvoja, smatra se da će biti oko 475 radnih mesta do 2020. godine.

Na području opštine Ulcinj predviđena je koncesiona izgradnja vjetroelektrana instalisane snage do 46 megavati. Period zakupa je 20 godina, sa mogućnošću produženja za maksimalno deset godina. Tekuće državne koncesije postoje za izgradnju ukupno 26 turbina na vjetar u opštini. Njih treba rasporediti između Kolonze, Kruča, Kruta i Salča, iako podjela među ovim naseljima nije definisana.

Studijom valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz obnovljivih solarnih izvora, definisane su zone i lokacije za razvoj solarnih fotonaponskih projekata za svaku opštinu. U opštini Ulcinj identifikovano je 9 ruralnih i 2 urbane zone, odnosno 6 urbanih i 6 ruralnih lokacija. Potencijal ruralnih zona se procjenjuje na 144,17MW, a urbanih zona na 1,11MW, dok se potencijal ruralnih lokacija procjenjuje na 38,98MW, a urbanih lokacija na 0,23MW.

Većina ruralnih zona (lokacija) nalazi se na Briskoj Gori, dok se urbane zone nalaze u gradskom centru (parcele objekata javnih službi).

Prema „Strategiji razvoja energetike Crne Gore“, u dijelu koji se bazira na geološkim procjenama, rezerve nafte u crnogorskom podmorju su procijenjene na sedam milijardi barela, dok se rezerve prirodnog gasa procjenjuju na čak 425 milijardi kubnih metara. Dobar dio tih rezervi je na području Ulcinjske opštine. Ukoliko se navedene procjene potvrde ispitivanjima, država bina godišnjem nivou, ubirala 70% profita od eksploatacije nafte i gasa, kroz unaprijed definisane naknade i poreze.

Istraživanje i eksploatacija nafte i gasa obuhvata niz tehnoloških procesa, koji, izmaknu li kontroli, mogu da predstavljaju veliku opasnost po životnu sredinu. Zbog toga, prilikom objavljivanja tendera, odnosno sklapanja koncesionih ugovora za istraživanje i eksploataciju nafte i gasa u podmorju Ulcinja, problematika životne sredine treba da dobije adekvatno mjesto.

### **Telekomunikacije**

Telekomunikacije i propratna infrastruktura su važni elementi za privlačenje investicija u opštinu Ulcinj. To obuhvata ne samo obezbjeđenje telefonske infrastrukture, već i pažljivo razmatranje njenog kvaliteta i kapaciteta. Naročito je važno da na lokacijama namijenjenim za poslovanje postoji

kvalitetna, efikasna i pouzdana internet konekcija. Provajderi se sve više okreću obezbjeđivanju nove generacije kao što su vlaknasti optički kablovi i raspetljavanje lokalne petlje (local-loop unbundling). Pitanje obezbjeđenja neophodne telekomunikacione infrastrukture svim stanovnicima i preduzetnicima, ne odnosi se samo na gradsko područje, već i na sva druga naselja, pa i na čitav region. Međutim, posebno je važno u oblastima ili naseljima za koja se predviđa da će se u planskom periodu širiti i rasti (grad Ulcinj, Velika Plaža, Vladimir i Krute).

### **Grđevinarstvo**

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

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

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

#### **5.1.7 Koncept uređenja prostora**

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

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

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

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

#### **Struktura površina**

Namjena planiranih površina je prikazana tabelarno na nivou opštih kategorija:

- Površine naselja
- Poljoprivredne površine
- Šumske površine
- Vodne površine
- Ostale prirodne površine

Površine naselja obuhvataju gradjevinsko i negradjevinsko zemljište.

Gradjevinsko područje za zonu grada Ulcinja je određeno u okviru Generalne urbanističke razrade.

**Tabela** pregled opštih kategorija namjene površina

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

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

**Tabela** pregled površina u koridoru brze saobraćajnice i koncesionom području

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

### 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 suburbanimpodručjima Kručē, 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 - Donji Štoj, Zoganje i Vladimirske Krute**, planirani su sa novim kapacitetima javnih, turističkih i privrednih djelatnosti od značaja za šire gravitaciono područje.
- **Postojeća naselja - Kručē, Šas, Bojke, Brajša, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš i Sukobin** će kroz oslanjanje na centre razvoja obezbijediti osnovne potrebe
- **Naselja ruralnog karaktera** i niske nastanjenosti, za koje je značajno uspostavljanje veza sa centrima gravitacije, i to:

Grad Ulcinj – Kruta, Bratica, Kolonza

Donji Štoj– Gornji Štoj

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

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

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

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

- **Glavni turistički centri - Velika plaža, Ada Bojana, Valdanos, Briska gora** -u njima je predviđena sanacija i rekonstrukcija dijela postojećih, i izgradnja novih smještajnih i pratećih kapaciteta. Izgradnja novog turističkog kompleksa planirana je i na padinama brda **Mavrijan**.
- **Manji turistički lokaliteti** - planirani su na lokalitetima **Baš Buljuk, Zoganje** - 2 turistička naselja, **Šas, Rt Stari Ulcinj**

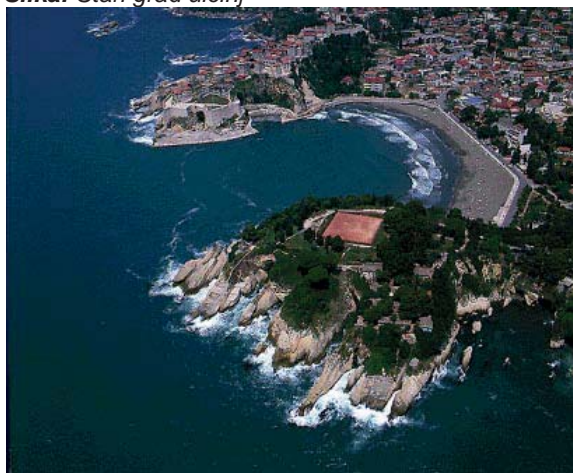
#### Centri, sadržaji i urbane funkcije

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

#### Grad Ulcinj

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

*Slika: Stari grad ulcinj*



Programom je predviđeno ostvarivanje sljedećih kapaciteta:

**Tabela:**

	Sadržaji	m <sup>2</sup> / korisnik	Kapaciteti	BGP (m <sup>2</sup> )
<b>Stanovanje</b> (stalno i sezonsko)		35m <sup>2</sup> /stanovnik	18.994 stanovnika	664.790
<b>Turizam</b> (hotelski smještaj, privatni smještaj)		62m <sup>2</sup> /turista	21.000 turista	1.305.000
<b>Društvene djelatnosti</b>	uslužne djelatnosti	0.35m <sup>2</sup> /stanovnik		5.250
	trgovina	0.72m <sup>2</sup> /stanovnik		10.800
	ugostiteljstvo	0.5m <sup>2</sup> /stanovnik		7.500
	zanati i lične usluge	0.04m <sup>2</sup> /stanovnik		600
<b>Školstvo i socijalna zaštita</b>	2 srednje škole	9m <sup>2</sup> /učenik	1317	11.853
	3 osnovne škole	7m <sup>2</sup> /učenik	2693	18.851
	osnovna muzička škola	7m <sup>2</sup> /učenik	240	1.680
	6 predškolskih ustanova	7.5m <sup>2</sup> /dijete	1032	7.740
	dnevni centar za djecu sa posebnim potrebama			1.000
	dnevni centar za invalide			1.000
	dom za stare	25m <sup>2</sup> /korisnik	80	2.000
	dom zdravlja			2.000
<b>Zdravstvo</b>	zdravstvene ambulante	0.05m <sup>2</sup> /stanovnik		750
	stomatološka ordinacija	0.05m <sup>2</sup> /stanovnik		750
	apoteka			200
	veterinarska stanica	0.1m <sup>2</sup> /stanovnik		150
<b>Kultura</b>	muzej			1.000
	dom kulture			6.000
	2 biblioteke			1.500
	bioskop		300	2100
<b>Administracija</b>				
Javna uprava	sud			1.000
	banka			1.000
	pošta			300
Javna služba	javna bezbjednost			1.000
	vatrogasna služba			750
<b>Sport i rekreacija</b>	dječija igrališta	12m <sup>2</sup> /dijete		42.299
	sportsko-rekreacioni tereni	3m <sup>2</sup> /stanovnik		43.300
	površine za šetnju			44.000

### Lokalni centar Vladimir

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

Programom je predviđeno ostvarivanje sljedećih kapaciteta:

**Tabela:**

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

	vatrogasna služba			100
<b>Sport i rekreacija</b>	dječija igrališta	12m <sup>2</sup> /dijete		3.000
	sportsko-rekreacioni tereni	3m <sup>2</sup> /stanovnik		3.000
	površine za šetnju			4.000

### Centri lokalnog značaja - Donji Štoj, Zoganje, Krute

U centrima lokalnog značaja programom su predviđeni sljedeći sadržaji:

**Tabela:**

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

### Postojeća naselja

U postojećim naseljima programom su predviđeni sljedeći sadržaji:

**Tabela:**

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

Carinski prelazi sa republikom Albanijom će biti organizovani na lokalitetima Sukobin i Grnčar.

#### 5.1.9 Plan uređenja predjela

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

Zaštita i razvoj identifikovanih predjela zasnivaće se na sprovođenju:

- Evropske Konvencije o Predjelima (European Landscape Convention, Council of Europe, Florence 2000) koja se bavi prirodnim, ruralnim, urbanim i periurbanim područjima, uključujući

kopno, kopnene vode i morska područja. Konvencija prepoznaje značaj predjela kao iskonskog nosioca kvaliteta života. Ratifikovanjem Konvencije (2008), država se obvezala da sprovodi očuvanje predjelakrozinstrumente zanjihovuzaštitu, upravljanje i planiranje;

- Zakona o zaštiti prirode ("Sl. List Crne Gore", br. 51/08 ) po kom se zaštita predjela vrši "planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se sprječavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih, prirodni bliskih ili stvorenih predjela, radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti i omogućavanja trajnog korišćenja prirodnih dobara".

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

*Smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela*

### **Tip 1 - Šljunkovito-pjeskovita obala**

*Opšte smjernice*

- očuvanje postojećeg statusa zaštite plaža kao spomenika prirode
- očuvanje neizgrađenosti plaža
- očuvanje granulometrijskog sastava plaža
- očuvanje vodenih tokova koji prirodno prihranjuju plaže
- racionalno korišćenje prostora i zaštita površina pod autohtonom vegetacijom u funkcionalnom zaleđu plaža
- formiranje zaštitnog zelenog pojasa obodom plaža od autohtonih biljnih vrsta kao i odomaćenih alohtonih vrsta koje su dio kulturnog pejzaža.

*Smjernice - 1a Ulcinjske dine*

- zaštita istočnog dijela Velike ulcinjske plaže i obalnog dijela ostrva Ada Bojana
- očuvanje vegetacije dina
- koncentracija turističkog korišćenja na zapadnu oblast Velike plaže kroz module sa zelenim pojasevima koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture
- u zoni hotela realizovati odnosa zelenih površina i broja kreveta od 100 m<sup>2</sup> na jednog turistu odnosno jedan krevet
- zelene površine okohotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrascasapredionim specifičnostima
- ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo delovanje objekata na sliku predjela
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- izgradnja uzdignutog drvenog puta duž plaže (boardwalk) koji omogućava nesmetan prelazak zone sa dinama i zaštitu vegetacije halofita od gaženja.

*Smjernice - 1b Turistički kompleks Ada Bojana*

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

## Tip 2 - Primorski grebenii stjenovita obala

### Opšte smjernice

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

### Smjernice - 2a Ostrvo Stari Ulcinj

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

### Smjernice - 2b Maslinjaci Valdanos

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

### Smjernice - 2c Uvala Valdanos

- kod planiranja i razmještanja hotelsko-turističkih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija, kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana (zasadi čempresa, pojedinačna stabla i mozaične skupine maslina)
- u zoni hotela koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima
- gradnju maksimalno povući od mora
- šetalište pored plaže (lungo mare) planirati u zaleđu postojeće vegetacije.

### Smjernice - 2d Grad Ulcinj

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

- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

### Tip 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima

#### Opšte smjernice

- maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka
- zaštita higrofilnih šuma u istočnoj zoni Velike plaže i na ostrvu Ada Bojana kao vrijednih i osjetljivih ekosistema
- očuvanje šumaraka hrasta lužnjaka (*Quercus robur* ssp. *scutariensis*), a u slučaju gradnje svako oboreno stablo nadoknaditi sa tri nova
- očuvanje borovih sastojina
- koncentracija turističkog korišćenja na zapadnu oblast kroz module sa zelenim pojasevima koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture
- u zoni hotela obezbijediti 100 m<sup>2</sup> zelenih površina na jednog turistu odnosno na jedan krevet
- zelene površine okohotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrascasapredionim specifičnostima
- ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo delovanje objekata na sliku predjela
- podizanje drvorednih zasada u vidu aleja duž glavnih puteva od tipičnih vrsta autohtonog drveća
- prilikom izgradnje sportsko-rekreativnih objekata voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija.

#### Smjernice - 3a Turistički kompleks na Velikoj plaži

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

#### Smjernice - 3b Područje Donji – Gornji Štoj

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

### Tip 4 - Brdovito zaleđe

#### Opšte smjernice

- održivo gazdovanje šumama i unaprijeđenje njihove strukture
- saniranje erozije primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta
- očuvanje prirodne morfologije terena i karakterističnih vizura
- uređenje vidikovaca
- spriječiti unos alohtone vegetacije osim u naseljima, turističkim i sportsko-rekreativnim zonama gdje se, u ograničenoj mjeri, mogu koristiti alohtone vrste
- pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih zona rješavati u skladu sa karakterom predjela kako ekološkim tako i ambijentalnim
- izgradnju puteva prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u predio

- smanjivanje negativnog uticaja trase Jadransko-Jonskog autoputa kroz očuvanje postojećih šuma, podizanje zaštitnih šumskih pojaseva od autohtonih vrsta, principijelno projektovanje, rekonstrukciju i pejzažno uređenje saobraćajnog koridora
- uz velike infrastrukturne objekte (vjetroelektrana; solarna energija) formirati zaštitne koridore, obezbijediti očuvanje staništa, vizura i dominantnih strukturnih elemenata predjela.

#### *Smjernice - 4a Flišna brda Kruče, Kodra i Kolonza*

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

#### *Smjernice - 4b Uvala Kruče*

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

#### *Smjernice - 4c Udoline Krute, Kodre i Pistula*

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

### **Tip 5 - Aluvijalna polja**

#### *Opšte smjernice*

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

#### *Smjernice -5a Ulcinjska Solana*

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

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

#### *Smjernice - 5b Knete Ispod Darze i Mala Knet*

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

#### **Tip 6 - Udoline na flišnim sedimentima**

##### *Opšte smjernice*

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

#### *Smjernice – 6a Šasko jezero*

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

#### *Smjernice – 6b Fraskanjelska Knet*

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

#### **Tip 7 - Planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima**

##### *Opšte smjernice*

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

## **5.2 SAOBRAĆAJ**

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

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

### **Drumski saobraćaj**



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

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

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

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

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

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

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

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

Nedavno je rekonstruisana dionica Krute - Vladimir – Sukobin a za nekoliko mjeseci bi trebala da počne i rekonstrukcija dionice Uclinj -Krute.

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

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

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

Dužina regionalnih puteva iznosi 30.70km.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unapređenje čitavog sistema lokalnih i nekategorisanih puteva nije realan zadatak, pogotovu sa stanovišta njegovog finansiranja. Jedan od neophodnih preduslova za razvoja privrednih i društvenih aktivnosti na teritoriji opštine predstavlja poboljšanje kvaliteta saobraćajne povezanosti ovih naselja sa centrom opštine kao i postojećim saobraćajnim sistemom u državi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verikalne krivine  $R_v=50m$ ,... Svi navedeni elementi su minimalni i poželjno je da se koriste veće vrijednosti ali u slučaju znatnih prostornih ograničenja mogu se koristiti i navedeni minimalni elementi.

### **Željeznički saobraćaj**

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

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

### **Vazdušni saobraćaj**

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

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

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

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

### **Pješačke /biciklističke staze**

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

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

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

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

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

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

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

- Po pravilu, biciklističke trake nalaziće se izvan puteva, osim ako se na osnovu procena koje se odnose na tehničke uslove, troškove ili životnu sredinu ne zaključi da je to neizvodljivo

- Najmanja širina dvosmjerne biciklističke staze je 2,0m (nije uračunata zaštitna širina ako je uz kolovoz)

- Zajedničke pešačke/biciklističke staze dozvoljene su u seoskim područjima a minimalna preporučena širina je 3 m

- Mjere za povećanje širine razdvojenosti između biciklista i vozača ne smije da smanji biciklističku traku na širinu ispod 1.0 m kod jednosmjernih odnosno 2.0 m kod dvosmjernih staza.
- Biciklističke trake bi trebalo da su lako pristupačne cijelom svojom dužinom
- Da bi se obezbjedio bezbjednosni prostor između biciklista i motornog saobraćaja na putu, treba da se postavi bezbednosna traka širine najmanje 0.7 m. To je naročito važno tamo gde biciklisti na spoljnoj strani trake idu u susret saobraćajnim vozilima. Na putevima gde je ograničenje brzine više (60 km/h i više), savetuje se povećanje širine bezbednosne trake na 1 m ili više.

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

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

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

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

### Parkirališta

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

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

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

Ovim bi se smanjile saobraćajne gužve u ljetnjem periodu.

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

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

namjena	optimalan broj parking mjesta
stanovanje (1000m <sup>2</sup> )	11
proizvodnja (1000m <sup>2</sup> )	15
poslovanje (1000m <sup>2</sup> )	22
trgovina(1000m <sup>2</sup> )	44
hoteli(1000m <sup>2</sup> )	8
restorani(1000m <sup>2</sup> )	85
sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	18

Veliki broj parking mjesta planiran je na kod Velike plaže, što je saglasno zahtjevu da je parkiranje putničkih vozila i autobusa potrebno organizovati na pristupima plažama, zaštićenim lokalitetima i pored zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.

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

### **Vodni saobraćaj**

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

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

Planirana je izgradnja marina u Valdanosu, kod Starog grada (Liman), Port Milena i kod Ade Bojane. Prostornim planom područja posebne namjene Morsko dobro planirani su objekti lučke operativne obale u Valdanosu, Ulcinju i Port Mileni. U odnosu na to rešenje ovim planom se predviđa i izgradnja marine na Adi Bojani. Planom se predviđa regulacija korita Bojane i obezbjeđenje plovnog puta kako bi bila ostvarena veza Skadarsko jezero – Jadransko more.

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

U Port Mileni planirana je veća marina, kapaciteta 300 vezova.

U Valdanosu i Adi Bojani planirane su manje marine.

Ostali djelovi lučke operativne obale nijesu tretirani, već treba da budu predmet planova nižeg reda.

## **5.3 TEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

### **5.3.1 ENERGETIKA**

#### **5.3.1.1 Analiza postojećeg stanja**

Prenos i distribucija električne energije na području Ulcinja su u nadležnosti Elektroprivrede CG, AD Nikšić (naponski nivo do 35 kV i pripadajuće transformatorske stanice) i AD Prenosa (Crnogorski Elektroprenosni Sistemi, CGES AD) ( TS 110/35 kV i dV 110 kV).

Konzum Ulcinja nema na svom području izvora električne energije, već se isti napaja iz prenosne mreže na naponu 110 kV. Kroz područje opštine Ulcinj prolazi 110 kV dalekovod Al Fe 3x150/25 mm<sup>2</sup> Bar - Ulcinj, koji napaja transformatorsku stanicu TS 110/35 kV Kodre. Ovaj koridor se može koristiti za prenos električne struje jačine 75 MVA do trafostanice.

Postojeći kapacitet trafostanice iznosi 40 MVA, i on trenutno zadovoljava potrebe konzuma (najveća zabilježena potražnja iznosila je 34 MVA), ali nema mogućnost rezervnog napajanja na naponu 110 kV. Postoji mogućnost zamjene transformatora većim do krajnjeg kapaciteta 3x31,5 MVA.

Distributivna mreža područja koje se napaja iz TS 110/35 kV Ulcinj riješena je sa dva srednja napona 35 kV i 10 kV.

Opština Ulcinj se napaja preko TS 110/35 kV Kodre koja snabdijeva četiri transformatorske stanice 35/10 kV, koje se nalaze u gradu Ulcinju, Vladimiru i Velikoj plaži (2). Trenutno trafostanice 35/10 kV nisu međusobno povezane i ne postoje rezervni kablovi za napajanje, što za rezultat ima nesigurno snabdijevanje preko 35 kV mreže. Jedino postoji rezervna veza 35 kV dalekovod 35 kV Bjeliši-Stari Bar-Veliki Pijesak-Kodre i to presjeka Alč 3x150/25 mm<sup>2</sup> na potezu Bjeliši-Stari Bar u dužini od 4km i presjeka 3x106 mm<sup>2</sup> na potezu Stari Bar-Veliki Pijesak-Kodre u dužini od 19,82km. Sa stuba br.116 u

visini postojeće benzinske pumpe Ekopetrol (bivši Jugopetrol) sa pomenutog dalekovoda ima 35 kV otcjep Alč 3x70/12 mm<sup>2</sup> u dužini od 1,31km sa podzemnim priključnim dijelom XHP 48, 3x(1x150) mm<sup>2</sup>, 35 kV u dužini od 0,14km koji ulazi u TS 35/10 kV „Grad“ i služi kao rezervno napajanje.

TS 35/10 kV, 2x4(2x8) MVA „Velika Plaža 1“ se napaja vazdušnim vodom 35 kV presjeka Alč 3x95/15 mm<sup>2</sup> sa TS 110/35 kV, 2x20(3x31,5) MVA „Kodre“. Sa TS 35/10 kV „Velika plaža 1“ napaja se TS 35/10 kV, 2x4(2x8) MVA „Velika plaža 2“ vazdušnim dalekovodom Alč 3x95/15 mm<sup>2</sup>.

Napajanje TS 35/10 kV, 1x4 MVA „Vladimir“ se izvodi iz TS 110/35 kV, 2x20(3x31,5) MVA „Kodre“ vazdušnim dalekovodom Alč 3x50/8 mm<sup>2</sup> u dužini 10,5km. Iz ove trafostanice dalje se napaja TS 35/10kV „Ostros“ koja se nalazi u barskoj opštini preko vazdušnog dalekovoda 35kV.

TS 35/10kV, 2x8 MVA „Grad“ se napaja vazdušnim vodom 35kV presjeka 3x95/15 mm<sup>2</sup> u dužini 1,02km sa kratkim kablovskim podzemnim ulascima iz TS 110/35 kV „Kodre“.

Kapacitet transformatorskih stanica Grad Ulcinj i Velika plaža I 35/10 kV treba povećati i u okviru samih ovih objekata postoji dovoljno prostora da se ovo povećanje obavi. Isto tako, moguće je postaviti još jednu transformatorsku stanicu 35/10 kV na području „Novog Ulcinja“.

Sve nulte tačke 10 kV na trafostanicama 35/10 kV su izolovane i iste prema zadnjim studijama iznose:

- TS 35/10 kV, 2x8 MVA „Grad“ sa izolovanim zvjezdištem 10 kV i strujom zemljospoja 37,9 A.
- TS 35/10, 2x4(2x8) MVA „Velika Plaža 1“ sa izolovanim zvjezdištem 10 kV i strujom zemljospoja 10 A.
- TS 35/10 kV, 2x4(2x8) MVA „Velika Plaža 2“ sa izolovanim zvjezdištem 10 kV i strujom zemljospoja 1,1 A.
- TS 35/10 kV, 1x4 MVA „Vladimir“ sa izolovanim zvjezdištem 10 kV i strujom zemljospoja 6 A.

Ukupna primljena električna energija (Wpr), vršno opterećenje (Pv), vrijeme vršnog opterećenja (Tvr), gubici u električnoj energiji (g) i faktor snage (cosφ) za područje opštine Ulcinj, bez Ostrosa iznose:

- 2010.god... Wpr=82.087.248 kWh; Pv=29,5 MV; g=16,93%; cosφ=0,95; Tvr=2.782 h
- 2011.god... Wpr=87.554.515 kWh; Pv=29,8 MV; g=17,28%; cosφ=0,95; Tvr=2.938 h

Djelovi 35/10kV mreže su preopterećeni što uzrokuje značajne energetske gubitke.

Postojeći elektrodistributivni kapaciteti trenutno zadovoljavaju potrebe konzuma i uz moguća proširenja kapaciteta za izvjesno vrijeme mogu obezbijediti povećanje potreba u električnoj snazi i energiji postojećeg konzuma.

### 5.3.1 Koncept razvoja energetike na području PUP-a Ulcinj

#### 5.3.2.1 Alternativni izvori energije

Sigurno snabdijevanje energijom je preduslov progresa društva, razvoja privrede, komunalne infrastrukture, društvenih djelatnosti, što za rezultat ima rast životnog standarda stanovništva.

Kretanja u energetici CG pokazala su veliki udio električne energije u ukupnoj potrošnji veliku zavisnost od uvoza.

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

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

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

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

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

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

### 5.3.2.2 Konzum stanovanja

#### Domaćinstva

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

#### Procjena potrebne električne snage

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

Snaga aparata za domaćinstvo prikazana je u tabeli:

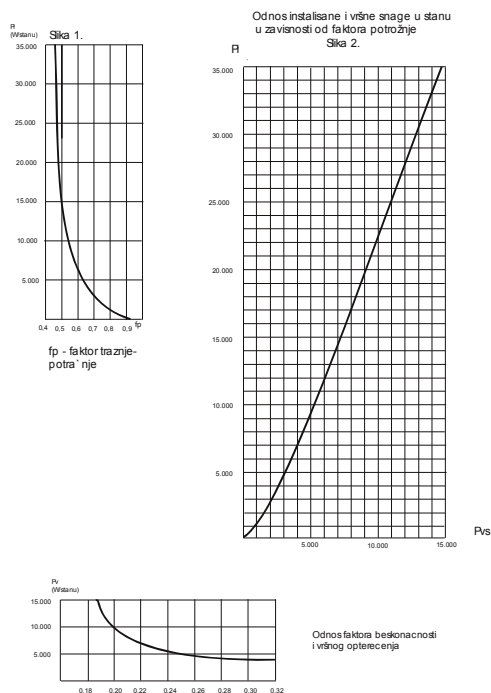
Red. br.	Električni aparat	Instalisana snaga(kW)
1.	Električni štednjak	5000
2.	Bojler za kupatilo	2000
3.	Mašina za pranje veša	2000
4.	Grijalica za kupatilo	1500
5.	Pegla	500
6.	Frižider	300
7.	Zamrzivač	300
8.	Usisivač	1200
9.	Radio i TV	500
10.	Fen	1000
11.	Mikser	200
12.	Bojler u kuhinji	1500
13.	Mašina za suđe	2000
14.	Grijanje i klimatizacija	3000
15.	Rasvjeta	500
16.	Ostalo	500
<b>UKUPNO:</b>		<b>22000</b>

Prosječna instalisana snaga takve strukture potrošnje je cca 22 kw (Pi1). U domaćinstvu u kojem se koriste drugi energenti za potrebe kuvanja, zagrijavanja vode, grijanja prostorija, instalisana snaga se procjenjuje na 16 kw (Pi2). U jednovremenom (vršnom) opterećenju stana svi aparati i uređaji ne učestvuju što se karakteriše faktorom potražnje (fp); kod veće grupe stanova mogućnost jednovremenog djelovanja aparata i uređaja je manja što se pokazuje faktorom istovremenog djelovanja (fi).

Obračun jednovremene snage objekta je urađen pod sljedećim pretpostavkama:

- da će se vršna snaga pojaviti u zimskom periodu kada postoji grijanje na električnu energiju,
- da nije potrebno jednovremeno startovanje više potrošača.

Iz poznatog dijagrama odnosa snaga,



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

$$P_{V1} = f_p \times P_{I1} = 0,462 \times 22.000 = 10,164 \text{ W}$$

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

Zavisnost faktora jednovremenosti od broja domaćinstava data je izrazom:

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

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

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

Za konkretan slučaj  $f_\infty$  je 0,20 izračunava se učešće jednog domaćinstva u vršnom opterećenju konzuma, za beskonačno veliki broj domaćinstava:

$$P_m = f_\infty \times P_{V1} = 0,20 \times 10,164 = 2,033 \text{ W/dom}$$

Dalje se ima (pri 9.279 domaćinstava u tretiranom području)

$$fn = \left( 0,20 + \frac{1 - 0,20}{\sqrt{9,279}} \right)$$

$$f_n = 0,2083$$

Udio u vršnom opterećenju konzuma od jednog domaćinstva:

$$P_{m1} = f_n \times P_{V1} = 0,2083 \times 10,164 = 2,177 \text{ W/dom}$$



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

$$P_{u\check{c}d} = n \times P_{m1} = 9.279 \times 2.177 = 20.200.383 \text{ W/dom}$$

$$P_{u\check{c}d} = 20,2 \text{ MW}$$

Za opterećenje nižeg naponskog nivoa 35/10 kV uzima se 15% više opterećenja nivoa 110/35 kV, odnosno opterećenje na nivou 110/35 kV treba pomnožiti iskustvenim faktorom 1,15. Tako će učešće u vršnom opterećenju konzuma na nivou 35/10 kV od svih domaćinstava iznositi 23,23 MW. Opterećenje na nivou 10/0,4 kV dobija se tako što opterećenje na nivou 110/35 kV treba pomnožiti iskustvenim faktorom 1,30. Tako će učešće u vršnom opterećenju konzuma na nivou 10/0,4 kV od svih domaćinstava iznositi 26,26 MW.

### **Turizam**

Sljedeće količine turističkih kreveta se predviđaju za kraj planskog perioda:

Hoteli – 29.560  
Ostalo – 17.140

Predviđeno vršno opterećenje za navedene objekte je:

Hotelski smještaj – 2000 W/krevetu  
Ostalo – 1000 W/krevetu

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

Hotelski smještaj – 46,6 MVA (44,3 MW)  
Ostalo – 18,1 MVA (17,2 MW)  
Ukupno: 64,7 MVA (61,5 mW)

### **Ostalo**

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

$$- 30\% \times 20,2 = 6,06 \text{ MVA}$$

### **Gubici**

Procijenjeni gubici u okviru distributivne mreže su 10%

$$- \text{Gubici} = 10\% \times (6,06 + 64,7 + 20,2) = 9,09 \text{ MVA}$$

### **Ukupno vršno opterećenje**

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

$$P_v = 0,75 \times (6,06 + 64,7 + 20,2 + 9,09) = 75 \text{ MVA}$$

### **Prikaz prenosne i distributivne mreže**

#### **Mreža 110 kV**

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

#### **TS 110/35 kV**

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

#### **35 kV mreža**

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

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

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

Procijenjeno je da jednovremena opterećenja po zonama idu kako slijedi:

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

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

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

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

### Predlozi

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Sljedeći podzemni 35kV vodovi su planirani za snabdijevanje trafostanice Novi Ulcinj u gradu Ulcinju i za snabdijevanje elektroenergetskog prstena kako bi se poboljšala pouzdanost snabdijevanja. Kablovi su tipa XHP 48 3x150 mm<sup>2</sup>.

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

1. Postojeće 2 x 35kV vazdušni vodovi od TS 110/35 kV Kodra do dvije 35/10 kV trafo stanice na Velikoj Plaži će biti neophodno zamijeniti kako bi se obezbijedio dovoljan kapacitet za dvije renovirane trafo stanice i novu trafo stanicu Velika Plaža III.  
Kablovi od TS 110/35 kV Kodra do TS 35/10 kV Velika Plaža I su tipa XHP 48 3x240 mm<sup>2</sup> (3 kabla).  
Od TS 35/10 kV Velika plaža I do TS 35/10 Velika Plaža III su tipa XHP 48 3x240 mm<sup>2</sup> (dva kabla).  
Od TS 35/10 kV Velika plaža III do TS 35/10 Velika Plaža II su tipa XHP 48 3x150 mm<sup>2</sup> (dva kabla).

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

## 10 kV mreža

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

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

1. Koncepcija „otvorenih prstenova“ je jedan od načina rješavanja koji daje jednostavnu i preglednu mrežu s visokim stepenom sigurnosti. Ona se sastoji od dva voda koji povezuju određeni broj trafostanica po principu „ulaz-izlaz“. Prsten je otvoren na nekoj od trafostanica koja se odabere, tako da su obje grane poluprstena približno jednako opterećene.
2. Koncepcija „primjena“ je zasnovana, takođe, na principu „ulaz-izlaz“, s tim što se radni vodovi u normalnom pogonu opterećuju do pune snage dobijene potrebnim analizama; rezervni vodovi koji su u normalnom pogonu neopterećeni, povezuju završetke dva ili više radnih vodova i služe kao rezerva svakom od njih.
3. Koncepcija „cvijeta“ se koristi kad je neko područje udaljeno od izvora napajanja i ako se pokaže opravdano.

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

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

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

### 5.3.2 KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE I ENERGETSKA EFIKSANOST

#### Strategija

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

Ova strategija obuhvata:

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

#### Predlozi

1. Sljedeće mjere biće primijenjene za izgradnju svih planiranih objekata, kao i na postojeće:
  - Prvi prioritet – smanjiti energetska opterećenja maksimalnim smanjenjem toplotnih gubitaka tokom grejnih perioda (zima) i smanjenjem toplotnih gubitaka tokom perioda kada se prostor hladi (ljetno). Ovo se može postići poboljšanjem termalnih i izolacionih karakteristika građevinskih materijala, tj. fasade, zastakljenja, i zaštite od sunca (briseleji, roletne, itd.).
  - Drugi prioritet – primijeniti pasivne strategije prilikom projektovanja planiranih objekata, kao što su prirodna ventilacija, bolja upotreba prirodnog svjetla i termalne mase. Lokacija, orijentacija i oblik objekata su takođe značajni i moraju se obraditi.
  - Treći prioritet – primijeniti aktivne strategije prilikom projektovanja planiranih objekata, kao što je projektovanje podnog grijanja/hlađenja, klimatizacija zračenjem i druga rješenja na nivou grupe objekata.
  - Četvrti prioritet – ponovna upotreba energije u cilju povećanja efikasnosti građevinskih instalacija, kao što su sistemi za ventilaciju, hlađenje i proizvodnju tople sanitarne vode.
  - Peti prioritet – proizvodnja energije iz obnovljivih resursa.
2. Podobnost i izvodljivost upotrebe obnovljivih energetske resursa će se obraditi za svaki planirani objekat. Ovim su obuhvaćeni:
  - Solarna energija - Ulcinj je veoma prikladno područje za eksploataciju solarne energije, što bi u značajnoj mjeri doprinijelo zadovoljenju potreba za električnom energijom i grijanjem. Veća primjena fotovoltaičnih i solarnih modula može smanjiti opterećenje elektroenergetske mreže, naročito u ljetnim mjesecima kada se i očekuju najveća opterećenja. Treba razmotriti primjenu kako velikih solarnih sistema (npr. solarne farme) tako i upotrebu solarne energije na lokalnom nivou ili u pojedinačnim objektima u okviru planirane izgradnje u Opštini Ulcinj
  - Geotermalna energija, naročito na području zaleđa
  - Sistemi hlađenja morskom vodom, naročito za objekte na obali
  - Energija vjetra, naročito na visokim, otvorenim prostorima
3. Novi projekti većeg obima:
  - Farma vetrenjača Možura (Ugovor o koncesiji – 23 turbine – 46 MW)
  - Solar PV – Izgradnja solarnih fotovoltaičnih farmi na 6 ruralnih lokacija, ukupne površine 33,15 ha, sa potencijalom solarne energije 8,29 MW, i na 6 urbanih lokacija, ukupne površine 0,94 ha, sa potencijalom solarne energije 0,23 MW.
  - Moguće zone gradnje fotovoltaičnih farmi prikazane su na grafičkom prilogu br.15.

### 5.3.3. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Elektronske komunikacije, kao resurs u najširem smislu riječi, predstavljaju važan element razvoja društva u cjelini. Elektronska komunikaciona mreža na teritoriji Opštine Ulcinj ukazuje na savremen pristup i dugoročni razvoj komunikacionih tehnologija.

Najznačajniji elektronski komunikacioni kapaciteti su u vlasništvu Crnogorskog Telekom, optička magistralna (*backbone*) i lokalna mreža sa odgovarajućim linijskim i prenosnim sistemima, digitalni komutacioni sistemi sa pristupnim mrežama i objekti mobilne telefonije.

Radio-difuzni centar raspolaže sa emisionim objektima na više lokacija koje su povezane analognim i digitalnim sistemima prenosa na nivou Republike.

Operateri mobilne telefonije Telenor i M-Tel takođe su prisutni sa svojom infrastrukturom baznih stanica.

Prisutan je i BBM kao distributer TV signala u MMDS tehnologiji kao i Total TV Montenegro sa pružanjem usluga u DTH tehnologiji.

Zadatak ovog planskog dokumenta je da identifikuje relevantna pitanja vezana za elektronski komunikacioni resurs na teritoriji opštine Ulcinj, da utvrdi postojeće stanje elektronskih komunikacija u opštini i da definiše indikatore na osnovu kojih se može kontrolisati ostvarivanje planskih ciljeva u domenu elektronskih komunikacija, a sve u cilju koherentnog prostorno-planskog razvoja u administrativnim granicama opštine Ulcinj.

U cilju ostvarivanja definisanih ciljeva, metodologija izrade ovog planskog dokumenta bazirana je na obradi i sistematizaciji odgovora na odgovarajuća pitanja upućena relevantnim elektronskim komunikacionim subjektima na teritoriji opštine Ulcinj. Ti subjekti su Crnogorski Telekom, Radio-difuzni centar, Telenor, M-Tel, BBM, Agencija za telekomunikacije, Agencija za radio-difuziju i Elektroprivreda Crne Gore, koja će, takođe, raspolagati značajnim sopstvenim telekomunikacionim resursima. Na ovaj način, prikupljeni podaci predstavljaju autentične podatke o aktuelnom stanju i planovima razvoja telekomunikacija. Osim navedenih, korišćeni su i podaci iz Prostornog plana Crne Gore do 2020., Sektorske studije-analize i ekspertize (SS-AE) za potrebe Prostornog plana Crne Gore iz 2005. godine, Izmjene i dopune GUP-a Ulcinj iz 2008. godine, Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, Prostornog plana opštine Ulcinj iz 1998. godine, Državne studije lokacije za Stari grad Ulcinj iz 2009. godine, Državne studije lokacije za Valdanos – sektor 61 iz 2009. godine, Državne studija lokacije za Rt Đerane-Port Milena iz 2010. godine i Državne studija lokacije za turistički kompleks na Velikoj Plaži iz 2010. godine.

## **Dosadašnji razvoj**

### **Ocjena dokumentacione građe po sektorima**

Crnogorski Telekom je dostavio veći dio potrebnih informacija. Takođe, Radio-difuzni centar je dostavio detaljne podatke o svojim emisionim objektima sa katastarskim podacima za lokacije, a od Telenora (Promonte GSM) je dobijen spisak baznih stanica po lokacijama.

### **Prikupljanje i sistematizacija dodatnih podataka**

Agencija za elektronske komunikacije je dopisom br. 0404-2881/2 od 18.06.2013. godine dostavila podatke i preporuke za izradu Nacrta Prostorno urbanističkog plana opštine Ulcinj, što je uz dostavljene informacije od komunikacionih operatera poslužilo za objedinjavanje i sistematizaciju podataka o postojećem stanju elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Ulcinj.

## **Analiza i prikaz postojećeg stanja**

### **Fiksne telekomunikacije**

U fiksnoj telefoniji mreža je koncipirana na digitalnim centralama tipa AXE-10 koje su organizovane kao krajnje centrale RSS-ovi (*Remote Subscriber Stage*) koje su sa lokalnom centralom LC-3 u Podgorici povezane direktno putem savremenih optičkih sistema u SDH (*Synchronous Digital Hierarchy*) i PDH (*Plesiochronous Digital Hierarchy*) tehnologiji.

Komutacione jedinice u vlasništvu Crnogorskog Telekom u administrativnim granicama opštine Ulcinj su RSS Ulcinj, RSS Kodre, RSS Kruče, RSS Pinješ, RSS Stara Pošta, RSS Štoj, RSS Velika Plaža, RSS Vladimir, RSS Vladimirske Krute i RSS Krute. Osnovni podaci o navedenim elektronskim komunikacionim objektima dati su u prilogima:

## TKC Ulcinj: Podaci o objektima/prostoru u administrativnim granicama Opštine Ulcinj

Naziv tk čvorišta	Objekat	Godina izgradnje	Površina	Rezervno AT napajanje	Lokacija/adresa
TC ULCINJ	CT, Pošta CG	1980	955	da	Ulcinj, Ul. "Maršala Tita"
RSS KODRE	samostalni objekat	2002	16	ne	Kodre
RSS KRUČE	kontejner	1997	14	ne	Kručje
RSS PINJEŠ	samostalni objekat	1989	24	ne	Ulcinj, Ul. "Ivana Milutinovića"
RSS STARA POŠTA	poslovni prostor	?	10	ne	Ulcinj-st.zgrada, Ul. "26 novembar"
RSS ŠTOJ	kontejner	1989	18	da	Štoj
RSS VELIKA PLAŽA	kontejner	1989	18	ne	Velika Plaža
RSS VLADIMIR	CT, Pošta CG	1979	26	ne	Vladimir
RSS VL.KRUTE	poslovni prostor	?	22	ne	Vladimirske krute, MZ/Opština Ulcinj
RSS ZOGANJE	kontejner	1989	18	ne	Zoganje

## TKC Ulcinj: Podaci o komutacionim sistemima u administrativnim granicama Opštine Ulcinj

Naziv centrale	Rang	Tip	Instalisani kapacitet	Aktivni kapacitet	Priključak	Širokopoljasna zastupljenost
RSS ULCINJ	krajnja	digitalna	3136	2302	direktni	da
RSS KODRE	krajnja	digitalna	576	323	direktni	da
RSS KRUČE	krajnja	digitalna	448	295	direktni	da
RSS PINJEŠ	krajnja	digitalna	576	419	direktni	da
RSS STARA POŠTA	krajnja	digitalna	1876	1190	direktni	da
RSS ŠTOJ	krajnja	digitalna	832	572	direktni	da
RSS VELIKA PLAŽA	krajnja	digitalna	448	295	direktni	da
RSS VLADIMIR	krajnja	digitalna	832	634	direktni	da
RSS VL.KRUTE	krajnja	digitalna	576	393	direktni	da
RSS ZOGANJE	krajnja	digitalna	448	343	direktni	da

Savremeni koncept digitalnih komutacionih sistema omogućava distribuciju sva tri servisa (*voice, data, CATV*) baziranoj na IP tehnologiji, pa je u sljedećem prilogu dat pregled instaliranih i uključenih pretplatnika sa pregledom aktiviranih servisa, na dan 31.01.2010. godine.

LOKACIJA I TIP CENTRALE	INSTALISANI					UKLJUČENI										Dvojnici	Vazdušni
	POTS (sa dvojnica) 1	PRA ISDN 2	BA ISDN 3	ADSL portovi	Ukupno 1+30X2 +2X3	POTS (sa dvojnica) 1	PRA ISDN 2	BA ISDN 3	Ukupno 1+30X2 +2X3	% iskor. POTS priklj.	%iskor. BA ISDN	ukupno zauzeti ADSL portovi	ADSL	IPTV	IP TV + ADSL portovi		
<b>12. TK CENTAR ULCINJ 31.01.2010.</b>																	
RSS/AXE 10 ULCINJ	2688	0	224	1404	<b>3136</b>	1998	0	152	<b>2302</b>	74.3%	67.9%	956	584	97	275		
RSS KODRE	512	0	32	288	<b>576</b>	289	0	17	<b>323</b>	56.4%	53.1%	156	103	7	46		
RSS* KRUČE	384	0	32	132	<b>448</b>	287	0	4	<b>295</b>	74.7%	12.5%	70	42	11	17		
RSS PINJEŠ	512	0	32	336	<b>576</b>	365	0	27	<b>419</b>	71.3%	84.4%	209	78	51	80		
RSS STARA POŠTA	1664	0	96	804	<b>1856</b>	1114	0	38	<b>1190</b>	66.9%	39.6%	578	257	129	192		
RSS ŠTOJ	768	0	32	204	<b>832</b>	544	0	14	<b>572</b>	70.8%	43.8%	133	74	19	40		
RSS VELIKA PLAŽA	384	0	32	180	<b>448</b>	271	0	12	<b>295</b>	70.6%	37.5%	99	60	7	32		
RSS* VLADIMIR	768	0	32	288	<b>832</b>	604	0	15	<b>634</b>	78.6%	46.9%	195	169	1	25		
RSS* VLADIMIRSKE KRUTE	512	0	32	24	<b>576</b>	385	0	4	<b>393</b>	75.2%	12.5%	24	24	0	0		
RSS ZOGANJE	384	0	32	60	<b>448</b>	329	0	7	<b>343</b>	85.7%	21.9%	60	60	0	0		
<b>ukupno:</b>	<b>8576</b>	<b>0</b>	<b>576</b>	<b>3720</b>	<b>9728</b>	<b>6186</b>	<b>0</b>	<b>290</b>	<b>6766</b>	<b>72.1%</b>	<b>###</b>	<b>2480</b>	<b>1451</b>	<b>322</b>	<b>707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Instalirani i uključeni telefonski priključci na dan 31. 01. 2010. godine (hardver je u BYB 101 tehnologiji)

Telekomunikacione pristupne mreže izgrađene su uglavnom sa uvlačnim kablovima tipa TK OO-V i TK 59 GM.

TKC Ulcinj: Podaci o CU pristupnim primarnim mrezama u administrativnim granicama Opštine Ulcinj										
Pristupna mreža	Godi na izgradnje	Kapacitet mreže	Broj primarnih kablovskih pravaca	Max. dužina korisničke petlje (m)	Konstrukcija mreže	Tk kablovi po liniji rova (m)	Tk kablovi ukupno (m)	Broj kablovskih izvoda	Kablovski razvod u tk kanalizaciji	Zone zahvata /naselja/
TC ULCINJ	1986-2002	5760 x2	10	2800	podzemna	17800	20900	154	56%	Totoše, Meraja, Đerane, Bjela Gora, dio Pinješa, Bratica
RSS KODRE	2002	920x2	4	2450	podzemna	4800	5000	21	83%	Kodre, Đerane
RSS KRUČE	1997	600x2	3	3400	podzemna	3350	3500	32	nema	Ulcinjске Krute, Kruče, Utjeha
RSS PINJEŠ	1989-2001	1070 x2	4	1900	podzemna	3200	3700	14	9%	Pinješ, dio Pristana
RSS STARA POŠTA	2002	3100 x2	5	3200	podzemna	9600	10600	99	27%	Pristan, Stari Grad, Liman, Nova Mahala, Meterize, dio Centra
RSS ŠTOJ	1989	1250 x2	3	4500	podzemna	11750	12200	62	nema	Štoj
RSS VELIKA PLAŽA	1989	1300 x2	3	5000	podzemna	6620	6700	31	nema	Velika Plaža, dio Đerana
RSS VLADIMIR	1989	1020 x2	4	8000	podzemna	21800	22100	60	nema	Vladimir, Sukobin, Šas, Brajša, Štodra, Selita, Lisna Bori, Draginje, Fraskanjel, Ambula
RSS VL.KRUTE	1987-1991	700x2	2	6600	podzemna	21400	21900	27	nema	Vladimirske Krute, Mide, Klezna, Gorana, Bojke, Kosići
RSS ZOGANJE	1989	700x2	2	6100	podzemna	11900	12450	20	nema	Dio Kodara, Kolomza, Pistula, Gač, Zoganje, Darza, Briska Gora Sveti Đorđe, Sutjel, Čurke, Kodre Dakine.



Telekomunikacione pristupne mreže izgrađene su uglavnom sa uvlačnim kablovima tipa TK OO-V i TK 59 GM.

TKC Ulcinj: Podaci o CU pristupnim primarnim mrežama u administrativnim granicama Opštine Ulcinj										
Pristupna mreža	Godi na izgradnje	Kapacitet mreže	Broj primarnih kablovskih pravaca	Max. dužina korisničke petlje (m)	Konstrukcija mreže	Tk kablovi u poliniji rova (m)	Tk kablovi u ukupno (m)	Broj kablovskih izvoda	Kablovski razvod u tk kanalizaciji	Zone zahvata /naselja/
TC ULCINJ	1986-2002	5760 x2	10	2800	podzemna	17800	20900	154	56%	Totoše, Meraja, Đerane, Bjela Gora, dio Pinješa, Bratica
RSS KODRE	2002	920x2	4	2450	podzemna	4800	5000	21	83%	Kodre, Đerane
RSS KRUČE	1997	600x2	3	3400	podzemna	3350	3500	32	nema	Ulcinjske Krute, Kruče, Utjeha
RSS PINJEŠ	1989-2001	1070 x2	4	1900	podzemna	3200	3700	14	9%	Pinješ, dio Pristana
RSS STARA POŠTA	2002	3100 x2	5	3200	podzemna	9600	10600	99	27%	Pristan, Stari Grad, Liman, Nova Mahala, Meterize, dio Centra
RSS ŠTOJ	1989	1250 x2	3	4500	podzemna	11750	12200	62	nema	Štoj
RSS VELIKA PLAŽA	1989	1300 x2	3	5000	podzemna	6620	6700	31	nema	Velika Plaža, dio Đerana
RSS VLADIMIR	1989	1020 x2	4	8000	podzemna	21800	22100	60	nema	Vladimir, Sukobin, Šas, Brajša, Štodra, Selita, Lisna Bori, Draginje, Fraskanjel, Ambula
RSS VL.KRUTE	1987-1991	700x2	2	6600	podzemna	21400	21900	27	nema	Vladimirske Krute, Mide, Klezna, Gorana, Bojke, Kosići
RSS ZOGANJE	1989	700x2	2	6100	podzemna	11900	12450	20	nema	Dio Kodara, Kolomza, Pistula, Gač, Zoganje, Darza, Briska Gora, Sveti Đorđe, Sutjel, Čurke, Kodre Dakine.

Povezivanje svih mrežnih grupa na teritoriji opštine Ulcinj oslanja se na infrastrukturu sa optičkim kablovima. Na magistralnom nivou izgrađeni su optički pravci prema Baru i prema graničnom prelazu Sukobin, sa optičkim kablom kapaciteta 22 vlakna koji je armirane konstrukcije i polagan je direktno u zemlju. Na lokalnom nivou, odrađen je pravac prema Velikoj Plaži i dalje prema Štoju, kapaciteta 12 vlakana, koji je takođe armiran i polagan direktno u zemlju. Takođe je na lokalnom nivou i kabal kojim su povezani svi RSS-ovi, kapaciteta do 24 vlakna, i cijelom dužinom je provučen kroz kablovsku kanalizaciju. Kapaciteti optičkih sistema prenosa dati su u sljedećem prilogu:

TKC Ulcinj: Podaci o linijskim i prenosnim sistemima u administrativnim granicama Opštine Ulcinj								
	Spojni put	Tip prenosnog voda	Izgradnja veza u rad (god)	Veza prenosnog voda po liniji	Tk kanalizacioni vod po liniji	Tk kablovi ukupno (m)	Vrsta prenosa signala	Kapacitet prenosnog sistema
R1	TC BAR - TC ULCINJ	RR	1996	BR-Volujica-Možura-UL			digitalni	16x2Mbit/s
M1	TC BAR - TC ULCINJ	optika	1998	direkno	7%	14800	digitalni	10Gbps
M2	TC Ulcinj - SUKOBIN	optika	1999	direkno	4%	27644	digitalni	
L1	TC Ulcinj - RSS Pinješ	optika	2001	direkno	2%	1528	digitalni	16x2Mbit/s
L2	TC Ulcinj - RSS Velika Plaža	optika	1997	direkno	30%	4746	digitalni	4x2Mbit/s
L3	RSS Velika Plaža - RSS Štoj	optika	1997	direkno	0%	5091		
1	TC Ulcinj - RSS Kodre	optika	2002	privod sa M2	100%	442	digitalni	4x2Mbit/s
2	TC Ulcinj - RSS Štoj	optika	1998	L2+L3			digitalni	16x2Mbit/s
3	TC Ulcinj - RSS Kruče	optika	1997	privod sa M1	0%	333	digitalni	4x2Mbit/s
4	TC Ulcinj - RSS Štara Pošta	optika	2002	privod sa L1	100%	281	digitalni	16x2Mbit/s
5	TC Ulcinj - RSS Vladimir	optika	1999	privod sa M2	9%	483	digitalni	4x2Mbit/s
6	TC Ulcinj - RSS Vladimirske Krute	optika	1999	privod sa M2	11%	550	digitalni	4x2Mbit/s
7	TC Ulcinj - RSS Zoganje	optika	1999	privod sa M2	2%	1776	digitalni	16x2Mbit/s
8	TC Ulcinj - MUP Ulcinj	optika	2003	privod sa L1	100%	612	digitalni	dark fiber
9	TC Ulcinj - TS Kodre	optika	2002	privod sa L2	100%	850	digitalni	4x2Mbit/s

### Mobilna telefonija i radio-difuzija

Na području opštine Ulcinj postoje tri operatera mobilne telefonije i to „T-Mobile“ Crnogorskog Telekom, „Telenor“ i „M-Tel“ sa svojim kapacitetima. Kapaciteti „T-Mobile“ dati su u prilogu:

#### Ulcinj: Podaci T-Mobile u administrativnim granicama Opštine Ulcinj

Objekat	Objekat	Latitude	Longitude	Nadmorska visina	Vlasništvo objekta	Napomena	Opština
MOZURA	kontejner I stub	41°57'48.80"N	019°14'40.79"E	460m	RDC	postojeci objekat	Ulcinj
FRASKANJEL	objekat I stub	41°58'5.31"N	019°22'53.49"E	100m	RDC	postojeci objekat	Ulcinj
VALDANOS	outdoor I stub	41°56'33.09"N	019°11'4.59"E	153m	Crnogorski Telekom	postojeci objekat	Ulcinj
KRUCE	outdoor I stub	41°59'24.99"N	019°09'9.90"E	140m	Crnogorski Telekom	postojeci objekat	Ulcinj
ADA BOJANA	outdoor I stub	41°51'51.00"N	019°20'39.49"E	13m	Crnogorski Telekom	postojeci objekat	Ulcinj
HOTEL OLIMPIK	zgrada hotela	41°54'42.37"N	019°14'42.59"E	30m	Crnogorski Telekom	postojeci objekat	Ulcinj
STOJ	outdoor I stub	41°54'13.30"N	019°18'10.09"E	10m	Crnogorski Telekom	postojeci objekat	Ulcinj
LIMAN	outdoor I stub	41°55'43.70"N	019°11'41.38"E	92m	Crnogorski Telekom	postojeci objekat	Ulcinj
PINJES	objekat I stub	41°55'37.64"N	019°12'40.91"E	127m	RDC	postojeci objekat	Ulcinj
STARI GRAD ULCINJ	objekat	41°55'27.50"N	019°12'5.19"E	61m	RDC	postojeci objekat	Ulcinj
TKC ULCINJ	objekat	41°55'43.19"N	019°13'13.70"E	20m	Crnogorski Telekom	postojeci objekat	Ulcinj

Bazne stanice kojima raspolaže **Telenor** na teritoriji Ulcinja su u sljedećem tabelarnom prikazu:

Lokacija	Longituda	Latitude	Nadmorska visina	Napomena
MOŽURA	19°14'40.79" E	41°57'48.80" N	460.00 m	RDC lokacija
FRASKANJEL	19°22'53.49" E	41°58'5.31" N	100.00 m	RDC lokacija
PINJEŠ	19°12'40.91" E	41°55'37.64" N	127.00 m	RDC lokacija
STARI GRAD ULCINJ	19°12'5.19" E	41°55'27.50" N	61.00 m	RDC lokacija
ŠTOJ	19°18'10.09" E	41°54'13.30" N	10.00 m	
ADA	19°20'51.98" E	41°51'52.41" N	1.00 m	
VALDANOS	19°11'21.22" E	41°56'30.99" N	140.00 m	
KRUČE	19°09'43.18" E	41°59'18.94" N	142.00 m	
ULCINJ HOTEL LIDO	19°14'56.64" E	41°54'38.22" N	2.00 m	
GALEB (MOBILE)	19°12'48.07" E	41°55'18.08" N	30.00 m	
KRAJINA	19°22'44.07" E	42°03'50.83" N	500.00 m	

**Radio-difuzni centar** ima izgrađene objekte na sljedećim lokacijama:

- **Možura**, kao glavni emisioni objekat za opštinu Ulcinj, sastoji se od dva čelično-rešetkasta stuba visine 36m i 48m i prizemnog zidanog objekta površine 106m<sup>2</sup>. Do objekta je izgrađen pristupni put kao i elektroenergetsko napajanje.
- **Fraskanjel**, koji se sastoji se od čelično rešetkastog stuba visine 30m i zidanog objekta površine 18m<sup>2</sup> i metalnih kontejnera koji se koriste za smještaj uređaja. Do objekta je izgrađen pristupni put kao i elektroenergetsko napajanje.
- **Pinješ**, sastoji se od čelično-rešetkastog stuba visine 44m, zidanog objekta površine 25m<sup>2</sup> i metalnih kontejnera koji se koriste za smještaj uređaja. Do objekta je izgrađen pristupni put kao i elektroenergetsko napajanje.
- **Stari Grad**, koji je smješten u zgradi muzeja grada Ulcinja, sa antenskim stubom dužine 7m postavljenim na krovu objekta.
- **Stevgaš**, saobjektom smještenim na samom prevoju, na zemljištu koje pripada opštini Bar, i graniči se sa teritorijom opštine Ulcinj. Ovdje se navodi jer je funkcionalno namijenjen za teritoriju opštine Ulcinj, služi za zatvaranje prstena prema crnogorskom primorju, odnosno kao alternativa emisionog objekta Lovćen. Sastoji se od čelično-rešetkastog stuba visine 33m i metalnog kontejnera površine 20m<sup>2</sup>, koji se koriste za smještaj uređaja. Do objekta je izgrađen pristupni put, kao i elektroenergetsko napajanje.
- **Srednjetalasi predajnik Ulcinj**, sastoji se od čelično rešetkastog stuba visine 50m i zidanog objekta, koji se koriste za smještaj uređaja. Do objekta je izgrađen pristupni put kao i elektroenergetsko napajanje.

#### Fiksni širokopolasni pristup internetu

Na području opštine Ulcinj postoje tri operatera fiksnog širokopolasnog pristupa internetu i to:

- Crnogorski Telekom sa ADSL čvorištima
- M-Tel sa ostvarenim priključcima u WiMAX tehnologiji
- WiMAX Montenegro sa priključcima u WiMAX tehnologiji

#### Fiksni-bežični širokopolasni pristup internetu

Na području opštine Ulcinj postoje četiri operatera fiksnog širokopolasnog pristupa internetu i to:

- MNNews sa realizovanim priključcima u WiFi tehnologiji
- IPMont sa pružanjem usluga u VoIP tehnologiji
- VoIP sa pružanjem usluga u VoIP tehnologiji
- Igraonica Vjolca sa pružanjem usluga u VoIP tehnologiji

## Distribucija radio i TV programa

Usluge distribucije radio i TV programa na području opštine Ulcinj pružaju tri operatera i to:

- Crnogorski Telekom sa pružanjem usluga u IPTV tehnologiji
- BBM sa pružanjem usluga u MMDS (*Multichannel Multipoint Distribution Service*) tehnologiji
- Total TV Montenegro sa pružanjem usluga u DTH (*Direct To Home*) tehnologiji

## Ocjena stanja

Postavke dosadašnjih planova

Prostornim planom opštine Ulcinj iz 1998. godine bila je predviđena izgradnja komutacionih sistema ČATC Ulcinj kapaciteta 6144 priključaka, RSS Velika Plaža kapaciteta 512 priključaka, RSS Štoj kapaciteta 1024 priključaka, RSS Vladimir kapaciteta 512 priključaka, Zoganje kapaciteta 512 priključaka, RSS Vladimirske Krute kapaciteta 512 priključaka, RSS Kruče kapaciteta 512 priključaka i RSS Sukobin kapaciteta 512 priključaka. Takođe je bilo predviđeno i polaganje optičkih kablova kapaciteta 22 vlakna na relaciji Bar(granica opštine Bar) – Ulcinj(granica Albanije) kao i na relaciji Ulcinj-Velika Plaža-Štoj, kapaciteta 12 vlakana, sa priključivanjem navedenih RSS-ova.

Izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj iz 2008. godine predviđa se rekonstrukcija postojeće TK kanalizacije sa izgradnjom nove na nekompletnim potezima. Kapaciteti TK kanalizacije biće definisani urbanističkim planovima pojedinih zona, pri čemu se mora voditi računa o potrebama za novim spojnim optičkim pravcima, kao i postojećim i novim pristupnim mrežama kablovskih operatera i zahtjevima kvalitetnog održavanja.

Državnim studijama lokacije za Stari grad Ulcinj, za Valdanos-sektor 61, za Rt Đerane-Port Milena iz 2010. godine i za turistički kompleks na Velikoj Plaži, usvojeni su predlozi iz prethodno navedenih izmjenama i dopunama GUP-a Ulcinj iz 2008. godine. Stoga je u ovim studijama lokacije predviđena izgradnja kablovske kanalizacije odgovarajućeg kapaciteta, pri čemu se jedna PVC cijev predviđa za potrebe kablovske televizije.

Planskom dokumentacijom dati prednost izgradnji optičkih mreža kako u magistralnim "backbone" mrežama tako i u pristupnim mrežama sa naglaskom na primjeni FTTH-a FTTH (*Fiber To The Home*) tehnologije sa vlaknom do krajnjeg korisnika.

## Ocjena ostvarenosti i aktuelnosti dosadašnjih planova

Predlozi iz Prostornog plana opštine Ulcinj iz 1998. godine su u potpunosti realizovani po pitanju uvođenja novih RSS-ova i izgradnje optičkih spojnih puteva na magistralnom i lokalnom nivou.

Na osnovu informacija dobijenih od Agencija za elektronske komunikacije, operatera i statističkih podataka od Monstata, primijenjena je uobičajena metodologija zasnovana na ukupnom broju stanovnika sa realizovanim brojem priključaka i dobijeni su sljedeći rezultati:

- penetracija fiksne telefonje iznosi 30,95%
- penetracija mobilne telefonje iznosi 138,77%
- penetracija fiksno širokopojasnog pristupa internetu iznosi 15,01%

## Perspektive i smjernice prostornog razvoja

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

- Izgradnja kablovske kanalizacije odgovarajućeg kapaciteta za potrebe elektronskog komunikacionog saobraćaja u koridoru brze ceste.
- Izgradnja nove kablovske kanalizacije, uključujući i rekonstrukciju postojećih optičkih pravaca i smještanja magistralnih kablova u cijevi kablovske kanalizacije.
- Povećanje komutacionih kapaciteta i optičkih mreža svih nivoa, pri čemu se očekuje implementacija novih FTTH (*Fiber To The Home*) tehnologija, sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa namjerama Crnogorskog Telekom, kao dominantnog telekomunikacionog operatera, i dugoročnim rješenjima sa optičkim pristupnim mrežama.
- Prema „Generalnom planu telekomunikacionih sistema EP CG“ očekuje se realizacija OPGW optičkih mreža po dalekovodima, što će dovesti do uvođenja značajnih prenosnih kapaciteta komparativnih Crnogorskom Telekomu. Ovo može značajno ubrzati i liberalizovati implementaciju telekomunikacionih servisa svih vrsta.

- Mobilni operateri će nastaviti sa ulaganjima na ostvarenju 100% pokrivenosti područja uvođenjem novih baznih stanica
- Uvođenje digitalne tehnologije u radio difuziji imaće dalekosežan uticaj na masovne komunikacije

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

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

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

### 5.3.4. VODOPRIVREDA

#### 5.3.4.1. Vodosnabdijevanje

##### Postojećestanje

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

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

**Tabela.** Izdašnost lokalnih izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje Ulcinja

Vodovodni sistem Ulcinja pokriva područje od oko 70 km<sup>2</sup>, sa rastojanjima od najudaljenijih tačaka po pravcu sjever - jug od 17km, istok - zapad 18 km, sa visinskim kotama od nivoa mora do 500 m.n.m.

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

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

Državni koncept dugoročnog snabdijevanja vodom Crnogorskog primorja, a time i opštine Ulcinj se zasniva na izgradnji regionalnog vodovoda na koji bi se vezale postojeće distribucione mreže primorskih gradova. Regionalni vodovod za crnogorsko primorje je pušten u rad 2012. godine, te je opština Ulcinj prvi put koristila vodu iz Regionalnog vodovoda 2012. godine. Voda je u sistem

uvodena preko rezervoara II visinske zone Bijela Gora 2, a ostavljen je još jedan priključak direktno na mrežu i visinske zone.

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

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

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

**Tabela. Deficit vode u periodu 2010-2033**

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

Mreža dovodnih cjevovoda u Ulcinju je izuzetno dugačka, jer su lokalna izvorišta vode daleko ne samo od sadašnjeg težišta potrošnje, već i od onog koji će se formirati proširenjem zone snabdijevanja na Veliku plažu, i zahtjeva značajnu rekonstrukciju. Distributivna mreža je podijeljena u dvije visinske zone i potrebno je poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad na koti 54 mnm u funkciji, potrošači viših djelova I zone se neće snabdijevati vodom. S druge strane, niži djelovi distributivne mreže II visinske zone su pod visokim pritiskom rezervoara Bijela gora, čiji je preliv na koti 149 mnm.

Jedna od najvećih mana postojećeg distribucionog sistema Ulcinja je nepostojanje rezervoara prve visinske zone. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špiceve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

#### Projekcija razvoja vodovodnog sistema

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

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

**Tabela. Norme potrošnje**

l/korisnik/dan

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

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

- stalni stanovnici 200 l/dan/st.
- hotel A kategorije 650 l/dan/kor.
- hotel B kategorije 450 l/dan/kor.
- Vile i apartmani 450 l/dan/kor.

- hoteli nižih kategorija 350 l/dan/kor.
- privatni smještaj 350 l/dan/kor.
- odmarališta 300 l/dan/kor.
- kampovi 100 l/dan/kor.

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

- Koeficijent dnevne neravnomjernosti **fd 1.4** ( $Q_{dmax} = f_d \times Q_{dm}$ )
- Koeficijent časovne neravnomjernosti (vrhunac sezone, ljeto) **fh,s 2,6** ( $Q_{hmax} = f_{h,s} \times Q_{dm}$ )

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

No	Planska zona	Broj potrošača	Spec. potrošnja l/dan/kor	Qdn. l/s	Qmax.dn. l/s	Qmax.čas. l/s	Q otp. Vode l/s
1	2	3	4	5	6	7	8
				(3)x(4)/ 86400	(5)x1,4	(6)x2,6	(7) x 0.8
<b>1</b>	<b>GRAD ULCINJ</b>			<b>149.73</b>	<b>209.62</b>	<b>545.02</b>	<b>436.01</b>
	STANOVNIŠTVO	12933	200	29.94	41.91	108.97	87.17
	TURISTI	21,000					
	- hoteli, turističko naselje	9000	650	67.71	94.79	246.45	197.16
	- mali hoteli, pansioni	3000	450	15.62	21.88	56.89	45.50
	- privatni smještaj	9000	350	36.46	51.04	132.70	106.16
	- kamp		100				
<b>2</b>	<b>ISTOČNO PRIOBALJE</b>			<b>136.12</b>	<b>190.57</b>	<b>495.48</b>	<b>396.39</b>
	STANOVNIŠTVO	1.232	200	2.85	3.99	10.37	8.30
	TURISTI	18,600					
	- hoteli, turističko naselje	16600	650	124.88	174.84	454.58	363.67
	- mali hoteli, pansioni	1500	450	7.81	10.94	28.44	22.75
	- kamp	500	100	0.58	0.81	2.10	1.68
<b>3</b>	<b>SOLANA I DONJI TOK RIJEKE BOJANE</b>			<b>3.17</b>	<b>4.3</b>	<b>11.18</b>	<b>8.96</b>
	STANOVNIŠTVO	316	200	0.73	1.02	2.66	2.13
	TURISTI	450					
	- hoteli, turističko naselje	150	650	1.23	1.58	4.11	3.29
	- privatni smještaj	300	350	1.21	1.7	4.42	3.54
<b>4</b>	<b>ZOGANJSKO POLJE SA BRDSKIM ZALEĐEM</b>			<b>6.38</b>	<b>8.92</b>	<b>23.19</b>	<b>18.55</b>
	STANOVNIŠTVO	1515	200	3.51	4.91	12.76	10.21
	TURISTI	450					
	- hoteli, turističko naselje	300	650	2.26	3.16	8.21	6.57
	- privatni smještaj	150	350	0.61	0.85	2.21	1.77
<b>5</b>	<b>ZAPADNO PRIOBALJE</b>			<b>34.82</b>	<b>48.76</b>	<b>126.78</b>	<b>101.42</b>
	STANOVNIŠTVO	372	200	0.86	1.20	3.13	2.51
	TURISTI	5500					
	- hoteli, turističko naselje	3200	650	24.07	33.7	87.63	70.10
	- mali hoteli, pansioni	500	450	2.6	3.65	9.48	7.58
	- privatni smještaj	1800	350	7.29	10.21	26.54	21.23
<b>6</b>	<b>BRISKA GORA I ŠASKO</b>			<b>18.12</b>	<b>25.37</b>	<b>65.97</b>	<b>52.78</b>

	<b>JEZERO</b>						
	STANOVNIŠTVO	737	200	1.71	2.39	6.21	4.97
	TURISTI	2210					
	- hoteli, turističko naselje	2150	650	16.17	22.64	58.87	47.10
	- privatni smještaj	60	350	0.24	0.34	0.88	0.71
<b>7</b>	<b>VLADIMIR</b>			<b>4.73</b>	<b>6.62</b>	<b>17.21</b>	<b>13.77</b>
	STANOVNIŠTVO	1721	200	3.98	5.58	14.50	11.60
	TURISTI	150					
	- mali hoteli, pansioni	120	450	0.63	0.88	2.27	1.82
	- privatni smještaj	30	350	0.12	0.17	0.44	0.35
<b>8</b>	<b>SJEVERNO POBRĐE</b>			<b>5.52</b>	<b>7.73</b>	<b>20.10</b>	<b>16.08</b>
	STANOVNIŠTVO	2228	200	5.16	7.22	18.77	15.02
	TURISTI	90					
	- privatni smještaj	90	350	0.36	0.51	1.33	1.06
<b>9</b>	<b>PLANINSKO PODRUČJE</b>			<b>2</b>	<b>2.79</b>	<b>7.26</b>	<b>5.81</b>
	STANOVNIŠTVO	862	200	2	2.79	7.26	5.81
	<b>UKUPNO OPŠTINA ULCINJ</b>			<b>360.59</b>	<b>504.82</b>	<b>1312.55</b>	<b>1050.04</b>
	STANOVNIŠTVO	21916					
	TURISTI	48450					

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

Postojeća rezervoarska zapremina u opštini Ulcinj trenutno iznosi 1,600m<sup>3</sup> tj. zapremina rezervoara Bijela Gora 2. Osnovni nedostatak postojećeg vodovodnog sistema u Ulcinju je nedostatak rezervoarske zapremine za donju zonu potrošnje. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špicave potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

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

- Koeficijent balansiranja neravnomjerne potrošnje  $0.3 \times V_{max} \cdot dn$
- Zapremina za vodosnabdijevanje u toku popravki u trajanju od 3.5h, tj.  $0.15 \times V_{max} \cdot dn$
- Za područja od 25000 do 50000 stanovnika računaju se 2 istovremena požara u trajanju od 3 sata sa potrebnom količinom za gašenje požara od 15 l/s u dva naselja što iznosi:  $2 \times 3 \times 2 \times 15l/s \times 3.6 = 648m^3$

Ovi kriterijumi daju sljedeće potrebne zapremine za rezervoare:

$$V_{gradskog\ područja} = 0,45 \cdot 413,6 \cdot 86,4 + 648m^3 = 16,730 m^3 \text{ (planske cjeline 1,2,3 i 4)}$$

$$V_{vruralno\ područje} = 0,45 \cdot 14,4 \cdot 86,4 + 72m^3 = 632 m^3 \text{ (planske cjeline 7 i 8)}$$

Zapremina rezervoara za područje Vladimira i Sjevernog pobrđa tj. planiranog rezervoara Brajša se usvaja 600m<sup>3</sup>. Rezervoar Brajša je planiran na lokaciji postojeće prekidne komore Brajša, na koti 70mm.

Zapremina rezervoara Bijela Gora 2 je dovoljna za snabdijevanje gornje zone gradskog područja, te je neophodan rezervoarski prostor donje zone oko  $16,730m^3 - 1,600m^3 = 15,130m^3$ . Već u ranijim Studijama razmatrane su lokacije rezervoara Bijela gora 1 i Đerane. Rezervoari Bijela gora 1 i Đerane su predviđeni u neposrednoj lokaciji gradskog jezgra Ulcinja. Položaj rezervoara Bijela Gora 1 je dobar za prijem vode iz regionalnog vodovodnog sistema (RVSa) kao i za prijem vode iz pravca postojećih izvorišta, obzirom da bi bio neka vrsta kontra rezervoara potrošačima ulcinjske prve



visinske zone. Rezervoar Đerane je pozicioniran za prijem vode iz postojećih izvorišta prevashodno Lisna Bori tokom ljeta i kao glavni rezervoar za snabdijevanje Velike Plaže i Štoja. Rezervoar Bijela gora 1 bi se koristio za podmirivanje potrošača u samom gradskom jezgru, dok bi se rezervoar Đerane koristio za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i gradskom jezgru. Predviđen je takođe i rezervoar u okviru budućeg postrojenja za prečišćavanje pitke vode na lokaciji Fraskanjel.

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

- rezervoar Đerane 10.000 m<sup>3</sup> i
- rezervoar Bijela gora 1 – 4.000 m<sup>3</sup>
- rezervoar uz PPV Lisna Bori – 1.000m<sup>3</sup>

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

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

Osnovni elementi razvoja sistema su:

- Postojeća lokalna izvorišta (Mide, Kaliman, Salč, Brajša, Gač, Klezna)
- Izvorište Lisna Bori
- Postrojenje za prečišćavanje vode Fraskanjel sa novom PK Fraskanjel
- Dovod vode sa Regionalnog vodovoda
- Glavni cjevovod od Lisna Bori do rezervoara Đerane sa distributivnim cjevovodom na Velikoj plaži
- Rezervoari Bijela gora 1 i Đerane sa pripadajućim cijevnim vezama
- Rezervoar Brajša

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

Izvorište Lisna Bori i bunari na njemu nastavljaju da rade istim kapacitetom i karakteristikama kao i dosad: kapacitet izvorišta ostaje 250 l/s, a bunarske pumpe ostaju na 25 l/s svaka. Postrojenje za prečišćavanje vode se predviđa na lokaciji PK Fraskanjel koja više nije potrebna, jer se na lokaciji PPV predviđa izgradnja rezervoara zapremine 1000m<sup>3</sup> sa prelivom na koti 89,4 mnm, jednakoj koti preлива postojeće prekidne komore. Iz rezervoara se voda gravitaciono odvodi ka gradu i ka ruralnoj vodovodnoj mreži (Vladimir, preko veze za Šas). Lokacija Fraskanjel je na vrhu brda iznad naselja Fraskanjel, a na kotama od 80 do 90mnm. Odvod prečišćene vode je gravitacionim postojećim cjevovodom ka Ulcinju i novim cjevovodom povratno ka sistemu Vladimir. Kapacitet predviđenog postrojenja za pitku vodu Fraskanjel je 250 l/s, koliki je i kapacitet bunara na izvorištu. Međutim, sve do završetka izgradnje ovog postrojenja na lokaciji Fraskanjel mora postojati slobodni površinski nivo vode. Takav objekat, pored prekida pritiska u cjevovodu od izvorišta do PK, treba da omogući upravljanje pumpama na izvorištu Lisna Bori po nivou vode u njemu, kako bi se izbjegli postojeći veliki gubici na prelivanje iz postojeće PK Fraskanjel. Postojeća prekidna komora od 12 m<sup>3</sup> nije dovoljna za upravljanje radom pumpi na izvorištu Lisna Bori. Predviđa se proširenje komore na 100 m<sup>3</sup>, što je dovoljno za upravljanje radom pumpi.

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

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

Dakle, sa cjevovoda Č DN600 mm, koji vodi od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju,

preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti priključci. Ovaj cjevovod, sa postojećim cjevovodom prečnika 250 mm, čini prsten za priključenje sekundarne distributivne mreže potrošača. U periodima male potrošnje tj. kada nema turista, koristi se isključivo manji cjevovod u cilju izbjegavanja stajanja vode u tranzitnom.

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

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

Regionalni vodovodni sistem (RVS) za opštinu Ulcinj je završen 2012. Postojeći rezervoar Bijela Gora 2 je povezan na RVS cjevovodom d250mm nizvodno od PK Salč II na postojeći cjevovod koji snabdijeva rezervoar iz izvorišta Salč. Iz PK Bratice je postavljen RVS cjevovod d500mm i spojen direktno na distributivni sistem u gradskoj zoni, uz regulator pritiska. Smatra se da je raspoloživi pritisak na tom mjestu >16bara. Projektnom dokumentacijom RVSa je bila predviđena izgradnja PK Bijela Gora zapremine 1000m<sup>3</sup> na koti 149mnm kao završne tačke RVSa. Međutim, ovaj rezervoar nije izgrađen. Iz ovog razloga postoje dvije mogućnosti za punjenje planiranih glavnih rezervoara vodom iz RVSa:

- a) Povezivanje postojećeg rezervoara Bijela Gora 2 (149mnm) na RVS preko cjevovoda d 500mm u blizini gradske zone umjesto punjenja vodom iz RVSa preko cjevovoda iz Salča, kao i stavljanje van funkcije direktne veze RVSa na distributivnu mrežu. Ovo se podudara sa originalnim konceptom RVSa osim u činjenici da rez. Bijela Gora 2 nije samo prekidna komora već i rezervoarska zapremina za višu zonu. Iz ovog rezervoara bi se dakle snabdijevala viša zona i punili rezervoari Bijela Gora 1 (70mnm) i Đerane (70mnm) cjevovodom/ima d450mm. Ovo bi zahtijevalo oko 6km novih tranzitnih cjevovoda odnosno oko 5.2km ukoliko se dionica RVS cjevovoda od rez. Bijela Gora 1 do spoja RVSa na distributivni sistem grada, iskoristi kao početna dionica cjevovoda za punjenje rezervoara Đerane;
- b) Zadržavanje veze PK Bratica – cjevovod d250mm iz Salča – rez Bijela Gora 2 za punjenje rezervoara gornje zone iz RVSa; pravljenje odvojka sa regulatorom protoka za punjenje rez. Bijela Gora 1 sa tranzitnog cjevovoda RVS d500 koji prolazi u blizini rezervoara i punjenje rezervoara Đerane iz sistema preko trenutno postojeće veze RVSa u užem centru grada iz regulaciju pritiska i protoka na tom mjestu.

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

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

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

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

#### **Prečišćavanje pitke vode**

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

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

- Aeracija do saturacije vode kiseonikom iz vazduha sa oslobađanjem gasova (sumpor, vodonik i ugljen dioksid)
- Kontaktni bazen za flokulaciju
- Filtracija na pješćanim filterima
- Dezinfekcija vode proizvodnjom gasnog hlora (ili natrijumhipohlorita)

#### **5.3.4.2. Odvođenje otpadnih voda**

##### **Postojeće stanje**

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



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

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

Osim istočnog dijela grada Ulcinja, sistem istočne zone obuhvata i područje Kodre i Ulcinjsko Polje. Glavni pravac sistema: iz sjeverozapadnog prema jugoistočnom i južnom pravcu. Kanalizaciona mreža se završava kod crpne stanice Đerane. Kanalizacija se, posredstvom pumpe, odvodi na oko 1,500 m dug podmorki ispust Velika Plaža. Crpna stanica Đerane se, isto kao i PS Pristan, stavlja u pogon u periodu od sredine juna do sredine septembra. U drugom periodu, otpadne vode se ispuštaju u Port Milenu.

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

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

## Plan

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode (tabela Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje i količine otpadnih voda, kolona 8), uzimajući u obzir da je za

dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne časovna količina utrošene vode.

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

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

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

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

#### Planska cjelina 1 – Grad Ulcinj

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Planska cjelina 2 – Istočno priobalje

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

#### Planska cjelina 3 – Solana i donji tok rijeke Bojane

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

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

#### Planska cjelina 4 – Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem

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

#### Planska cjelina 5 – Zapadno priobalje

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

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

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

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

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

### **Prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda**

#### **Centralizovano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda**

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

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

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

- Zakon o vodama (Službeni list Republike Crne Gore, br. 27/07), koji uređuje pravni status i način integrisanog upravljanja vodama, vodnim zemljištem i obalom, vodnim objektima, uslove i način obavljanja vodnih djelatnosti, kao i druga pitanja od važnosti za upravljanje vodama i vodenim resursima.
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list Crne Gore, br. 80/05 i 40/10) definiše aktivnosti koje podliježu procjeni uticaja na životnu sredinu, preliminarne procedure procjene, učešće javnosti u donošenju odluka, procedure za procjenu i verifikaciju procjene uticaja, te kriterijume za izvještaje o procjeni. Zakon je usklađen sa EU direktivama iz ove oblasti, i opisuje proceduru procjene uticaja na životnu sredinu i njen sadržaj za projekte koji mogu da utiču na zdravlje ljudi i stanje životne sredine u pogledu kvaliteta zemljišta, vode, vazduha, reljefa i

kulturnog naslijeđa, ili da poremete ravnotežu između njih. Ovaj zakon je dopunjen setom podzakonskih akata.

- Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine (Službeni list Republike Crne Gore, br. 80/05), kojim se uređuju uslovi i postupak izdavanja integrisane dozvole za postrojenja i djelatnosti koje mogu imati negativan uticaj na zdravlje ljudi, životnu sredinu ili materijalna dobra.
- Zakon o životnoj sredini (Službeni list Republike Crne Gore, br. 48/08) koji uređuje sistem zaštite i razvoja životne sredine i predviđa uvođenje inspekcije i kaznenih odredbi u slučaju njegovog kršenja.
- Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list Crne Gore, br. 80/05 i 12/11) utvrđuju se uslovi, način i postupak vršenja procjene uticaja određenih planova ili programa na životnu sredinu, kroz integrisanje principa zaštite životne sredine u postupak pripreme, usvajanja i realizacije planova ili programa koji imaju značajan uticaj na životnu sredinu.
- Zakon o zaštiti prirode (Službeni list Republike Crne Gore, br. 51/08 i 21/09) propisuje zaštitu prirode u cjelini.
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore br. 28/11) uređuje emisije buke i njen uticaj i određuje mjere za smanjenje štetnog uticaja buke na ljudsko zdravlje.
- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list Crne Gore, br. 51/08 i 34/11) definiše zahtjeve za dozvole neophodne za izgradnju uopšte. U skladu sa članom 91. Zakona, organ uprave (državni nivo) je nadležan za izdavanje dozvola za izgradnju objekata i postrojenja koja predstavljaju rizik po životnu sredinu.
- Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (Službeni list Republike Crne Gore, br. 2/07), koja uređuje klasifikaciju i kategorizaciju površinskih i podzemnih voda na kopnu i u priobalnom dijelu Republike Crne Gore, navodeći razliku između voda koje mogu da se koriste za piće, voda za ribarstvo i uzgoj školjki i voda za kupanje. Ova uredba takođe propisuje granične vrijednosti pokazatelja kvaliteta za klasifikaciju voda, kao i uslove za uzorkovanje vode i njenu analizu.
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Službeni list Republike Crne Gore, br. 45/08, 9/10), koji propisuje kvalitet otpadnih voda, sanitarno-tehničke uslove za ispuštanje otpadnih voda u javni kanalizacioni sistem i prirodni recipijent, kao i metode i postupak analize otpadnih voda, minimalni broj uzoraka i sadržaj izvještaja sa usvojenim vrijednostima kvaliteta otpadnih voda. Ovaj pravilnik propisuje maksimalne dozvoljene koncentracije zagađivača koji se ispuštaju u sistem javne kanalizacije i prirodni recipijent.

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

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

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



skladištenje, preradu i odlaganje, obilježavanje, evidentiranje i izvještavanje o vrsti i količini otpada.

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

### ***Smjernice za projektovanje i izgradnju PPOVa***

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

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

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

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

- preliminarno
- primarno i
- sekundarno.

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

#### *Preliminarno prečišćavanje*

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

#### *Primarno prečišćavanje*

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

#### *Sekundarno prečišćavanje*

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

#### *Tercijalno prečišćavanje*

Tercijalno prečišćavanje je obično usmjereno na uklanjanje nutrijenata (fosfora i azota) gdje se radi o osjetljivom recipijentu ili uklanjanju bakterija uglavnom ukoliko se efluent ponovno koristi. U nekim slučajevima uklanjanje nutrijenata može biti dio sekundarnog prečišćavanja. U slučaju membranskih

bioreaktora, uklanjanje bakterija može biti izvedeno u okviru istog stadijuma u kome se uklanjaju BPK5, suspendovane materije, fosfor i azot.

Najčešće primjenjivani procesi za prečišćavanje otpadnih voda su:

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

### **Obrada mulja**

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

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

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

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

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

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

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

### **Decentralizovana postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda**

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

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

Mali uređaji za pročišćavanje se izvode

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3.4.3. Atmosferska kanalizacija

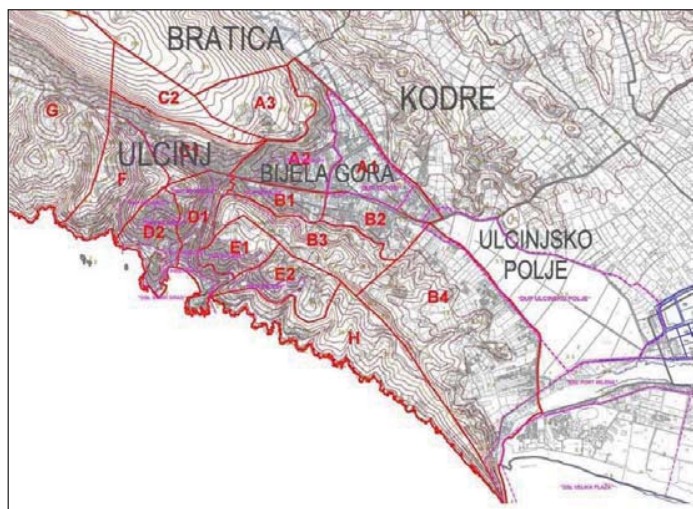
#### Postojeće stanje

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

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

#### Plan

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



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

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

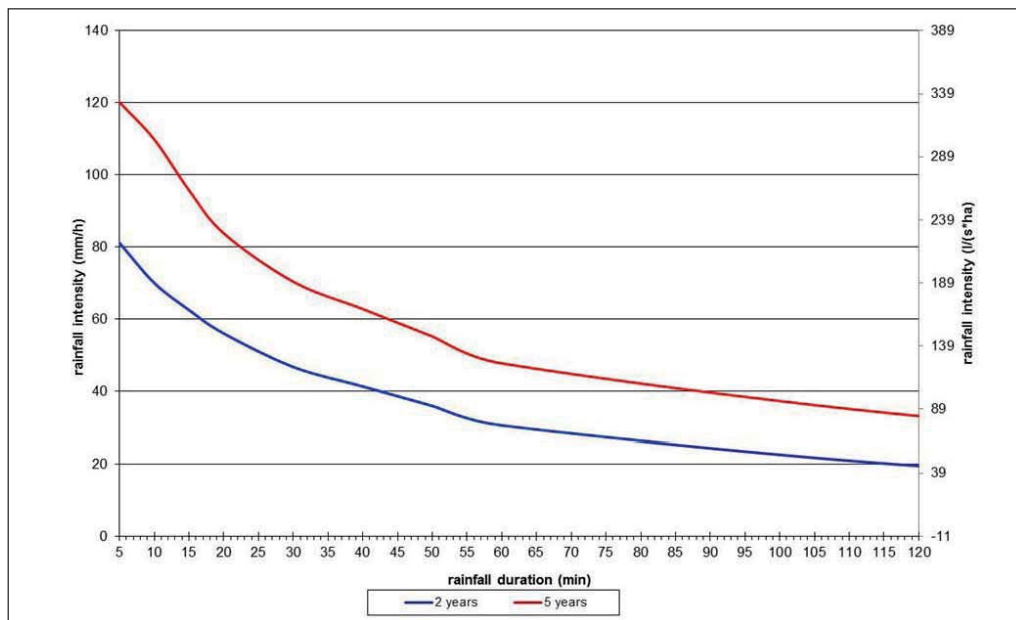
- za zone D2, E1.....  $\Psi=0.6$
- za zone A2, B1, B2, C1, D1, E2 .....  $\Psi=0.35$
- za zone A1, A3, B3, B4, C2, F, G, H .....  $\Psi=0.1$

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

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

#### Podaci o padavinama

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



#### Model padavina

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

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

Hidraulički proračun kišne kanalizacije urađen je po Racionalnoj metodi.

Računski proticaj se dobija po jednačini :

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

gdje je:

Q (l/s)            ukupan protok kišne otpadne vode

$\Psi$  (-)            srednji koeficijent oticaja

F (ha)            slivna površina

i (l/s/ha) intenzitet kiše

Minimalni usvojeni pad kanala je 0.4%.

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

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

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

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

## 5.4 MJERE ZAŠTITE

### 5.4.1 Mjere zaštite životne sredine

Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

### Zaštita vazduha

Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha:

- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;
- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;
- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;
- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;
- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;
- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES)6;

- postaviti zaštitne pojaseva zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;
- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

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

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

### Zaštita voda

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

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

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

Uređenje i održavanje uže zone zaštite izvorišta obuhvata:

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

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

- nije dozvoljena izgradnja objekata i instalacija koji na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda i vodoprivrednih objekata;
- zabrana izgradnje industrijskih i drugih objekata čije otpadne materije mogu zagaditi vodu i zemljište;
- ostale vrste privrednih objekata mogu se graditi pod uslovom da se u njihovom projektovanju i izvođenju obezbijedi kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa standardima propisanim zakonom;
- postojeći industrijski objekti moraju u skladu sa zakonom obezbijediti kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda;
- u području šire zone zaštite dozvoljena je izgradnja objekata namijenjenih za rekreaciju i turizam, pod uslovima zaštite životne sredine propisane zakonom;
- čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a trajno odlaganje otpada obezbijediti izvan šire zone zaštite;
- nije dozvoljena intenzivna upotreba pesticida, herbicida i vještačkih đubriva na zemljištu koje se koristi u poljoprivredne svrhe;
- zabranjuje se transportovanje i skladištenje opasnih i otrovnih materija;

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

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

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

### **Zaštita mora**

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

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

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

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

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

### **Zaštita zemljišta**

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

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe;
- podsticati organsku poljoprivredu;
- dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za proizvodnju;
- odgovarajućim mjerama u poljoprivredi svesti upotrebu hemijskih sredstava na nužni minimum, a posebnim mjerama podsticati ekološku obradu zemlje;
- zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojećemreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite;
- zatvoriti i sanirati postojeću deponiju komunalnog otpada na lokalitetu Kruče;
- izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;

- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata i opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kod određivanja trasa infrastrukturnih sistema u prostoru poljoprivredno zemljište se mora u najvećoj mogućoj mjeri štiti, naročito izbjegavajući njegovu fragmentaciju;
- sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije tehničkog kamena, šljunka i pijeska;
- u slučaju aktiviranja i eksploatacije mineralnih sirovina na novim ležištima u planskom periodu neophodno je izraditi Program mjera rekultivacije kako bi se na adekvatan način sagledale obaveze društvenih subjekata koji degradiraju zemljište;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;
- odrediti granicu građevinskog rejona radi zaštite zemljišta od dalje nekontrolisane, tj. bespravne gradnje;

### Mjere zaštite od buke

Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila i mjera zaštite:

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini ("Sl. list RCG", br.75/06);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja područja ugroženih komunalnom bukom;
- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;
- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih delatnosti;

### Mjere zaštite biodiverziteta

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

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Prioritetno očuvanje najvažnijih i najugroženijih ekosistema kao što su pješčani ljljan *Pancretium maritum* - najugroženija biljna vrsta u Crnoj Gori koji se može pronaći samo na Velikoj plaži ili registrovane tri vrste ptica od globalnog značaja za zaštitu Kudravi pelikan *Pelecanus crispus*, droplja *Otis tarda* i veliki orao klockotoš *Aljuila clanga*.
- Jasno definisanje i strogo sprovođenje najstrože kaznene politike prema svim oblicima uništavanja i eksploatacije zaštićenih vrsta flore i faune
- Primjena odnosno produženje primjene mjera konzervacije očuvanih prirodnih vrijednosti;
- Restauracija narušenih prirodnih vrijednosti sa obnovom ekoloških vrijednosti i staništa vrsta ugroženih degradacijom;
- Primjena postojećih domaćih i međunarodnih, odnosno utvrđivanje specifičnih lokalnih standarda za ocjenu ugroženosti, veličine, promjena i trendova populacija te veličine, promjena i trendova rasprostranjenosti biljnih i životinjskih vrsta (IUCN, "Crvena lista");
- Kartiranje biljnih i životinjskih vrsta (koristiti međunarodne kriterijume i standarde) posebno vrsta od međunarodnog značaja kao i onih koje su globalno, regionalno ili lokalno ugrožene. Ova mjera ima dugoročni karakter i treba da bude predviđena i konkretizovana godišnjim planovima zaštite i razvoja gdje će biti decidno definisane vrste čije kartiranje treba izvršiti;
- Definisanje objekata, parametara i lokaliteta za uspostavljanje dugoročnog monitoring sistema ugroženih i značajnih biljnih i životinjskih vrsta;
- Na mjestima gde postoji šansa da planirana izgradnja ugrozi zaštićene vrste, investitor je u obavezi da uradi Studiju uticaja na životnu sredinu.
- Raditi na jačanju institucionalnog okvira za kontrolu lova i ribolova, i preduzeti hitne korake u cilju sprječavanja gubitka vrsta;



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

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

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

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

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

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

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

#### **Mere zaštite uspostavljenih EMERALD područja**

##### Rijeka Bojana

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

##### Ada Bojana

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

##### Velika plaža

- Zaštita velikog prirodnog, netaknutog obalnog eko-sistema uključujući i prisustvo globalno važnih staništa, flore i faune, kao i važnih obalnih uticaja.
- Zaštita različitih vodozemaca i gmizavaca koji su od evropskog značaja za zaštitu.

- Zaštita oko 250 vrsta ptica, među njima 1% su populacije rijetkih vodenih ptica u Evropi, prdovac (porzana pusilla) kao i vrste koje su na Evropskoj listi vrsta od posebnog značaja za zaštitu (SPEC), među kojima je i izuzetno rijetka Turnix sylvatica.

#### Ulcinjaska Solana

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

#### Šasko jezero

- Očuvanje ekosistema jezera.
- Zaštita 21 vrsta riba, uključujući i jegulju (Ankuilla ankuilla), tri vrste cipola (Mugil), brancin (Dicijentrarchus labrax) i keder (Albumus albumus alborella), sve se nalaze na crvenoj listi Međunarodne unije za zaštitu prirode i prirodnih resursa (IUCN-International Union for Conservation of Nature) kao ranjivi taksoni (VU-Vulnerable).
- Zaštita važne faune ptica uključujući globalno ugroženog dalmatinskog pelikana (Pelecanus crispus).
- Upis u listu važnih međunarodnih močvarnih zemljišta u skladu sa Ramsarskom konvencijom (20.000 vodenih ptica).
- Održivo korišćenje ribljih resursa, kompatibilnih sa drugim ciljevima očuvanja.

#### Knete

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

#### Rumija

- Zaštita Pinus heldreichii zajednice bijelog bora  
(Izvor: Stephan Dompke, Temeljna studija za osnivanje zaštićenog područja delte Bojane)

### **5.4.2 Mjere zaštite kulturnog nasljeđa**

Koncept zaštite kulturnog nasljeđa, veoma važnog resursa prostornog razvoja opštine Ulcinj podrazumijeva:

- očuvanje, zaštitu i unaprjeđenje postojećeg kulturnog nasljeđa, a pogotovo kulturnih dobara, kao osnove razvoja održivog turizma na području opštine
- definisanje i očuvanje neposredne okoline kulturnih dobara
- očuvanje ambijentalnih cjelina, sela i ostalih segmenata tradicionalne arhitekture
- revalorizaciju postojećih kulturnih dobara, u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara
- evidentiranje potencijalnih kulturnih dobara i inicijative za proglašenje novih kulturnih dobara
- koordinaciju rada vezanog za kulturno nasljeđe sa nadležnim službama zaštite

### **Mjere zaštite gradskih cjelina**

- Jasno definisanje zaštićenih ambijentalnih cjelina (Pristanište – Pristan, Ulcinjnska čaršija, Podgrađe Starog grada – Nova varoš, kompleks pravoslavne crkve Sveti Nikola sa grobljem) i njihovih zaštitnih, kontakt- zona
- Definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta;

#### **Mjere zaštite seoske arhitekture i ambijenta**

- Aktivna obnova autentičnih seoskih aglomeracija (Anamalska sela: Vladimir, Šas, Krute, Kravari, Mide, Rastiš, Sukobin, itd) i njihovih aktivnosti uz stvaranje uslova za povratak stanovnika
- Uvođenje novih komplementarnih aktivnosti sa ciljem unaprjeđenja života na selu i prezentacije i popularizacije kulturne baštine (seoski turizam, proizvodnja zdrave hrane i sl.)
- Očuvanje autentičnih primjera arhitekture, zanata, alata i sl.
- Čuvanje i prezentacija pojedinačnih primjera, odnosno grupacije autentične arhitekture u originalnom ambijentu

#### **Mjere zaštite arheoloških lokaliteta**

- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze;

#### **Mjere zaštita fortifikacija**

- Gradsku fortifikaciju uklopiti u funkcije savremene revitalizacije starih gradskih jezgara
- Poboľjšati saobraćajnu dostupnost nepristupačnih dijelova gradskih utvrđenja u brdu i izdvojenih fortifikacionih punktova vangradskih fortifikacija
- Formirati bazu podataka svih fortifikacija po tipovima i predvidjeti mjere njihove tehničke zaštite
- Ponuditi vrste adekvatnih funkcija koje odgovaraju uslovima lokacije, arhitektonske dispozicije i potreba očuvanja autentičnosti ovih specifičnih kulturnih dobara

#### **Mjere zaštita sakralne arhitekture**

- Tamo gdje postoji mogućnost sakralne komplekse i objekte održati, odnosno vratiti u kult;
- Za objekte kojima se ne može vratiti sakralna namjena ponuditi funkcije primjerene karakteru objekta, arhitektonskoj dispoziciji i potrebi očuvanja autentičnosti, vodeći računa o etičkom odnosu prema prvobitnoj namjeni;
- U procesu obnove ovih objekata i kompleksa nastojati da se uvažavaju nove potrebe korišćenja, ali prvenstveno uz pridržavanje konzervatorskih principa;

#### **Mjere zaštite industrijske arhitekture**

- Predvidjeti adekvatne nove sadržaje koji će demonstrirati stare tehnike i tehnologije, mašine, alate i dr., na način koji će najbolje pokazati način rada, duh vremena i život ljudi određene istorijske epohe;

#### **Zaštita kulturnog pejzaža i ambijenta**

- Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu i/ili druge vrijednosti kulturnog pejzaža;
- Identifikovati kulturni pejzaž, sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice osjećaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini.

#### **5.4.3 Mjere zaštite prirodne baštine**

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

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

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrednosti koji obuhvataju zaštitu:
  - prostora (mjesta) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturno-obrazovne, rekreativne i druge svrhe;
  - karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;
  - prirodnih predela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih celina;
  - zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.
2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtevaju:
  - očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja geno-fonda, formiranja baza podataka, inventarizacije i kategorizacije elemenata komponenti biodiverziteta;
  - preduzimanje dugoročnih ekosistemskih istraživanja interdisciplinarnog obuhvata;
  - praćenje stanja biodiverziteta, kao i ugrožavajućih faktora, sa procjenom tendencija promjena i spontanijih sukcesija;
  - održavanje biodiverziteta i bioloških resursa, u skladu sa politikom održivog razvoja i metodama i postupcima rada na konzervaciji/obnovi i revitalizaciji u konkretnim slučajevima.
3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:
  - očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;
  - razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);
  - zasnivanje zaštite na sistemskom prostornom, urbanističkom i ekološkom planiranju; održavanje i širenje međunarodne saradnje od zajedničkog interesa.

#### **Zaštićena prirodna dobra – domaća dezignacija**

Na području plana nalaze se sljedeći zaštićeni objekti (zaštićeni po osnovu matičnog Zakona o zaštiti prirode – 'Sl. List SRCG' BR. 36/77, 39/77, 2/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/07):

- Velika ulcinjska plaža - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III)
- Mala ulcinjska plaža – Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III)
- Plaža Valdanos - Spomenik prirode (približno IUCN kategorija III)
- Osrtvo Stari Ulcinj – posebni prirodni predio (približno IUCN kategorija III)
- Ulcinjska solana – privatni park prirode proglašen 2004. godine
- Maslinada u Valdanosu u skladu sa Zakonom o maslinarstvu ("Sl. list RCG", br. 55/03, uživa zaštitu Programom posebne zaštite masline koji donosi Ministarstvo na predlog naučne ustanove

#### **Zaštićena prirodna dobra – međunarodna dezignacija**

- IBA (Important Birds Area) područje od značaja za boravak ptica: Ulcinjska solana i Šasko jezero
- IPA (Important Plant Area) područje od značaja za zaštitu biljaka: Velika ulcinjska plaža, Rumija
- EMERALD područja - U skladu sa integracijom sa Evropskom Unijom i na osnovu principa Direktive o pticama i EU Direktive o staništima na teritoriji opštine Ulcinj formirana su sljedeća EMERALD zaštićena područja:
  - Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada Bojana (7397ha)
  - Velika plaža sa Ulcinjskom Solanom (2835ha)
  - Rumija (1916ha u opštini Ulcinj)

#### **Plan**

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

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

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

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

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

1. Šasko jezero - spomenik prirode  
Za područje spomenika prirode predlaže se površina jezera u trenucima najvećeg vodostaja sa Fraskanjelom i plavnim livadama Klezne
2. Ada Bojana – spomenik prirode  
Iz površine spomenika prirode se izuzima prostor namijenjen za hotelski kompleks
3. Ulcinjska solana - spomenik prirode  
Iz površine spomenika prirode izuzimaju se bazeni za kristalizaciju soli
4. Paratuk - spomenik prirode
5. Maslinada Valdanos – spomenik prirode
6. Stjenovita obala Mendra i Pinješ – predio izuzetnih odlika

Plan preporučuje pokretanje inicijative za proglašenje sljedećih rezervata prirode:

- Sjeverni dio Ade Bojane koji je predstavljan trouglom čiji su kraci predstavljeni rijekom Bojanom dok osnovicu predstavlja makadamski put bivše vojske SFRJ.
- Ostrvo Paratuk

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

### **Mjere zaštite prirode**

Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore.

- prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9. i 12.),
- prilikom izrade planske i projektne dokumentacije za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da pribavi uslove Zavoda za zaštitu prirode i da ih ugradi u plansku ili projektnu dokumentaciju,
- za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i, u okviru nje/ili, ocenu prihvatljivosti projekta,
- za sve projekte i objekte čija je realizacija prihvatljiva na području zaštićenog prirodnog dobra, preporučuje se raspisivanje urbanističko-arhitektonskog konkursa, primjena prirodnih materijala za izgradnju i boja koje će se uklopiti u ambijent
- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno)
- Uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda
- Efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima

### **Posebne mjere zaštite prirode**

#### Šasko jezero

Mjere zaštite i unaprjeđenja Šaskog jezera odnose se na hidrogeološke prilike: vodostaj rijeke Bojane i meteorološke prilike. U ljetnjem periodu, kada je nepovoljan hidrološki režim, isušuje se plavna površina oko jezera i pretvara u zabareno područje. U tom periodu je važno obezbijediti dotok svježe vode u jezero čime se poboljšava i količina slobodnog kiseonika. Takođe, kada je nizak vodostaj

ribe su onemogućene u migratornom ciklusu ka rijeci Bojani i njome dalje ka moru. Osnovne mjere zaštite Šaskog jezera su:

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

#### Ada-Bojana

Osnovne mjere zaštite Ade Bojane su:

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

#### Ulcinjaska solana

Osnovne mjere zaštite ulcinjske solane su:

- dovođenje radne i tehnološke discipline u svim proizvodnim pogonima na nivo predviđen u projektima od strane projektanta tehnologije i isporučioća opreme, protiv emitovanja sone prašine,
- obezbjeđenje stalne kontrole kvaliteta vode na izlazu iz svakog pogona, pojedinačno, kao i voda iz glavnog sabirnog kanala koji vodi otpadne industrijske vode u kanal Milena,
- Stroga zabrana lovnog turizma

#### Valdanos - maslinada "Olea Europea"

- Zabrana gradnje u arealu maslinjaka
- Sprječavanje erozije i spiranja zemljišta na strmim stranama, uz nužno održavanje postojećih terasa, zidova, suvomeđa i podizanje novih
- Revitalizacija biljnog fonda i obnavljanje mladim stablima
- Proglašenje Valdanosa za **spomenik prirode** i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze maslinarski areal.

#### Ostrvo Paratuk

- Uspostavljanje zona zaštite na ostrvu Paratuk
- U slučaju da rijeka Bojana postane plovna odrediti buffer zonu u kojoj će biti zabranjen pristup brodovima
- Proglašenje ostrva Paratuk za spomenik prirode i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze ovaj areal

#### Stjenovita obala Pinješa i Mendre

- Pažljivo korištenje određenih djelova obale za mala, intimna kupališta;
- Minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti
- Detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjena adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kišnih, bujičnih tokova.
- Zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala.

- Proglašenje za predio **izuzetnih odlika** i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze ovaj areal.

#### 5.4.4 Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko tehnoloških nesreća

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

##### Zemljotresi

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

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

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

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

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

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

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

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

- Gradnja objekata dozvoljava se u seizmičkim zonama 8. i 9. stepena, dok se u seizmičkoj zoni (N) ne dozvoljava zbog očekivanih nestabilnosti terena prilikom dejstva zemljotresa;
- Usvajene vrijednosti seizmičkog koeficijenta (KS) mjerodavne su za uobičajene objekte koji se masovno grade na području grada;
- Za objekte za koje propisi traže da se projektuju na povećana seizmička dejstva i za objekte za koje zakon o investicionoj gradnji propisuje inženjersko-seizmička istraživanja njihovih lokacija, vrijednost seizmičkog koeficijenta i drugih potrebnih seizmičkih parametara za njihovo projektovanje treba odrediti na osnovu naknadnih i adekvatnih istraživanja lokacije.
- U podzonama (n) sa seizmogeološki uslovno nestabilnim i nepovoljnim terenima gradnju objekata treba vršiti pod sljedećim uslovima:
- Na terenima (n-1) gradnju objekata treba vršiti nakon odgovarajuće urbanističke i tehničke pripreme terena, a pri pripremi lokacija za gradnju treba obezbijediti potrebne tehničke uslove da se ne poremeti stabilnost susjednog terena;

- Na terenima (n-2) na kojima se očekuju lokalni efekti likvifikacije gradnju objekata treba vršiti nakon istraživanja potencijala likvifikacije na lokacijama i definisanih uslova i kriterijuma za projektovanje i gradnju objekata;
- Na terenima (n-3) koji su stalno ili povremeno močvarni gradnju objekata treba vršiti nakon odgovarajuće pripreme terena i definisanja uslova i kriterijuma za projektovanje i fundiranje objekata sa stanovišta da se spriječe nepovoljni seizmički uticaji terena na objekte.
- Za objekte koji se nalaze na granici između seizmičkih zona ili podzona važe uslovi za nepovoljniju seizmičku zonu ili podzonu.

Kako se krajnji rezultat zaštite postiže odgovarajućom aseizmičkom gradnjom objekata, potrebno je u uslovima visoke seizmičke opasnosti da režim gradnje i tehničke kontrole budu na visokom nivou i da se svakom objektu u toku projektovanja i gradnje pokloni maksimalna pažnja bez obzira na njegovu veličinu, jer će se u protivnom svi napravljeni propusti ispoljiti odjednom, čak i pri slabijem dejstvu zemljotresa.

*Preporuke za projektovanje objekata:*

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

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

*Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:*

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



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

#### **Klizišta**

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

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

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

#### **Poplave**

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

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

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

#### **Požari**

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

Mjerama zaštite predviđa se:

- adekvatna namjena površina,
- plansko uređenje zelenih površina
- manja gustina stanovanja,
- primjena teže zapaljivih materijala
- izrada sistema opažanja i uzbunjivanja
- sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;

- Pojačanu inspekcijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa.
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spasavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.
- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature, itd.).

### **Jaki vetrovi**

Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. Staro gradsko jezgro ugroženo je najviše južnim ветrom – jugom koji donosi i obilne padavine. Centralna gradska zona zaštićena je od juga ali je više ugrožena burom koja u pojasu Ulcinja dolazi iz severoistočnog pravca i zna biti vrlo jaka. Pojas Velike plaže ugrožen je svim dominantnim ветrovima. Mere koje treba preduzeti su:

- Urbanističke - pravilno lociranje objekata u odnosu na pravac dominantnih ветrova ili van njihovog uticaja)
- Izgradnja vjetrozaštitnih pojaseva u vidu zelenog pojasa ili objekata (pogotovo u zoni Velike plaže u pojasu dina)
- Građevinske - izgradnja objekata od čvrstog materijala sa dobrom izolacijom

### **Eksplodije i kontaminacije**

Eksplodije i kontaminacije u prirodnim uslovima treba prvenstveno spriječiti adekvatnim mjerama opažanja i uzbunjivanja. Opasnost od eksplozije nastaje i ispaljivanjem mina u kamenolomima što se može regulisati adekvatnim mjerama zaštite:

- odgovarajuća udaljenost kamenoloma od stambenih zona,
- sklanjanje ljudstva,
- određeni termini aktiviranja,
- upozoravanje stanovništva i dr.

### **Zarazne ljudske i stočne bolesti**

Zarazne ljudske i stočne bolesti treba spriječiti efikasnim mjerama zdravstvene i veterinarske zaštite, odnosno praćenjem stanja izvorišta, vodosnabdijevanja, namirnica za ljudsku i stočnu ishranu kao i praćenjem zdravlja ljudi i stoke. Ove mjere treba da spriječe pojavu bolesti koje su se nekada javljale na teritoriji Ulcinja: tifus, malarija, crevni paraziti itd. U tom smislu potrebno je preduzimati sljedeće mjere zaštite:

- melioracija močvarnih površina
- izgradnja većeg i kvalitetnijeg vodovoda i kanalizacije
- opšte podizanje društvenog standarda

### **Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća**

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, magistralni putevi, buduća brza saobraćajnica);

Planske postavke i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških akcidenata u PUP-u opštine Ulcinj usklađene su za zakonskom regulativom iz oblasti elementarnih nepogoda i opasnosti od tehničko-tehnoloških nesreća, kao i zakonskom regulativom iz prostornog i urbanističkog planiranja u kojima su definisane preventivne mjere u cilju sprječavanja ili ublažavanja nepovoljnih dejstava elementarnih nepogoda, kao i mjere za otklanjanje nepovoljnih posljedica nastalih dejstvom elementarnih i drugih nepogoda.

#### 5.4.5 Mjere zaštite degradirane životne sredine

##### Kamenolomi

U okviru degradiranih oblasti kamenoloma neophodna je izrada i realizacija kompleksnog programa rehabilitacije i rekultivacije prostora degradiranih površinskim kopovima uglja, Neophodno je:

- Sprovesti restauraciju koja će ublažiti vizuelni uticaj rada kamenoloma,
- Sprovesti sadnju autohtonih vrsta biljaka u cilju obnove okoline kamenola.
- Stvoriti samoodrživi eko-sistem koji za razliku od uređenih zelenih površina ne zahtijeva visok nivo održavanja

##### Port Milena

Zagađenje kanala Port Milena predstavlja veliki problem koji mora biti riješen zbog više razloga:

1. Predio se nalazi u samom centru Novog Ulcinja; neprijatni miris ostavlja nepovoljan utisak na mještane i turiste.
2. Od ušća u Port Milenu, otpadne vode teku do zapadnog dijela Velike Plaže i direktno ugrožavaju zdravlje posjetilaca plaže.
3. Port Milena je i dalje važan ulaz za ribu u ostatke bivše Zoganske lagune kojapredstavlja važno mjesto za mriješćenje.

Izgradnja centralizovanog postrojenja PPOV planira se na lokaciji "Ulcinjско Polje", kojom se podrazumijeva ispuštanje prečišćenih voda u Port Milenu.

Prema Direktivi EU, ispuštanje tretirane otpadne vode u osjetljivo područje zahtijeva prečišćavanje otpadnih voda koje obuhvata primarni, sekundarni i tercijarni tretman. U skladu sa navedenim planira se izgradnja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda sa tercijalnim sistemom prečišćavanja.

Kada postrojenje za preradu otpadnih voda bude u upotrebi i svi kanalizacioni izlivi se identifikuju i uklone, kanal će se sanirati kako bi se otklonile posljedice zagađenja.

#### 5.4.6 Mjere zaštite od ratnih razaranja

Ulcinj je turistički centar sa izraženim rastom infrastrukture i pratećih turističkih i ostalihdjelatnosti. U principu u svakoj srednjoročnoj sekvenci realizacije PUP-a sistem gradskih saobraćajnica treba da bude tako organizovan da omogući maksimalnu brzinu i laku evakuaciju stanovništva sa područja grada, a isto tako i maksimalno brz i efikasan prilaz gradu iz svih putnih pravaca koji se danas u grad slivaju.U tom smislu planirani sistem gradskih obilaznica može se uzeti kao odgovarajući ovim zahtjevima.

U zonama intenzivne gradnje, a to su centralni djelovi naselja sa stanovanjem i aktivnostima treba se opredijeliti za otvorene sisteme izgradnje, jer su oni rastresitiji i pogodniji za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara. Isto tako što se tiče sistema izgradnje paralelni sistemi su pogodniji od drugih. Naime u slučaju rušenja izazvanih ratnim dejstvima, rušenje objekata se dešava na isti način kao i slučaju rušenja izazvanog zemljotresima. Otuda se predlaže da se u zonama kolektivnog stanovanja održi sistem najnižih gustina koji gradska ekonomija može da podnese kako bi se izbjegla štetna i u ratnim uslovima nepoželjna prevelika koncentracija ljudi. U zonama kolektivnog stanovanja i zonama naseljskog centra treba obezbijediti skloništa za stanovništvo fleksibilne namjene, koja treba da su adekvatnog kapaciteta i otporna na radijaciju, pritisak i drugo. Osim toga objekti kolektivnog stanovanja i javne zgrade treba da imaju noćno svjetlo zbog potreba evakuacije, a određene vrste javnih objekata kao što su zdravstveni objekti, objekti uprave i drugi slični objekti treba da imaju agregate sa automatskim uključivanjem.

U zonama individualne stambene izgradnje gdje god je moguće, podrumne treba gradititako da se mogu adaptirati u skloništa za stanovništvo.

Kada se radi o infrastrukturnim sistemima obezbjeđenje slobodnog profila unutar saobraćajnica je zadovoljavajuće za potrebe evakuacije stanovništva i druge potrebe.Međutim, kada se radi o infrastrukturama koje rade pod naponom, odnosno pritiskom,neophodno je obezbijediti i funkcionisanje sitema izgradnjom mreže po sistemuprstenastih veza. Posebno je važna zaštita izvorišne zone od kontaminacije i drugihmogućih šteta, pa se sa tim u vezi predlaže da se maksimalno zaštite podzemne vode i zemljište od zagađenja i izgradnjom sistema fekalne kanalizacije kako bi se pokrilo cijelo područje PUP-a.

U industrijskoj zoni, u principu, treba obezbijediti izgradnju skladišnih objekata po paviljonskom sistemu, dok izgradnju objekata po blok sistemu u principu treba izbjegavati. U industrijskoj zoni treba preduzimati posebne mjere zaštite od ratnih dejstava koje zavise od značaja i karaktera proizvodnje.

Osim ovih mjera kroz izradu detaljnih urbanističkih planova mogu se predvidjeti i drugedodatne mjere od interesa za odbranu koje zavise od vrste prostora, odnosno vrste aktivnosti koje se u tom prostoru i njegovom okruženju dešavaju.

## **6 EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA**

### **Ekonomske i tržišne projekcije**

#### **Procijenjenitroškovi**

Procijenjeni su u ukupni troškovi implementacije ključnih elemenata PUP i GUP Ulcinj. Oni se zasnivaju na predlozima datim u ranijim Poglavljima plana i pokrivaju primarne troškove vezane za:

- Svo građevinsko zemljište, uz dodatak za dažbine neophodne za pripremu i uređenje prostora
- Komunalna infrastruktura – elektro energetska mreža, telekomunikacije, vodovod, kanalizacija i postrojenja za obradu otpada
- Primarne i sekundarne saobraćajne mreže i objekti, uključujući „park and ride“ parkinge, biciklističke staze i Lungo mare
- Stambeni objekti za tržište – stanovi i kuće
- Troškovi za društvene sadržaje – obrazovanje, zdravstvo, specijalno stanovanje, groblja, odlaganje otpada
- Turistički smještaj i sadržaji – hoteli, vile, apartmani, tereni za golf, marina, spa centri
- Otvoreni prostori, sport, sadržaji i prostori za odmor i rekreaciju.

Procjena troškova zasniva se na poznavanju lokalnog tržišta i analize drugih programa i naselja na crnogorskom primorju kao i drugim mestima u Evropi. Ovi troškovi, međutim, predstavljaju prosječne cijene i ovdje su dati kao indikativni vodič i ne treba se na njih oslanjati prilikom investicija ili donošenja drugih odluka.

Svi troškovi izgradnje pretpostavljaju da će se novi objekti zidati u skladu sa uobičajenim propisima (Eurocode) i standardima, ali ne obuhvataju dodatne troškove za instalacije i opremu.

#### **Cijene građevinskog zemljišta**

Troškovi vezani za zemljište računaju se na osnovu bruto površine za sve namjene (vidi Poglavlje 3), uz primjenu pretpostavljenih prosječnih cijena zemljišta :

- Centar grada Ulcinj i lokacije uz saobraćajnice 100€ - 150 €/m<sup>2</sup>;
- Lokacije van centra max. 100 €/m<sup>2</sup> ;
- Štoj i Kručje od 40€ - 80€/m<sup>2</sup> ;
- Van gradskog područja max. 30€/m<sup>2</sup> ;
- Ostale lokacije do 15 €/m<sup>2</sup>

#### **Cijene komunalne infrastrukture**

U narednim poglavljima dat je pregled planiranih radova (nova izgradnja, rekonstrukcija i zamjena) za svu komunalnu infrastrukturu planiranu do 2020g., zajedno sa procjenom troškova. Obuhvaćeni su: električna energija, telekomunikacije, kanalizacija, rezervoari za vodu i vodovodna mreža i sadržaji vezani za odlaganje otpada.

**Cijene elektroenergetske infrastrukture**

Elektroenergetska infrastruktura:	Broj ili količina	Jedinična cijena €	Ukupno
			€
Izgradnja novog 110kV voda Virpazar - Ulcinj			3.200.000
Rekonstrukcija 110/35 kV Kodre ( ugradnja tri transformatora snage 31.5 MVA			1.500.000
Rekonstrukcija postojećih 35/10 Kv Velika Plaza I, Velika Plaza II, Vladimir			1.500.000
Izgradnja nove trafo stanice TS 35/10 kV Novi Ulcinj i Velika Plaza III			1.600.000
Izgradnja novih kablovskih vodova 3x HXP 1x150) mm <sup>2</sup> ukupne duzine 55.5 km			1.900.000
Izgradnja novih kablovskih vodova 3x HXP 1x240 mm <sup>2</sup> ukupne duzine 40.2 km			2.500.000
Izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih TS 10/0.4 Kv sa izgradnjom novih 10 Kv vodova ( pausalno)			3.000.000
<b>2a UKUPNA CIJENA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE</b>			<b>15.200.000</b>

**Cijene telekomunikacione infrastrukture:**

Ukupni troškovi proširenja telekomunikacione mreže do Ulcinja do 2020g. je oko € 1.800.000.

Telekomunikaciona infrastruktura	Broj ili količina	Jedinična cena €	Ukupno
Paušalno			1.800.000
<b>2b UKUPNA CIJENA TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE</b>			<b>1.800.000</b>

**Cijene kanalizacione infrastrukture**

Razvoj fekalnog sistema je predviđen u tri faze.. Ukupna vrijednost faze I je 27,040,706€, faze II 16,958,129€ i faze III 10,544,721€.

Navedeni specifični troškovi obuhvataju troškove izrade projektne dokumentacije, sve radove na postavljanju cjevovoda: zemljane, betonske, cijene nabavke, transporta i instalacije materijala, pripreme, završne i ostale i sadrže 10% za nepredviđene radove.

<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>		
<b>OBJEKTI SISTEMA</b>		<b>€</b>
PPOV	75000ES	8.300.000,00
Decentralizovana mala PPOV	cca6000ES	600.000,00
Rehabilitacija i proširenje PS Pristan		976.549,00
Rehabilitacija i proširenje PS Đerane		854.605,00
PS Kružni Tok		1.592.069,00
PS Ada Bojana		161.070,00
PS Gornji Stoj		201.385,00
PS Donji Stoj II PS 1		267.799,00
PS Donji Stoj II PS 2		334.214,00
PS Donji Stoj I PS 1		294.365,00
PS Donji Stoj I PS 2		387.345,00
PS Donji Stoj I PS 3		511.319,00
PS A1*		161.129,00
PS F		173.331,00
PS KODRE		155.640,00
PS ZOGANJ		130.450,00
PS VALDANOS		352.605,00
Rehabilitacija ispusta Pristan		100.000,00
Rehabilitacija ispusta Đerane		100.000,00
Novi ispust Đerane		522.661,00
<b>Ukupno objekti sistema:</b>		<b>16.176.536,00</b>
<b>POTISNI CJEVOVODI</b>	<b>m</b>	<b>€</b>
Potisni cjevovod PS Pristan	1185	326.127,00
Potisni cjevovod do PPOVa x 2	2230	1.109.592,00
Potisni cjevovod PS Ada Bojana	250	32.819,00
Potisni cjevovod PS A1	320	42.008,00
Potisni cjevovod PS F	630	96.541,00
Potisni cjevovod PS Valdanos	1615	321.450,00
<b>Ukupno potisni cjevovod:</b>		<b>1.928.537,00</b>
<b>NOVI KOLEKTORI</b>	<b>m</b>	<b>€</b>
Glavni kolektor	4,059	1.810.302,00
Kolektori područje A1	5,005	1.519.769,00
Kolektori područje A2	2,34	710.541,00
Kolektori područje B1	815	247.475,00
Kolektori područje B2	474	143.779,00
Kolektori područje B4	1,472	446.973,00

Kolektori područje D1	1,2	642.481,00
Kolektori područje F	1420	431.183,00
Kolektori područje Kodre	2,964	900.019,00
Kolektori područje Ulcinjsko Polje	2,714	824.106,00
Kolektori područje Donji Štoj I	12,948	3.923.244,00
Kolektori područje Donji Štoj II	33,312	10.093.536,00
Kolektori područje Gornji Štoj	10,103	3.061.209,00
Kolektori planska cjelina 5	1,808	547.824,00
Kolektori planska cjelina 4	6,763	2.049.189,00
Kolektori decentralizovanih sistema		900.000,00
<b>Ukupno novi kolektori:</b>		<b>28.251.630,00</b>
<b>REHABILITACIJA POSTOJEĆE MREŽE</b>	<b>m</b>	<b>€</b>
Kolektori područje A1	1,315	342.772,00
Kolektori područje A2	2,799	802.575,00
Kolektori područje B1	1,652	419.411,00
Kolektori područje B2	1,395	368.386,00
Kolektori područje B4	2,68	688.295,00
Kolektori područje C1	989	250.250,00
Kolektori područje D1	5,008	908.667,00
Kolektori područje D2	2,463	623.210,00
Kolektori područje E1	1,213	307.000,00
Kolektori područje E2	5,832	2.577.904,00
Kolektori područje Kodre	3,076	898.384,00
<b>Ukupno postojeće mreže:</b>		<b>8.186.854,00</b>
<b>2 c UKUPNO FEKALNA KANALIZACIJA:</b>		<b>54.543.557,00</b>

#### Cijene vodovodne infrastrukture:

Razvoj vodovodnog sistema je predviđen u dvije faze i to po prioritarnosti pokrivanja cijelog naseljenog područja mrežom za snabdijevanje vodom, pa tek onda daljim unaprijeđenjem sistema. Ukupna vrijednost faze I je 9,459,929€ a faze II 11,400,865€.

Navedeni specifični troškovi obuhvataju troškove izrade projektne dokumentacije, sve radove na postavljanju cjevovoda: zemljane, betonske, cijene nabavke, transporta i instalacije materijala, pripremne, završne i ostale i sadrže 10% za nepredviđene radove.

<b>VODOVOD</b>			
<b>OBJEKTI SISTEMA</b>	<b>m<sup>3</sup></b>		<b>€</b>
Rehabilitacija pumpnih stanica Gač, Klezna, Grad			381.450,00
Rehabilitacija izvorišta i pumpne stanice Lisna Bori			253.600,00
Rehabilitacija prekidnih komora			132.000,00
Rezervoar Đerane	10000m <sup>3</sup>		3.060.000,00
Rezervoar Bijela Gora I	4000m <sup>3</sup>		1.240.000,00
Rezervoar Brajša	600m <sup>3</sup>		233.000,00
Postrojenje za pitku vodu Fraskanjel			4.186.000,00
SCADA sistem			100.000,00
<b>Ukupno objekti sistema:</b>			<b>9.586.050,00</b>

<b>ZAMJENA CJEVOVODA</b>	mm	m	€
Izvorište "Mide" - PK Muska skala	355	1,535	276.300,00
PK "Mide" – PK "Muška skala"	355	5,258	946.000,00
Izvorište "Kaliman" - PK "Mide"	200	1,658	165.800,00
PK "Salč 2" - Rezervoar "Bijela gora 2"	300	4,996	869.050,00
PK Fraskanjel - Put za Reč	600	4,318	1.403.350,00
Servis Kodra – Stovarište Otrantkomerc	400	1,626	307.314,00
Sat kula – Ambulanta	300	1,025	174.250,00
Ambulanta - Kružni tok	300	894	157.344,00
Stovarište Otrantkomerc – Kružni tok	355	970	170.720,00
Kružni tok - SDK	355	115	26.450,00
	200	915	
SDK – Sedma ulica - Crkva	150	381	130.605,00
Stara uljara - Džamija	300	370	75.451,00
	250	300	
Džamija – Canke	250	331	91.500,00
Odvojak za Pinješ	250	50	9.350,00
Veza sa niskom zonom kod kružnog toka	300	22	4.180,00
	200	271	
Džamija - Karaula	200	311	94.526,00
Stara uljara – Rezervoar Bijela gora 2	300	635	107.950,00
<b>Ukupno zamjena cjevovoda:</b>			<b>5.010.140,00</b>
<b>NOVI CJEVOVODI</b>	mm	m	€
Vezni cjevovodi rezervoara "Bijela gora 1" sa 1 visinskom zonom	350	1110	204.240,00
Vezni cjevovodi rezervoara "Bijela gora 1" sa Regionalnim vodovodom	355	155	28.675,00
	400	924	194.040,00
	350	1982	396.400,00
Port Milena - Bregvija	315	4896	763.776,00
Put za Reč - Bregvija	400	6577	1.381.170,00
Fraskanjel - Šas	250	3995	639.200,00
2 vezna cjevovoda postojećeg ACC NP200 I novi cjevovodi na Velikoj plaži	315	1808	282.048,00
4 vezna cjevovoda dionice cjevovoda Port Milena - Bregvija sa novim distributivnim cjevovodom Ø250	315	200	50.000,00
Veza rezervoara Đerane i distributivne mreže 1 visinske zone kod hotela Albatros	225	964	126.284,00
Veza rezervoara Đerane i distributivne mreže 1 visinske zone	600	1687	548.245,00
Distributivni cjevovod na Velikoj plaza, dionica Bregvija - Port Milena	250	7691	692.190,00
Distributivni cjevovod na Velikoj plaza, dionica Bregvija - Gornji Štoj	315	2338	372.528,00
Veze glavnih cjevovoda Ø250 and Ø600	250	183	26.352,00
Novi distributivni cjevovod u Štoju	110	9730	190.976,00
Distributivni cjevovod u Gornjem Štoju	200	2872	258.480,00
Glavni cjevovod Ulcinjsko polje – Port Milena	500	746	110.000,00
<b>Ukupno novi cjevovodi:</b>			<b>6.264.604,00</b>
<b>2 d UKUPNA CIJENA VODOVODNE INFRASTRUKTURE:</b>		<b>Ukupno:</b>	<b>20.860.794,00</b>

### Sistem atmosferske kanalizacije

Razvoj atmosferskog fekalnog sistema je predviđen u dvije faze. U fazi I je predviđen razvoj atmosferske kanalizacije za područja A1, A2, B1, B2, C1, D1, D2, E1, E2 a u II fazi za područja F, H i B4. Ukupna vrijednost Faze I razvoja je 710,000€ a Faze II 104,400€.



Novi kolektori	m	jed. cijena (€)	ukupno
d300	180	150	27.000,00
d400	280	230	64.400,00
d500	330	150	49.500,00
d600	400	230	92.000,00
d700	450	150	67.500,00
d800	500	230	115.000,00
d900	580	150	87.000,00
d1400	700	150	105.000,00
d1600	900	230	207.000,00
<b>2 e UKUPNO ATMOSFERSKA KAN.</b>			<b>814.400,00</b>

#### Cijene infrastrukture za odlaganje čvrstog otpada:

Troškovi rekonstrukcije dvije nove komunalne deponije na području opštine se procjenjuju na € 5,4 miliona; nije predviđena suma za bilo kakvo finansijski doprinos regionalnoj deponiji u Baru.

Čvrsti otpad	Broj ili količina	Jedinična cijena €	Ukupno
			€
Gradska deponija (ili centar za recikliranje otpada iz domaćinstva) Ulcinj okvirna veličina 150m x 50m	7.500	360	2.700.000
Gradska deponija (ili centar za recikliranje otpada iz domaćinstva) Vladimir okvirna veličina 150m x 50m	7.500	360	2.700.000
<b>2 f UKUPNA CIJENA INFRASTRUKTURE ZA ODLAGANJE ČVRSTOG OTPADA</b>			<b>5.400.000</b>

#### Cijene saobraćajne infrastrukture

Planom se predviđaju veliki radovi na saobraćajnoj mreži, koji obuhvataju rekonstrukciju nekih saobraćajnica kako bi se obezbijedili kvalitetni autobuski koridori duž ključnih trasa, izgradnju mreže novih pješачkih i biciklističkih staza, poboljšanja i proširenja mreže javnog prevoza, uključujući nove „park and ride“ parkinge u ključnim centrima, uz novu marinu i objekte za vođeni saobraćaj. Ukupni troškovi za ove radove se procjenjuju na cca 145 miliona eura, kao što je prikazano u donjoj tabeli:

Opis	km (dužina)	Jedinična cijena €	Ukupno
			€
<b>Izgradnja saobraćajnica – planirana</b>			
Kolovoz i trotoari u Gup-u	507.000 m <sup>2</sup>	55	27.885.000
Brza cesta M2/M2 – M4 ( van GUP-a)	11.94	3.000.000	35.820.000
Magistralni putevi	37.71	400.000	15.084.000
Regionalni putevi	26.45	380.000	10.051.000
Lokalni putevi	116.40	250.000	29.100.000
Lokalni putevi II	81.81	150.000	12.271.500
Ostali radovi			15.000.000
<b>3 UKUPNA CIJENA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>			<b>145.211.500</b>

### Troškovi prostora za nova radna mjesta

Na osnovu projektovanog broja radnih mjesta u najpovoljnijem scenariju (raznovrsna radna mjesta) procijenjena je količina i vrsta površina potrebnih za svaki od sektora zapošljavanja. Procjene dodatnih zahtjeva za prostorom za zapošljavanje u infrastrukturi i zdravstvu su obuhvaćene u detaljnim procjenama površina u odgovarajućim poglavljima u ovom dokumentu.

Prostor za nova radna mjesta	Bruto površina (m2)	Jedinična cijena /m2 €	Ukupno
Proizvodnja	6.280	450	2.826.000
Građevina	55.360	300	16.608.000
Veleprodaja i maloprodaja	12.240	450	5.508.000
Ugostiteljstvo	9.500	550	5.225.045
Saobraćaj, skladištenje i komunikacija	15.890	450	7.150.500
Finansije	500	600	300,000
Promet nekretninama	800	600	480,000
Državna uprava	4.855	600	2.313.000
Ostale javne službe	2.820	500	1,410,000
Ostali poslovi	200	450	90.000
<b>4 UKUPNI TROŠKOVI PROSTORA ZA NOVA RADNA MJESTA</b>			<b>42.510.500</b>

### Cijene razvoja turizma

Glavni motiv plana je da se postigne planirani nivo razvoja turizma. Planom su predviđeni hoteli (36.520 kreveta od kojih je 33.672 novih) i druge vrste smještaja, uključujući vikendice i ostali privatni smještaj (11.930 kreveta, od kojih je cca 2.430 novih). Ovo iznosi ukupno 48.450 kreveta, od kojih je 37.102 novih. Troškovi su procijenjeni na osnovu bruto građevinske površine objekta za hotele i bruto površine lokacije za stambene objekte, uz pretpostavku ukupne zauzetosti parcele od cca 50% kako bi se odredila ukupna izgrađena površina.

5	Turistički objekti	Veličina m2 (bruto površina)	Cijena / m2 bruto površina (€)	Ukupna cijena €
	Hoteli			

	Hoteli - 5* , 4* , tur. kompleksi	2.314.720	1.900 €	4.397.968.000
	Mali hoteli	284.280	1.400 €	397.992.000
	<b>Ukupna cijena hotela</b>			<b>4.795.960.000</b>
	<b>Ostali turistički smještaj</b>	<b>Veličina m2 (bruto građevinska površina)</b>	<b>Cijena / m2 bruto građevinska površina ( € )</b>	
	Privatni smještaj i ostalo	97.200	700 €	68.040.000
	<b>Ukupna cijena ostalih turističkih objekata</b>			<b>68.040.000</b>
<b>5</b>	<b>UKUPNA CIJENA TURISTIČKIH OBJEKATA</b>			<b>4.864.000.000</b>

#### Cijene društvenih sadržaja

Ključni elementi društvene infrastrukture su navedeni u Poglavlju 3 i mogu se rezimirati na sljedeći način:

- Predškolske ustanove: izgradnja novih i proširenje postojećih objekata, ukupno 9.300m2 (BGP) i 31.000 m2 otvorenih prostora (igrališta i terena za rekreaciju)
- Osnovne škole: dodatnih 3.215 m2 bruto površine objekata i 30.901 m2 otvorenih prostora
- Srednje škole: predlaže se renoviranje i proširenje postojeće srednje škole u Ulcinju na susjednu parcelu; nova regionalna srednja škola turističkog usmjerenja na Velikoj plaži, uz novu srednju školu / obrazovni centar u Vladimiru, ukupno 7.153m2 (BGP) za obrazovanje i srodne djelatnosti, i 18.775m2 otvorenog prostora.
- Dom zdravlja: proširenje doma zdravlja u Ulcinju i nove zdravstvene stanice u planiranim turističkim naseljima na Velikoj plaži i Valdanosu.
- Specijalizovani smještaj – socijalno stanovanje i domovi za stara lica u Ulcinju, Vladimiru, i Rtu Đerane.
- Dva nova terena za golf sa 18 rupa, izgrađeni po internacionalnim standardima, Šas i Velika plaža.
- Sport i rekreacija: nove sportske hale i objekti (8.400m2 BGP) zajedno sa 58.000m2 sportskih terena

<b>6</b>	<b>Društveni sadržaji</b>	<b>Bruto građevinska površina (m2)</b>	<b>Cijena / m2 (BGP) €</b>	<b>Ukupno za izgradnju €</b>
	<b>Obrazovanje</b>			
	<b>Predškolske ustanove</b>			
	Objekti	9.300	1.200	11,160,000

	Otvoreni prostori	31.000	50	1,550,000
	<b>Osnovne škole( manjak prostora</b>			
	Objekti	3.215	1.200	3,858,000
	Otvoreni prostori	30.901	50	1.545.050
	<b>Srednje škole</b>			
	Objekti	7.153	1.500	10,728,500
	Otvoreni prostori	18.775	50	938,750
	<b>Dom zdravlja – proširenje (Ulcinj )</b>	2.000	1.400	2,800,000
	<b>Zdravstvena stanica – Ulcinj, Velika plaža i Valdanos</b>	1.150	1.000	1.150,000
	<b>Socijalno stanovanje - Rt Đerane, Vladimir i Ulcinj</b>	300	1.200	362,022
	<b>Domovi za stara lica -</b>	2.000	1.250	2,500,000
	Sport i rekreacija			
	Sportske hale i objekti	8.400	1.400	11,760,600
	Pripadajući sportski tereni	58.000	200	11.600,000
	Teren za golf (Velika plaža) (750,000€ po rupi)			13,650,000
	Teren za golf (Šas) (862,500€ po rupi (750 hiljada + 15% zbog terena u padu)			18,025,000
	<b>Groblja - Ulcinj, Donji Štoj i Vladimir</b>			191,400
<b>6</b>	<b>UKUPNA CIJENA ZA DRUŠTVENE SADRŽAJE</b>			<b>75.249.700</b>

#### Cijene izgradnje stambenih objekata

Novim PUP-om i GUP-om planirana je izgradnja novih objekata različitih veličina kako bi se zadovoljile lokalne stambene potrebe, koje okvirno ukupno pokrivaju 321.645 m<sup>2</sup> (BGP). Na osnovu preliminarnih prosječnih građevinskih troškova koji se kreću između 500 € i 800 € po m<sup>2</sup> (BGP), ukupno procijenjeni troškovi za stambenu izgradnju predviđenu planom su oko € 234.922.800. Ova okvirna procena ne obuhvata cijenu zemljišta i cijenu projektovanja / troškove vezane za dobijanje građevinskih i urbanističkih dozvola.

7	Stambeni objekti (za potrebe lokalnog stanovništva)	Bruto površina (m2)	Cijena /m2 €	UKUPNO troškovi izgradnje €
	Garsonjere i stanovi sa 1 spavaćom sobom (60-90m2)	26.142	500	13.071.000
	Stanovi sa 2 spavaće sobe (150m2)	72.753	600	43.651.800
	Kuće i vile sa 3 spavaće sobe (180m2)	90.000	800	72.000.000
	Kuće i vile sa 4 spavaće sobe (210m2)	105.000	800	84.000.000
	Kuće i vile sa 5 + spavaćih soba (250m2)	27.750	800	22.200.000
<b>7</b>	<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA STAMBENE OBJEKTE</b>	<b>321.645</b>		<b>234.922.800</b>

Ove cifre ne uključuju iznos potreban za adaptaciju postojećih stambenih objekata i objekata izgrađenih bez neophodnih urbanističkih i građevinskih dozvola do nivoa koji zahtevaju crnogorski i evropski građevinski standardi.

#### **PREGLED PROCIJENJENIH PRELIMINARNIH TROŠKOVA**

U sledećoj tabeli dat je pregled procjena preliminarnih troškova obuhvaćenih prethodnim poglavljima:

	PROCIJENJENI TROŠKOVI (OKVIRNO)	Veličina m2	Cijena po jedinici( €)	Ukupni troškovi (€)
	<b>Komunalna infrastruktura</b>			
	Električna energija			15.200.000
	Telekomunikacije			1.800.000
	Kanalizacija			54.543.557
	Vodovod			20.860.794
	Atmosferska			814.400
	Čvrst otpad			5.400.000
<b>1</b>	<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU</b>			<b>63.629.500</b>
<b>2</b>	<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU (NEPOTPUNI)</b>			<b>145.211.500</b>
<b>3</b>	<b>UKUPNI TROŠKOVI PROSTORA ZA NOVA RADNA MESTA</b>			<b>42.510.500</b>

<b>4</b>	<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA TURISTIČKE OBJEKTE</b>	<b>4.864.000.000</b>
<b>5</b>	<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA DRUŠTVENE SADRŽAJE</b>	<b>75.249.700</b>
<b>6</b>	<b>UKUPNI TROŠKOVI ZA STAMBENE OBJEKTE</b>	<b>234.922.800</b>
<b>UKUPNO 1 DO 6</b>		<b>5.425.524.000</b>

### UTICAJ PLANIRANIH INVESTICIJA

Planirani prihodi će se zasnivati na ukupnim projektovanim količinama izgradnje planiranih u okviru PUP i GUP Ulcinj a vezano za:

- lokalno stambeno tržište;
- razvoj turizma (hoteli, turistički centri, vile, bungalovi, apartmani i seoski turizam);
- druge privredne aktivnosti,
- saobraćaj,
- servise,
- društvene sadržaje i
- komunalne usluge.

Očekivani prihodi i rashodi na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, Health Club, restorani, caffe bar, ) zasnivat će se na broju noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Očekivana prosječna popunjenost turističkih kapaciteta procjenjuje se na oko 50%.

U sagledavanju prihvatljivosti planskih rješenja treba uzeti u obzir društveni aspekt investicija i opšte društvene koristi opštine Ulcinj kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti. Realizacijom planiranog scenarija očekuje se značajno povećanje broja zaposlenih ( oko 16.000 zaposlenih).

### Direktni prihodi države i opštine

Direktni prihodi uključuju:

- Jednokratne prihode
  1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
  2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište
- Prihodi koji se ostvaruju svake godine
  3. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
  4. prihodi od poreza na neto dobit
  5. prihodi od poreza na lična primanja
  6. prihodi od poreza na nepokretnost

## Smjernice za realizaciju

Za realizaciju mnogih elemenata ovog plana na nivou opštine ili države, biće neophodna pravna ovlaštenja za obavezan otkup zemljišta potrebnog za izgradnju komunalne infrastrukture, saobraćaj i druge društvene sadržaje, uz moguće uključivanje i stambene izgradnje za potrebe lokalnog tržišta.

Ova ovlaštenja za otkup će takođe biti potrebna za veće dugoročne projekte kao što je Velika plaža. To će omogućiti da se obezbijede novi, alternativni modeli realizacije zasnovani na partnerskom odnosu i saradnji sa državnim upravom, lokalnim nevladinim organizacijama, ključnim zemljoposjednicima i drugim važnim zainteresovanim stranama.

## 7 SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### 7.1 Faze i dinamika realizacije

Koncept razvoja područja opštine Ulcinj predložen Prostorno-urbanističkim planom će se realizovati kroz implementaciju planskih dokumenata nižeg reda, putem razvojnih programa i projekata u okviru razvojnih koridora, i kroz realizaciju prekogranične saradnje sa republikom Albanijom.

Dinamika realizacije plana do 2020g. će zavisiti od mnogobrojnih faktora, o čemu će odlučivati lokalni organi upravljanja.

Najvažnije stavke za dalju realizaciju su: poboljšanje saobraćajne mreže i infrastrukturne opremljenosti, poboljšanje uslova životne sredine, poboljšanje centralnih djelatnosti i privredni razvoj. Za ostvarivanje razvojnih ciljeva i opredjeljenja koji su definisani u Prostorno-urbanističkom planu važno je sprovesti integralni razvoj na teritoriji cijele opštine, kojim će se stvoriti mreža centara i lokaliteta povezana sistemom saobraćajnica i lokalnih puteva. Razvoj turizma, poljoprivrede i drugih privrednih grana treba planirati u skladu sa prirodnim i ljudskim resursima, a u cilju poboljšanja stanja životne sredine potrebno je što prije obezbijediti ulaganja u komunalno opremanje, prvenstveno kroz izgradnju sistema prečišćavanja otpadnih voda i zaštitu mora od nepropisne kišne i fekalne kanalizacije.

U tom smislu, prilikom implementacije planskih dokumenata, važno je usloviti izdavanje građevinske dozvole prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi.

### 7.2 Zemljišna politika

Prostorno urbanističkim planom se predviđa racionalno korišćenje zemljišta, čime se podrazumijeva i njegovo očuvanje i zaštita. U cilju stvaranja uslova za unaprjeđenje zemljišne politike potrebno je pristupiti formiranju evidencije katastra i drugih podataka potrebnih za vrednovanje nekretnina.

Planskim rješenjem se predviđa zaštita poljoprivrednog zemljišta kako na teritoriji van urbanog područja tako i u gradskim i ruralnim naseljima, zaštita šuma, maslinjaka, pejzaža, posebno ekosistema Rumije koji ispunjava posebne uslove za zaštitu kroz proglašenje parka prirode Emerald područja koje obuhvata dio Velike plaže, Adu Bojanu, Ulcinjsku solanu, sliv rijeke Bojane i Šasko jezero. Predviđena je zaštita slivova izvorišta i vodotoka drugih rijeka na području opštine, obalnog područja, lokaliteta kulturnog nasljeđa i arheoloških nalazišta.

Unaprjeđenje zemljišta je neophodno izvršiti u cilju omogućavanja njegovog daljeg korišćenja i zaštite. Prioritet u smislu sanacije i revitalizacije ima zemljište iskopa, kamenoloma i drugih nalazišta građevinskog materijala, kao i ono devastirano bujicama.

### 7.3. Uslovi za realizaciju Plana

PUP opštine Ulcinj je rađen prvenstveno u cilju da se aktivnosti u prostoru i naseljima, kao i veze među njima, racionalno organizuju i da se uspostavi harmoničani održivi razvoj, i zaštita životne sredine. Nakon usvajanja Prostorno-urbanističkog plana, preporučuje se:

- Donošenje programa planiranja i uređenja prostora
- Ažuriranje postojećih i izrada novih detaljnih urbanističkih planova i lokalnih studija lokacije
- Izrada planova i projekata za saobraćajnu i tehničku infrastrukturu
- Izrada i uspostavljanje jedinstvenog informacionog sistema prostornog planiranja – GIS.

Ostvarivanje PUP-a će biti podržano izradom Prostornog plana obalnog područja Crne Gore (PPNOPCG), tj Planom integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore, kojim će se promovisati integralno upravljanje obalnim područjem kao instrumentom kojim treba obezbijediti da se

raznovrsno ljudsko djelovanje u obalnom području koordinira i da se njime upravlja radi ostvarivanja ciljeva održivosti. Kroz preporuke Plana integralnog upravljanja obalnim područjem će se definisati preporuke za neophodnu reviziju postojeće strategije planiranja i razvoja, kao iprijedlozi za dalje integralno upravljanje Obalnim područjem.

Ostvarivanje PUP-a je uslovljeno preduzimanjem aktivnosti u oblasti zemljišne politike, razvoja ruralnih područja i poljoprivrede, integralnom zaštitom životne sredine, zaštitom izvorišta, vodnih površina i prirodnih dobara, zaštitom i očuvanjem biodiverziteta.

Programi razvoja moraju biti realni i ostvarivi, a u njihovom donošenju moraju učestvovati privredni subjekti, javne službe i institucije i opštinske službe. U kreiranju razvojnih procesa potrebno je obezbijediti aktivno učešće i doprinos nevladinih organizacija. Mogući nosilac razvoja na teritoriji opštine je Agencija za razvoj Ulcinja, o čijem osnivanju je već bilo riječi.

#### 7.4 Strateški planski prioriteti

Nosioci razvoja treba da stvaraju pogodnu atmosferu i uslove za identifikaciju, pripremu i realizaciju programa i projekata, posebno onih koji su od strateškog značaja. Ključni strateški program razvoja će se odnositi na:

- Zaštitu prirodnih vrijednosti
- Ekonomsko-ekološki održivi razvoj
- Infrastrukturnu izgrađenost i opremljenost
- Prostornu integrisanost

Prioritetni zadaci i investicije od čijeg ostvarivanja zavisi realizacija PUP-a i budući razvoj Opštine Ulcinj su:

- Poboljšanje snabdijevanja vodom
- Izgradnja kanalizacione mreže i sistema za preradu otpadnih voda
- Poboljšanje snabdijevanja električnom energijom
- Rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne infrastrukture
- Razvoj turizma
- Razvoj poljoprivrede
- Zaštita i unaprjeđenje prirode i životne sredine

#### 7.5 Smjernice za izradu lokalne planske dokumentacije

Na području PUP-a Ulcinj predviđena je izrada DUP-ova, UP-a, LSL-a, DSL-a.

Druga značajna dokumentacija za uređenje područja PUP-a su programi:

- zdravstvenog turizma
- sportskog turizma
- naučnog i edukativnog turizma
- kulturnog turizma
- lokalnog pomorskog saobraćaja
- unaprjeđenja lokalnog drumskog i javnog saobraćaja
- valorizacije, obnove i zaštite graditeljskog nasljeđa
- valorizacije, obnove i zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa i kulturnog turizma
- uređenja javnih površina
- osnivanja centra za razvoj maslinarstva na Valdanosu

i projektna dokumentacija:

- projekat regulacije toka rijeke Bojane,
- projekat šetališta Lungo mare,
- projekat vjetroelektrana na brdu Možura,
- projekat sistema fotovoltaznih panela na Briskoj gori i drugim lokacijama određenim za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora
- projekat sanacije i revitalizacije fabrike za preradu soli "Ulcinjaska Solana"
- projekat odvoda vode i amelioracije dijela močvarnog zemljišta u Zoganjskom i Anamalskom polju

Planom namjene površina su definisane granice građevinske zone u kojoj je predviđena izgradnja objekata i sadržaja različite kategorije. Racionalnost i ekonomičnost izgradnje će se postići sprječavanjem širenja gradnje van definisanih granica naselja i PUP-om definisanih granica za



izgradnju turističkih kapaciteta. Urbani red postojećih naselja će se zaštititi kroz sanaciju i dogradnju saobraćajne i infrastrukturne mreže, dogradnju sadržaja društvenog standarda, uređenje zelenih i rekreativnih površina i urbano opremanje prostora, koje su u nadležnosti lokalne samouprave. Zaštita identiteta naselja će se sprovoditi kroz kontrolu stanja na terenu i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za sve značajne intervencije u prostoru. U proceduri legalizacije bespravno podignutih objekata, potrebno je insistirati na ispunjavanju uslova definisanih ovim planom.

U okviru PUP-a urađeno je generalno urbanističko rješenje za centar lokalne samouprave – grad Ulcinj, površine 1062,28ha.

Područje generalne urbanističke razrade Ulcinja, kao i područja naselja Vladimir, Kruče, Donji i Gornji Štoj, Zoganje i Šas razrađivaće se na nivou detaljnog urbanističkog plana. Prilikom izrade DUP-a za naselja Kruče, Donji i Gornji Štoj, Zoganje i Šas, potrebno je analizirati uticaje šireg područja i obavezno definisati faznost izgradnje. Na nivou detaljnog urbanističkog plana će se razrađivati i područja servisno-skladišnih zona Kodre, Vladimirske Krute i industrijska zona Zoganje.

Područja na kojima predstoji značajnija i složenija izgradnja ili rekonstrukcija, odnosno koja predstavljaju posebno karakteristične cjeline, razrađivaće se na nivou urbanističkog projekta.

Za djelove građevinskog zemljišta izvan naselja na kojima se planira izgradnja turističkih kapaciteta predviđena je razrada na nivou lokalne studije lokacije, dok je za djelove građevinskog zemljišta van naselja u zoni Morskog dobra, predviđena razrada na nivou državne studije lokacije.

U nastavku je dat pregled regulacione planske dokumentacije kojom će se uređivati područje opštine Ulcinj:

Nivo planske dokumentacije	Planski dokument	Površina (ha)	Napomena
<b>DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI</b>			
<b>DRAŽAVNA STUDIJA LOKACIJE</b>	Sektor 63 – Stari Grad Ulcinj	6,37ha	revizija postojećeDSL – smanjenje zahvata u cilju formiranja zone marine Liman
	Sektor 65-Rt Djerane-Port Milena	118,93ha	revizija postojećeDSL – smanjenje planiranih kapaciteta
	Sektor 66 – I dio - Velika plaža	80,85 ha	revizija postojećeDSL - smanjenje planiranih kapaciteta
	Sektor 66 – II dio - Velika plaža	27,47ha	novi plan
	Sektor 61 - Valdanos	34,88ha	revizija postojećeDSL – smanjenje zahvata i planiranih kapaciteta
	Sektor 66 – III dio – hotelski kompleks Velika plaža	306,44ha	novi plan
	Sektor 66 – IV dio – golf kompleks Velika plaža	251,62ha	novi plan
	Sektora 66 – V dio – kamp i zona sporta i rekreacije Velika plaža	187,22ha	novi plan
	Sektor 67 – Ada Bojana	27,38ha	revizija postojećeg DUP-a– izmjene i dopune
	Marina Liman	2,1ha	novi plan
<b>LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI</b>			
<b>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE</b>			
	Grad Ulcinj	1085ha	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>			
	Pristan	9,88ha	postojeći DUP
	Pinješ 1	7,57ha	postojeći DUP
	Pinješ 2	13,10ha	postojeći DUP
	Pinješ – hotelski kompleks	16,56ha	novi plan
	Pinješ 3	81,60ha	novi plan
	Liman 1	15,56ha	izrada u toku
	Liman 2	30,31ha	novi plan

	Meterizi 1	12,17ha	postojeći DUP
	Meterizi 2	16,82ha	revizija usvojenogplana – smanjenje planiranih kapaciteta
	Meterizi 3	21,88ha	revizija usvojenogplana – smanjenje planiranih kapaciteta
	Meraja 1	16,70ha	postojeći DUP
	Meraja 2	17,30ha	postojeći DUP
	Totoši	37,39ha	revizija postojećeg DUP-a - izmjene I dopune
	Nova Mahala i Bijela Gora	49,97ha	izrada u toku
	Kodre 1	46,30ha	novi plan
	Kodre 2	29,52ha	novi plan
	Đerane 1	39,20ha	novi plan
	Đerane 2	77,51ha	novi plan
	Đerane 3	52,10ha	novi plan
	Ulcinjско polje 1	101,32ha	revizija postojećeg DUP-a – izmjena namjene površina I smanjenje planiranih kapaciteta
	Ulcinjско polje2	16,55ha	novi plan
	Servisno-skladišna zona Kodre	32,08ha	novi plan
	DonjiŠtoj	282,88ha	revizija postojećeg DUP-a - izmjene I dopune
	Gornji Štoj	165,23ha	novi plan
	Kručе	51,77ha	revizija postojećeg DUP-a
	Zoganje	66,26ha	novi plan
	Industrijska zona Zoganje	36,78ha	novi plan
	Vladimir	197,69ha	Generalno urbanističko rješenje i novi DUP
	Vladimirske Krute	23,70ha	novi plan
	Šas	71,48ha	revizija postojećeg plana uz korekciju granica zahvata
	Zoganje	66,25ha	novi plan
<b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>	Stari grad	3,45ha	revizija postojećeg UP-a - izmjene I dopune
	Pristan	2,66ha	postojeći UP
	Hotel Mediteran	2,12ha	Izrada u toku
	Hotel Galeb	2,30ha	Izrada u toku
<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE</b>	Olive park	3,65ha	postojeći plan
	Baš Buljuk	1,12ha	Izrada u toku
	Liman 2	2,44ha	revizija postojeće LSL
	Turistički kompleks Mavrijan	54,58ha	novi plan
	Kručе	0,74ha	novi plan
	Kručе 1	0,94ha	novi plan
	Rt Stari Ulcinj	1,96ha	novi plan
	Zoganje	6,34ha	revizija usvojenogplana – smanjenje planiranih kapaciteta
	Zoganje – seoski turizam	6,61ha	novi plan
	Golf teren sa 18 rupa na lokalitetu Briska gora	75,27ha	postojeći
	Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska gora	22,67ha	postojeći
	Eko seosko-turistički centar na lokalitetu Šas	8,31ha	postojeći
	Servisno-skladišna zona Vladimirske Krute	26,98ha	novi plan
	Barbana	2,77ha	izrada u toku

## 7.6 Smjernice prostornog uređenja

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

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

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

Ulcinjsko polje je definisano kao zona za izgradnju objekata mješovite namjene, turizma i individualnog stanovanja. Dio zone individualnog stanovanja planiran je kao područje male gustine sa većim urbanističkim parcelama, kako bi se stvorili uslovi za individualnu poljoprivrednu proizvodnju, posebno za plantaže agruma, maslina i drugih vrsta, koje već postoje na premetnom prostoru i čijem uzgoju pogoduje prirodna sredina.

Turistički hotelski kapaciteti biće izgrađeni na postojećim i novim atraktivnim lokacijama uz obalu, sa kvalitetnim vizurama prema moru i Starom gradu.

Ukupnu ponudu dopunjava planirano uređenje slobodnih površina u centralnom gradskom jezgri, izgradnja marina na Limanu i Port Mileni, uređenje park šume Pinješ sa šetalištem uz more.

**Planska zona 2** – prostor **Velike plaže i Ade Bojane** dalje predstavlja najveći potencijal za izgradnju turističkog kompleksa visoke kategorije, ne samo u opštini Ulcinj nego i u državi Crnoj Gori.

Izgradnju smještajnih kapaciteta planiranih u 6 cjelina, golf kompleksa, zone za kampovanje i drugih sadržaja sporta i rekreacije na Velikoj plaži, usloviće rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, kao i dokompletiranje javnih, komercijalnih i uslužnih sadržaja u **Donjem Štoju**, gdje je planirano organizovanje svih potrebnih funkcija za servisiranje turističkog kompleksa.

Na Adi Bojani turizam će se odvijati u okviru saniranog i dograđenog postojećeg turističkog naselja, a turističku ponudu će dopuniti izgradnja marine.

Planiranje i izgradnja sadržaja realizovaće se uz zaštitu prirodnog ambijenta, prvenstveno plaža i dina Velike plaže i ekosistema Ade Bojane.

**Planska zona 3** – najveći dio planske zone čini zaštićeni prirodni ambijent u kome će se, u skladu sa posebnim programima, organizovati aktivnosti iz oblasti zdravstvenog, edukativnog i naučnog turizma. U naselju Gornji Štoj planirani su stambeni i turistički kapaciteti, dok će se potrebe za sadržajima društvenih i komercijalnih djelatnosti zadovoljavati u kontaktnoj zoni Donji Štoj. U neposrednoj blizini naselja planirana je izgradnja sportskog aerodroma kategorije 3C, koji će zajedno sa sadržajima sporta i rekreacije na Velikoj plaži činiti posebnu turističku ponudu.

**Planska zona 4** – na pretežno poljoprivrednom području predviđeno je definisanje granica naselja i dogradnjacentra lokalnog značaja **Zoganje**, u kome bi se osim stambenih kapaciteta i kapaciteta seoskog turizma organizovali i sadržaji administracije, usluga i privrednih djelatnosti. Kao najvažniji privredni sadržaji, planiranisu razvoj male privrede i izgradnja otkupnog centra poljoprivrednih proizvodakojim bi se pospješila poljoprivredna proizvodnja. Obimna nelegalna izgradnja na prostoru planske zone ukazuje na potrebu uvođenja stroge kontrole i zaštite poljoprivrednog zemljišta, kao i poštovanje procedure mjera za legalizaciju postojećih i izgradnju novih objekata.

**Planska zona 5** – prioritet potrebnih intervencija u okviru planske zone je sanacija i dogradnja naselja **Kruče**, koju će usloviti sanacija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture. Usljed veoma nepovoljne konfiguracije i strukture tla, obimne nelegalne izgradnje objekata, kao i pojave odrona i klizišta, potrebno je uraditi detaljnu analizu nosivosti tla i statičke stabilnosti postojećih objekata. Dogradnja građevinskih struktura biće dozvoljena isključivo u dijelu društvenih i komercijalnih sadržaja i turistickih objekata visoke kategorije. Sve planirane intervencije treba raditi uz maksimalnu moguću zaštitu prirodnog ambijenta, a u dijelu uređenja slobodnih površina planirati uređenje plaže i izgradnju šetališta Lungo mare, koje će zonu Kruča povezati sa zonom Pečurica na teritoriji Barske opštine. Ostrvo Stari Ulcinj će se, nakon sanacije i revitalizacije, kao posebna atrakcija uključiti u ponudu obilaska kulturno-istorijskog nasljeđa opštine.

Turistički kompleks sa marinom na **Valdanosu** čini jedan od glavnih potencijala turističke privrede. Planskim rješenjem je predviđeno smanjenje kapaciteta planiranog turističkog kompleksa, i njegova izgradnja na površinama nekadašnjeg vojnog odmarališta. Buduća izgradnja će se izvoditi uz zaštitu maslinjaka u uvali Valdanos, okolnih plantaža agruma i šuma na Mavrijanu i Mendri, a kao poseban

sadržaj kojim će se dati podrška tradicionalnom uzgoju maslina predloženo je otvaranje Centra za razvoj maslinarstva. U zoni Valdanosa izgradice se centar sporta i rekreacije opštinskog značaja, sa kapacitetima komercijalne namjene, prvenstveno ugostiteljstva, zabave i trgovine.

Manji turistički lokalitet planiran je u zoni **Baš Buljuk**. Lokalitet je predviđen kao ponuda turističkog smještaja visoke kategorije, a u daljoj razradi će se planirati njegovo povezivanje sa obalom mora, uređenje plaže i izgradnja plažnih sadržaja.

**Planska zona 6** – razvoj i izgradnja na dijelu planske zone sa južne strane Šaskog jezera će se odvijati u skladu sa usvojenom planskom dokumentacijom za područje **Briske gore**, na kome je planirana izgradnja golf kompleksa i značajnih smještajnih kapaciteta.

**Šas** će se dalje izgrađivati kao naselje sa sadržajima stanovanja, turizma i nizom sadržaja društvenih djelatnosti. Uz smještaj u eko-turističkom centru u neposrednoj okolini, Šas će obezbijediti smještaj za turiste i posjetioce lokaliteta Svač, Šaskog jezera i okolnih predjela.

**Planska zona 7** – razvoj lokalnog gradskog centra Vladimir će se planirati uz postojeću saobraćajnicu, kroz dogradnju kapaciteta stanovanja, turizma, sadržaja centralnih i društvenih djelatnosti, koji će osim **Vladimira** opsluživati i niz manjih naselja koja gravitiraju centru ruralnog dijela opštine. Posebno je važan razvoj poljoprivredne proizvodnje i sadržaja, što se može postići kroz otvaranje novih proizvodnih pogona i izgradnju otkupnog centra poljoprivrednih proizvoda. Naselje **Vladimirske Krute** je, zbog svoje pozicije na raskršnici važnih saobraćajnih pravaca, u mreži centara označeno kao centar lokalnog značaja, sa kapacitetima stanovanja, turizma i nizom sadržaja društvenih i komercijalnih djelatnosti. U neposrednoj okolini naselja planirana je izgradnja servisno-skladišne zone, čime će se stvoriti uslovi za razvoj trgovine i zapošljavanje lokalnog stanovništva.

**Planska zona 8 i planska zona 9** – razvoj područja je planiran kroz dogradnju i poboljšanje saobraćajne i tehničke infrastrukture, dogradnju i urbano opremanje ruralnih naselja, uz razvoj seoskog turizma u skladu sa potrebama i mogućnostima lokalnog stanovništva. Poljoprivreda će i dalje ostati glavna privredna djelatnost, a očuvanje prirodne sredine, posebno ekosistema Rumije, jedno od glavnih razvojnih opredjeljenja.

Uređenje građevinskog zemljišta planirano je na izgrađenim i neizgrađenim površinama opštine, uz poštovanje zaštite prirodnih vrijednosti i pejzaža.

Kao već izgrađeni i oblikovani prostori evidentirani su centralno gradsko područje, Vladimir, naselja sezonskog stanovanja Donji Štoj i Kruče. Izgrađeni prostor čine i ruralna naselja Šas, Zoganje, Bojke, Brajša, Bratica, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš, Sukobin, iako su neka od njih zapuštena. Ostala naselja su nedovoljno izgrađeni i opremljeni prostori.

Uređenje građevinskog zemljišta će se sprovesti kroz različite oblike intervencija:

## 7. Izgradnja u pretežno izgrađenim prostorima

Urbana revitalizacija – UA sanacija, rekonstrukcija i dogradnja prostora uz očuvanje urbanističko-arhitektonskog identiteta i namjene prostora, i isključivanje sadržaja koji bi mogli imati negativan uticaj na okruženje. Intervencije u prostoru treba da budu usmjerene na promociju kulturnog naslijeđa, poboljšanje javnih funkcija i ambijenta. Planirana je rekonstrukcija i modernizacija postojećih objekata i izgradnja novih objekata na slobodnim površinama, uz sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, čime će se poboljšati uslovi za stanovanje stalnog i sezonskog stanovništva, i boravak turista i posjetilaca. Urbana revitalizacija će se sprovesti na području Starog grada, Male plaže, Pristana i Ulcinjske čaršije, Pinješa, Meraje, Totoša, Ade Bojane i Vladmira. Sanaciju, rekonstrukciju i izgradnju hotelskih objekata na Starom gradu, Pristanu, kao i hotela Medteran, Galeb, Rt Ratislava, Albatros i drugih treba raditi tako da se dobiju urbanističko-arhitektonske cjeline visokog kvaliteta, sa bogatim hortikulturnim uređenjem i vezom sa pješačkom komunikacijom Lungo Mare.

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 interpolacijau grupacije postojećih objekata i njihove rekonstrukcije, kao i zaokruživanje gradnje na već započetim lokacijama. Urbana dogradnja je predviđena na području Nove mahale i Bijele Gore, Kodre, Đerana, Port Milene, Kruča, Donjeg Štoja.

Održavanje i dogradnja područja stambene izgradnje male gustine – ODS, oblik intervencije koji će se primjenjivati u pretežno izgrađenim stambenim naseljima individualne gradnje. Namjena ovog prostora i dalje ostaje stanovanje. Planskom razradom će se omogućiti pogošćavanje naselja kroz izgradnju na slobodnim prostorima, a intervencije u prostoru uglavnom treba da budu usmjerene na sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnju sadržaja usluga, trgovine i ugostiteljstva, uređenje slobodnih pješačkih površina. Intervencije na objektima će se omogućiti u vidu sanacije i dogradnje postojećih objekata, ili rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog stambenog objekta, u skladu sa usvojenim urbanističkim parametrima. Oblik intervencije će se primjenjivati na području Limana, Meteriza i Gornjeg Štoja.

Dogradnja ruralnih naselja – DR izgradnja će se odvijati u granicama postojećih naselja, kroz interpolaciju individualnih stambenih objekata i manjih poljoprivrednih prerađivačkih pogona. Ostale intervencije u prostoru treba da budu usmjerene na sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnju servisa, sadržaja usluga, trgovine i ugostiteljstva, i uređenje slobodnih pješačkih površina. Izrada planske dokumentacije predviđena je za područje Zoganje, Šas i Vladimirske Krute, dok će se izgradnja i uređenje ostalih većih ruralnih naselja (Bojke, Brajša, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš, Sukobin) i manjih ruralnih naselja (Kruta, Bratica, Kolonza, Darza, Sveti Đorđe, Čurke, Sutjel, Reč, Briska gora, Draginje, Ambula, Štodra, Lisna Bori, Fraskanjel, Međureč, Leskovac, Kaliman, Gornja i Donja Klezna) sprovoditi na osnovu smjernica definisanih ovim Planom.

## **2. Izgradnja na neizgrađenim građevinskim površinama**

Rekonstrukcija – R oblik intervencije koji će se primijeniti u zoni napuštenog vojnog kompleksa Valdanos. Prostor je namijenjen izgradnji turističkog kompleksa visoke kategorije, koji će se graditi uz zaštitu zelenih površina i maslinjaka u neposrednom okruženju. Urbanističko-arhitektonska cjelna će se oblikovati kao propoznatljiviji ambijent visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, u skladu sa konfiguracijom terena i obezbjeđenjem vizura prema moru.

Gradnja na neizgrađenom prostoru – GN predviđena je uglavnom na prostorima za izgradnju turističke namjene, hotela i turističkih naselja visoke kategorije na Velikoj plaži, koji će se planirati uz zaštitu vrijednih prirodnih površina, a u skladu sa konfiguracijom terena i obezbjeđenjem vizura prema moru. Turistički kompleksi će se graditi na Briskoj gori, a manja turistička i eko- naselja na lokalitetima Liman, Baš Buljuk, Šas i Kruče. Izgradnju dva golf kompleksa, na Briskoj gori i Velikoj plaži potrebno je oblikovno uklopiti u prirodni pejzaž, uz obezbjeđenje vizura prema Šaskom jezeru imoru. Osim turističkih objekata, planirana je izgradnja servisno-skladišnih zona u Kodrama i Vladimirskim Krutama. Kompleksi će se graditi na lokalitetima sa adekvatnim saobraćajnim prilazima, uz obavezu da svojom organizacijom i volumenom ne narušavaju okolni prostor i vizure.

### **7.7 Smjernice za izgradnju na područjima za koja se predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda**

Prilikom izrade regulacione planske dokumentacije nižeg reda potrebno je pridržavati se urbanističkih pravila i normativa za definisanje urbanističkih jedinica, elemenata urbanističke regulacije, prostornih pokazatelja i drugih sadržaja planskog dokumenta.

Planski dokument se radi na ažurnim topografsko-katastrskim podlogama.

Izgradnja objekata planiraće se na prostoru koji je PUP-om označen kao građevinsko zemljište. Planskom parcelacijom definisaće se urbanističke parcele na kojima je predviđena izgradnja objekata, kao i dio područja koji je namijenjen saobraćajnicama, zelenim, pješačkim i drugim slobodnim površinama u okviru naselja.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta, koja po površini i obliku odgovara uslovima za izgradnju. Svaka urbanistička parcela mora imati direktan pristup sa javne kolske saobraćajnice, a u uslovima gdje to konfiguracija terena ne dozvoljava pristup sa javne pješačke ulice ili stepeništa, kao i direktan priključak na elektroenergetsku mrežu i mrežu vodovoda i kanalizacije.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se raditi jedan ili više građevinskih objekata koji čine osnovni objekat. Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog Plana.

**Teritorijalna podjela prostora:**

## **PLANSKA ZONA 1**

		P(ha)	oblik interv.	namjena prostora	Površine po namjeni (ha)
<b>Pj 1</b>					
1.1.1	DUP Pristan	9,88	UA	_stanovanje veće gustine _mješovita namjena _centralne djelatnosti _turizam - hoteli _vjerski objekti _površ. za pejz. uređ. (jav. namj.) _površine za saobraćaj	0,30 7,65 0,43 0,38 0,07 0,25 0,8
1.1.2	DUP Pinješ 1	7,57	UA	_stanovanje srednje gustine _stanovanje veće gustine _površine za saobraćaj	5,75 1,24 0,58
1.1.3	DUP Pinješ 2	13,12	UA	_stanovanje srednje gustine _stanovanje veće gustine _vjerski objekti _površ. za pejz. uređ. (jav. namj.) _površine za saobraćaj	10,78 0,22 0,009 1,36 0,751
1.1.4	DUP Pinješ – hotelski kompleks 1	8,81	UD	_turizam – hoteli _površine za saobraćaj	8,39 0,42
1.1.5	UP Stari grad	3,45	UA	_mješovita namjena _uređene javne zelene površine _ostale prirodne površine	2,70 0,65 0,1
1.1.6	UP Pristan	2,66	UA	_mješovita namjena _površ. za pejz. uređ. (jav. namj.) _površine za saobraćaj	1,53 0,93 0,2
1.1.7	UP Hotel Mediteran	2,12	UA	_turizam _površine za saobraćaj	1,85 0,27
1.1.8	UP Hotel Galeb	2,30	UD	_turizam _površine za saobraćaj	1,96 0,34
1.1.9	DSL Sektor 63 Stari grad Ulcinj	6,07	UA	_turizam - hoteli _površ. za pejz. uređ. (jav. namj.) _ostale prirodne površine _površine za saobraćaj	3,13 0,80 1,58 0,58
<b>Pj 2</b>					
1.2.1	DUP Liman 1	15,56	UA	_mješovita namjena _stanovanje male gustine _šumske površine _vjerski objekti _površine za groblja _površ. za pejz. uređ. (jav. namj.) _ostale prirodne površine _površine za saobraćaj	3,37 7,64 2,04 0,56 0,49 0,14 0,19 1,13
1.2.2	DUP Liman 2	30,31	UD	_mješovita namjena _stanovanje male gustine _zaštitne šume	0,79 4,5 25,02
1.2.3	DUP Meterizi 1	14,17	UA	_stanovanje srednje gustine _centralne djelatnosti _škoolstvo _vjerski objekti _površine za saobraćaj	9,05 1,36 0,97 0,03 2,31
1.2.4	DUP Meterizi 2	16,82	UA	_stanovanje srednje gustine _stanovanje veće gustine _uređene javne zelene površine _vjerski objekti _groblje _površine za saobraćaj	14,04 0,26 0,29 0,05 1,24 0,94
1.2.5	DUP Meterizi 3	22,77	UA	_stanovanje srednje gustine _stanovanje veće gustine _zaštitne šume _uređene javne zelene površine _površine za saobraćaj	16,55 0,22 1,58 2,25 2,17
1.2.6	UP Liman 2	2,44	UD	_turizam – hotel _površine za saobraćaj	2,26 0,18
1.2.7	LSL Olive park	3,65	UD	_mješovita namjena	3,65
<b>Pj 3</b>					
1.3.1	DUP Meraja 1	16,70	UA	_centralne djelatnosti _stanovanje veće gustine _stanovanje srednje gustine _uređene javne zelene površine _vjerski objekti	1,29 3,30 6,97 0,98 0,13

				_školstvo	2,61
				površine za saobraćaj	1,42
1.3.2	DUP Meraja 2	17,30	UA	_centralne djelatnosti	2,95
				_stanovanje velike gustine	0,88
				_stanovanje srednje gustine	10,42
				_kultura	0,82
				_vjerski objekti	0,03
				_zaštićena kulturna dobra	0,03
				_uređene javne zelene površine	0,26
				površine za saobraćaj	1,91
1.3.3	DUP Totoši	37,95	UA	_mješovita namjena	5,91
				_stanovanje male gustine	7,31
				_stanovanje veće gustine	10,01
				_centralne djelatnosti	9,03
				_uređene javne zelene površine	1,31
				_objekti tehničke infrastrukture	2,29
				površine za saobraćaj	2,09
1.3.4	DUP Nova Mahala I Bijela Gora	49,45	UD	_stanovanje srednje gustine	38,26
				_centralne djelatnosti	2,01
				_školstvo	0,31
				_objekti komunalne infrastrukture	2,64
				_groblje	1,31
				_sport i rekreacija	2,27
				_zaštitne šume	0,93
				površineza saobraćaj	1,72
1.3.5	DUP Kodre 1	45,70	UA	_mješovita namjena	15,63
				_stanovanje male gustine	12,95
				_poljoprivreda	11,31
				_zaštitne šume	3,20
				površineza saobraćaj	2,61
1.3.6	DUP Kodre 2	30,59	UA	_mješovita namjena	3,46
				_centralne djelatnosti	0,64
				_stanovanje male gustine	18,79
				_poljoprivreda	3,07
				_zaštitne šume	2,29
				_objekti saobrać. i tehničke infraatr.	0,47
				površineza saobraćaj	1,87
<b>Pj 4</b>					
1.4.1	DUP Đerane 1	39,20	UA	_mješovita namjena	4,21
				_stanovanje male gustine	2,23
				_stanovanje srednje gustine	27,17
				_centralne djelatnosti	1,63
				_zdravstvo	0,97
				_kultura	0,41
				_školstvo	0,28
				površineza saobraćaj	2,30
1.4.2	DUP Đerane 2	77,52	UD	_mješovita namjena	15,58
				_stanovanje male gustine	35,19
				_školstvo	4,41
				_poljoprivreda	18,82
				površineza saobraćaj	3,52
<b>Pj 5</b>					
1.5.1	DUP Đerane 3	52,10	UD	_mješovita namjena	31,38
				_stanovanje male gustine	8,59
				_centralne djelatnosti	3,34
				_turizam	5,99
				površineza saobraćaj	2,8
1.5.2	DSL sektor 65 Rt Đerane – Port Milena	118,93	UD	_centralne djelatnosti	20,95
				_mješovita namjena	25,04
				_uređene javne zelene površine	29,98
				_turizam ugostiteljstvo	0,59
				-vodene površine	36,19
				_zaštitne šume	1,91
				_ostale prirodne površine	0,31
				površineza saobraćaj	3,96
1.5.3	DSL Sektor 66 I dio – Velika plaža	80,85		_turizam	36,35
				_centralne djelatnosti	13,50
				_uređene javne zelene površine	0,78
				_sport I rekreacija	7,71
				_ostale prirodne površine-plaža	18,01
				površineza saobraćaj	4,5
1.5.4	DSL Sektor 66 II dio – Velika plaža	27,47		_centralne djelatnosti	10,73
				_mješovita namjena	4,52
				_uređene javne zelene površine	11,20

				_površinezasaobraćaj	1,02
<b>Pj 6</b>					
1.6.1	DUP Ulcinjsko polje 1	101,32		_ centralne djelatnosti _ mješovita namjena _ stanovanje male gustine _ vjerski objekti _ školstvo _ turizam _ industrija I proizvodnja-skladišta _ površinezasaobraćaj	2,16 7,23 59,52 0,60 3,16 11,23 9,16 8,26
1.6.2	DUP Ulcinjsko polje 2	18,90		_ stanovanje male gustine _ poljoprivreda _ industrija I proizvodnja-servisi I skladišta _ površinezasaobraćaj	6,13 6,53 5,99 0,25
<b>PJ 7</b>					
1.7.1	DUP Prnješ 3	79,00		_ mješovita namjena _ uređene javne zelene površine _ zaštitne šume _ turizam _ groblje _ površinezasaobraćaj	15,04 7,05 47,45 3,36 5,00 1,10
1.7.2	DUP Pinješ – hotelski kompleks 2	8,81		_ turizam	8,81

**PLANSKA ZONA 2**

				<b>namjena prostora</b>	
2.1	DUP centar lokalnog značaja Donji Štoj	282,88		_ stanovanje srednje gustine _ stanovanje male gustine _ centralne djelatnosti _ poljoprivreda _ vjerski turizam _ sume _ površine mocvara _ površinezasaobraćaj	
2.2	DSL Sektor 66 III dio – hotelski kompleks Velika plaža	306,44		_ turizam _ stanovanje male gustine _ poljoprivreda _ sume _ ostalo prirodno zemljište _ površinezasaobraćaj	
2.3	DSL Sektor 67 Ada Bojana	27,38		_ turizam ostalo prirodno zemljište	
2.4	DSL Sektor 66 IV dio – golf kompleks Velika plaža	251,62		_ turizam _ golf kompleks_ 18 rupa_70ha _ stanovanje male gustine _ poljoprivreda _ sume _ ostalo prirodno zemljište _ površine mocvara _ površinezasaobraćaj	
2.5	DSL Sektor 66 V dio – kamp I zona sporta i rekreacije	187,22		_ turizam _ sport I rekreacija _ stanovanje male gustine _ poljoprivreda _ sume _ ostalo prirodno zemljište _ površinezasaobraćaj	

**PLANSKA ZONA 3**

				<b>namjena prostora</b>	
3.1	DUP Gornji Štoj	165,23		_ stanovanje male gustine _ poljoprivreda _ aerodrom za sportsko I rekreativno letenje _ ostalo prirodno zemljište _ površine za saobraćaj	
3.2	LSL Barbana	2,77		_ zdravstveni turizam	



**PLANSKA ZONA 4**

				namjena prostora
4.1	DUP servisno-skladišna zona Kodre	32,08		_ skladišta I servisi _ manji preradivački pogoni, zanati _ komunalno-servisni objekti _ površinezasaobračaj
4.2	DUP centar lokalnog značaja Zoganje	66,26		_ satnovanje male gustine _ školstvo _ poljoprivreda _ manji preradivački pogoni _ poljoprivrednih proizvoda _ ostalo prirodno zemljište _ površine za saobračaj
4.3	LSL Zoganje 1	6,34		seoski turizam
4.4	LSL Zoganje 2	6,61		seoski turizam
4.5	DUP Industrijska zona Zoganje	36,78		_ industrija _ skladišta I servisi _ preradivački pogoni _ površine za saobračaj

**PLANSKAZONA5**

				namjena prostora
5.1	DUP Kruče	51,77		_ stanovanje srednje gustine _ turizam _ centralne djelatnosti _ sume _ maslinjaci _ ostale prirodne površine _ površinezasaobračaj
5.2	LSL Kruče	0,74		eco turizam
5.3	LSL Turistički kompleks Mavrijan	54,58		_ turizam _ javne zelene površine _ sport I rekreacija _ površinezasaobračaj
5.4	LSL Baš Buljuk	1,12		eco turizam
5.5	DSL sektor 61 - Valdanos	34,88		_ turizam _ javne zelene površine _ sport I rekreacija _ površine za saobračaj
5.6	LSL Kruce 1	0,94		eco turizam
5.7	LSL Rt Stari Ulcinj	1,96		_ turizam _ javne zelene površine

**PLANSKA ZONA 6**

				namjena prostora
6.1	DUP Šas	71,48		_ stanovanje srednje gustine _ stanovanje male gustine _ poljoprivreda _ sume _ površinezasaobračaj
6.2	LSL Eko-turistički centar na lokalitetu Šas	8,31		_ eco turizam
6.3	LSL Golf teren sa 18 rupa na lokalitetu Briska gora	75,27		_ turizam _ turističko stanovanje _ golf kompleks_70ha _ javne zelene površine _ površinezasaobračaj
6.4	LSL Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska gora	22,67		_ turizam _ turističko stanovanje _ javne zelene površine _ površine za saobračaj

**PLANSKA ZONA 7**

				namjena prostora
7.1	DUP lokalni centar Vladimir	197,69		_ stanovanje srednje gustine _ stanovanje male gustine _ centralne djelatnosti _ turizam _ javne zelene površine _ poljoprivreda

				_manji preradivački pogoni poljoprivrednih proizvoda _sume _ostalo prirodno zemljište _površine za saobraćaj
7.2	DUP centar lokalnog značaja Vladimirske Krute	23,70		_stanovanje male gustine _poljoprivreda _manji preradivački pogoni poljoprivrednih proizvoda _skladišta I servisi _površineza saobraćaj
7.3	DUP servisno-skladišna zona Vladimirske Krute	26,98		_ skladišta I servisi _manji preradivački pogoni, zanati _komunalno-servisni objekti _pumpne stanice _površine za saobraćaj

### Površine za stanovanje

- Namjenjene za stalno ili povremeno stanovanje
- Izgradnjenost zone za stanovanje iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih I saobraćajnih površina
- Osim stambenog prostora, na površinama za stanovanje planirati trgovine, ugostiteljske objekte, poslovne sadržaje u prizemljima objekata ,a moguće je planirati I sadržaje centralnih djelatnosti, turizma, sporta I rekreacije I komunalne objekte
- U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.
- Prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m2.
- Prosječan broj članova domaćinstva iznosi 3.7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- Planirano je stanovanje male, srednje I veće gustine
- Na površinama stanovanjaveće gustine - 250 stanovnika/ha, planirana je izgradnja višeporodičnih I kolektivnih stambenih objekata. Veličina urbanističke parcele iznosi 1200 – 1600m2, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgradnjenosti do 1.0. Spratnost objekata P+2 do P+4.
- Na površinama stanovanja srednje gustine - 140 stanovnika/ha, planirana je izgradnja višeporodičnih stambenih objekata. Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m2, zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgradnjenosti do 0.8. Spratnost objekata P+2 do P+3.
- Na površinama stanovanja male gustine - 70 stanovnika/ha, planirana je izgradnja jednoporodičnih stambenih objekata. Veličina urbanističke parcele iznosi 350 – 700m2, zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgradnjenosti do 0.5. Spratnost objekata P do P+2.

### Površine za mješovite namjene

- Namjenjene za stanovanje I druge namjene koje ne predstavljaju smetnju stanovanju, I to objekti društvenih djelatnosti, trgovine, ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji, sadržaji centralnih djelatnosti, turizma, sporta I rekreacije, komunalni objekti.
- Izgradnjenost zone za mješovite namjene iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih I saobraćajnih površina.
- Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 40%, prostor turističke namjene do 10%, a 5% površina obavezno planirati za sport I rekreaciju.
- U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.
- U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m2, a prosječan broj članova domaćinstva 3.7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m2, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgradnjenosti do 0.8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

### Površine za centralne djelatnosti

- Namjenjene za poslovne, komercijalne I uslužne djelatnosti
- Na površinama za centralne djelatnosti mogu se planirati objekti trgovine, ugostiteljski objekti, objekti društvenih djelatnosti, privredni objekti , komunalni objekti
- Izgradnjenost zone za centralne djelatnosti iznosi 0.7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih I saobraćajnih površina
- Stambeni prostor u okviru kapaciteta centralnih djelatnosti planirati do 20%, kao I prostor turističke namjene do 20%.

- U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m<sup>2</sup>, a prosječan broj članova domaćinstva 3.7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- Veličina urbanističke parcele namjene centralne djelatnosti iznosi 700 – 1200m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgradnjivosti do 0.8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

#### **Površine za turizam**

- Namjenjene za razvoj turizma
- Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za smještaj turista, za pružanje usluga hrane i pica, za nautički turizam. Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za zdravstveni, vjerski, edukativni i kulturni turizam. Turistički sadržaji su planirani i na lokacijama u okviru 2 golf kompleksa.
- U okviru zone za turizam planirati izgradnju slobodnih i intrnih saobraćajnih površina.
- Na površinama za turizam mogu se planirati sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije, komunalni objekti.
- U okviru objekata za smještaj turista predviđeni su:
  - hoteli
  - turistička naselja
  - turističke vile
  - mali hoteli, moteli, odmarališta, kampovi
  - objekti turističkog stanovanja u privatnom smještaju
- Smještajna jedinica u hotelima obuhvata prosječno 2 ležaja, u turističkom naselju 3 ležaja, u turističkim vilama 6 ležaja
- Planirane kategorije turističkog smještaja su 5\*, 4\* i 3\*.
- Prosječna BGP po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100m<sup>2</sup> u objektima sa 5\*, 80m<sup>2</sup> u objektima sa 4\* i 60m<sup>2</sup> u objektima sa 3\*
- Prosječna BGP po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80m<sup>2</sup> u objektima sa 5\*, 60m<sup>2</sup> u objektima sa 4\* i 40m<sup>2</sup> u objektima sa 3\*
- Minimalna BGP po jednom ležaju u objektima turističkog stanovanja je 25m<sup>2</sup>.
- Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene u zahvatu generalne urbanističke razrade iznosi do 40%, koeficijent izgradnjivosti do 1.0. Spratnost objekata P+2 do P+6.
- Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene van granica generalne urbanističke razrade iznosi do 30%, koeficijent izgradnjivosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.
- Objekte nautičkog turizma planirati u kompleksu planiranih marina na lokalitetima Valdanos, Liman, Port Milena, Ada Bojana. U sklopu objekata nautičkog turizma mogu se planirati sadržaji ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreativne namjene.

#### **7.8 Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda**

Koncept održivog razvoja podrazumijeva kontrolu izgradnje, kako u urbanizovanim djelovima Opštine, tako i u selima. Demografske projekcije indikuju veoma mali porast stanovništva u seoskom području opštine Ulcinj do 2020. godine, pa je, shodno tome, realno očekivati da na ovom području ne postoji potreba za izgradnjom stambenih objekata značajnijeg obima.

Strategija izgradnje u selima podrazumijeva da se prioritet daje rekonstrukciji i obnovi postojećih aglomeracija, a da se izgradnja novih objekata planira samo kada se na određenom prostoru javi veći broj zahtjeva za izgradnju.

U planu namjene prostora, izvršena je homogenizacija seoskih naselja, povezivanjem, gdje je to bilo moguće i racionalno, fragmenata aglomeracija u jedinstvene strukture, a kako bi se izbjeglo nekontrolisano smanjivanje poljoprivrednog zemljišta za potrebe stanovanja. Ovo je rezultiralo nominalnim povećanjem udjela naseljskih struktura u bilansu površina.

Uzimajući da je potrebna NETO korisna površina stambenog prostora 30m<sup>2</sup> po osobi<sup>6</sup>, kvantifikuje se potreba za povećanjem stambenog prostora, za svako pojedinačno seosko naselje. Važno je napomenuti da se iz površina planiranih za izgradnju u selima izuzimaju prostori čije je uređenje predviđeno kroz izgradnju detaljnih urbanističkih planova, državnih i lokalnih studija lokacija, kao i prostori namijenjeni isključivo za izgradnju turističkih i golf kompleksa.

<sup>6</sup> Ova površina odgovara prosjeku dobijenom iz statistika stanovanja na nivou EU. Pogledati „Housing Statistics in the European Union“, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations; OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, Septembar 2010.

Uvidom u topografsko-geografske karte, ortofoto snimke i katastarske podloge definisane su granice širenja seoskih naselja. Pojedina seoska naselja se, usljed malog populacionog prirasta i karakterističnih oblika prostornih matrica, zadržavaju u postojećim granicama (Bratica, Darza, Kaliman, Kolonza, Leskovac, Salč i Sveti Đorđe). Za većinu naselja je planirano proširenje granica (Ambula, Bojke, Brajše, Briska Gora, Gornja i Donja Klezna, Draginje, Kosići, Kravari, Kruta, Lisna Bore, Međureč, Mide, Pistula, Rastiš, Reč, Sukobin, Sutjel, Čurke, Fraskanjel, Štodra), dok je za neka seoska naselja planirano smanjenje površina zbog urbanizacije i izgradnje turističkih kapaciteta (Vladimir, Gornji Štoj, Zoganj, Kodre, Krute, Kruče, Šas).

Za izgradnju na ovim prostorima propisuju se posebne smjernice, koje za cilj imaju zaštitu dragocjenog poljoprivrednog zemljišta i vrijednih ambijentalnih cjelina kao i omogućavanje efikasne obnove i revitalizacije sela.

Građevinsko područje nije planirano na prostorima na kojima su utvrđeni sljedeći faktori ograničenja:

- nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje
- eksploaciona polja
- zemljišta nedovoljene nosivosti
- predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama (poplave, erozija, klizišta i dr.)
- šume i šumsko zemljište
- intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta
- zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz dozvole nadležnih institucija)
- potencijalni zaštićeni prirodni i antropogeni pejzaži
- strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°)
- zaštitni koridori infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, elektrovoda, vodovoda i dr.)
- zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti
- komune (opštinsko ili državno zemljište), osim kada se radi o objektima od opšteg interesa

### Izgradnja u postojećim građevinskim područjima seoskih naselja

Sela u opštini Ulcinj formirana su uglavnom uz veće površine obradivog zemljišta. Najčešće su polurazbijenog ili zbijenog tipa (bratsveničke grupacije kuća ili mahale), pa je veoma teško precizno izdvojiti stambene od poljoprivrednih površina. Ipak, u cilju zaštite kako tradicionalnih aglomeracija tako i proizvodnih potencijala zemljišta, učinjen je pokušaj da se unutar atara prepoznaju zone postojeće izgradnje, tj. sadašnje građevinsko područje sela.

Postojeća građevinska područja seoskih naselja obuhvataju zone tradicionalne izgradnje, prvenstveno stambene namjene. Preporuka ovog plana jeste da se izgradnja, što je moguće više ograniči upravo na ove zone, imajući u vidu da se u selima opštine Ulcinj prema demografskim projekcijama očekuje srazmjerno mali populacioni rast, a prema tome i mala povećanja stambenog prostora, te da su površine poljoprivrednog zemljišta viših bonitetnih klasa ograničene a time izuzetno dragocjene.

U tom smislu, osnovni oblici intervencija (građevinskih aktivnosti) koje se očekuju u ovim područjima su:

- a) rekonstrukcija postojećih objekata tradicionalnog arhitektonskog izraza<sup>7</sup>, izgradnja objekata na starim kućistima i završavanje poluizgrađene kuće – ovi oblici intervencija treba da budu prioritet u prvim etapama realizacije plana);
- b) izgradnja novih objekata, u slučaju kada se na zajedničkom prostoru javi veći broj zahtjeva

Unutar postojećih građevinskih područja sela važe sljedeći uslovi:

1. Urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela, a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana - to znači da postojeće katastarske parcele mogu postati urbanističke ukoliko ispunjavaju sljedeće uslove:

- Ne nalaze se na saobraćajnim i drugim infrastrukturnim koridorima
- Imaju obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili makar pješačke ulice
- Imaju obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama

<sup>7</sup> Misliše, prijesvega, napopravke, sanacije, konstruktivna ojačanja, modernizaciju unutrašnjost kuća, uvođenje sanitarnih prostorija i savremenih instalacija, promjenu namjene prostora i ili kombinaciju ovih radova. Računajući na raspoložene žitelja da očuvaju svojen sljedeći imovinu, ove vrste intervencija treba stimulisati kroz odgovarajućim finansijskim potporu, kao što su krediti i izvesna oslobođanja od poreskih obaveza)

- Za objekte veličine do 10 Ekvivalent Stanovnika predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda
  - Za objekte veličine veće od 10 Ekvivalent Stanovnika, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.)
2. Moguća je izgradnja slobodnostojećih i dvojnih stambenih objekata, kao i objekata u nizu, objekata povremenog turističkog stanovanja – vikendica, kao i ekonomskih i poljoprivrednih objekata koji čine sastavni dio domaćinstva (štale, mljekari, torovi, magacini, ljetnje kuhinje, garaže i dr.); ekonomski i poljoprivredni objekti ne mogu se graditi na stambenom dijelu parcele i moraju biti postavljeni na higijenskoj udaljenosti od stambenog objekta
  3. Dozvoljena je izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika, vjerskih objekata, manjih ugostiteljskih objekata, kao i organizovanje poslovnih djelatnosti koje se mogu obavljati u stambenim objektima. Turistički smještaj u domaćoj radinosti može biti organizovan u naseljima u kojima je PUP-om predviđena ovakva vrsta ponude.
  4. Minimalna širina parcele na kojoj se može graditi stambeni objekat je 15m
  5. Minimalno rastojanje slobodnostojećeg stambenog objekta od granice susjedne parcele<sup>8</sup> je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda)
  6. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m
  7. Minimalnaveličina parcele za izgradnju stambenog objekta je 400m<sup>2</sup>
  8. Minimalna veličina parcele za izgradnju objekta povremenog turističkog stanovanja - vikendice je 600m<sup>2</sup>
  9. Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte individualnog stanovanja je S+P+2, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće 9m
  10. Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte povremenog turističkog stanovanja je S+P+Pk
  11. Maksimalna BGP slobodnostojećeg stambenog objekta: 250m<sup>2</sup> (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP)
  12. Maksimalna BGP objekta povremenog turističkog stanovanja – vikendice je 150m<sup>2</sup>
  13. Turističku ponudu u domaćoj radinosti planirati kroz izdavanje soba sa ponudom doručka ili turističkih apartmana, sa brojem turističkih ležaja 2-4. Bruto površina po ležaju u domaćoj radinosti treba da iznosi min 20m<sup>2</sup>.

### **Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu unutar ili izvan seoskih naselja**

Na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi stambeni objekti za poljoprivredno domaćinstvo, ekonomski objekti (za smještaj stoke, za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su hladnjače, magacini, prehrambeni proizvodni pogoni i sl., garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila, pomoćni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su nadstrešnice, koševi, ostave i sl.)

Na obradivom zemljištu nije dozvoljena izgradnja vikendica<sup>9</sup>.

Na poljoprivrednom zemljištu, van građevinskog područja seoskih naselja, važe sljedeći urbanistički parametri:

1. Dozvoljena je izgradnja slobodnostojećih, izuzetno dvojnih stambenih objekata i ekonomskih objekata koji su sastavni dio poljoprivrednog domaćinstva
2. Maksimalno 10% poljoprivredne parcele se može predvidjeti za stambeni dio, uz uslov da minimalna površina stambenog dijela parcele ne smije biti manja od 300m<sup>2</sup>
3. *Važe isti uslovi kao za prethodno poglavlje*
4. Maksimalna spratnost stambene zgrade je S+P+Pk
5. Maksimalni indeks izgrađenosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,4
6. Maksimalni indeks zauzetosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,2
7. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m
8. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda)

### **Preporuke za izgradnju po pojedinačnim seoskim naseljima**

<sup>8</sup> Udaljenost od granica susjedne parcele mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

<sup>9</sup> Ova mjera se predlaže u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta i usmjeravanja izgradnje vikend kuća unutar seoskih atara, gdje postoji realna mogućnost komunalnog opremanja.

**Ambula** – proširenje postojeće matrice; zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u sjevernom dijelu naselja; zabrana gradnje na močvarnom zemljištu (Emerald područje)

**Bojke** – koncentracija gradnje u granicama proširene postojeće matrice; očuvanje poljoprivrednih površina

**Brajše** – koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća, očuvanje poljoprivrednog zemljišta

**Bratica** – zadržavanje izgradnje unutar postojećih granica naselja; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka

**Briska Gora** - koncentracija gradnje u proširenim granicama postojećih zaselaka

**Vladimir** – zabrana izgradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u sjevernim i istočnim djelovima naselja

**Gornja Klezna** - koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća, očuvanje poljoprivrednog zemljišta

**Gornji Štoj** – zaštita od poplava stambenih i infrastrukturnih objekata i poljoprivrednog zemljišta, zabrana izgradnje u zoni Morskog dobra mimo uslova iz PPPN Morsko dobro (a u budućnosti PPPN Obalno područje) – ovo se naročito odnosi na dalju izgradnju vikendica duž donjeg dijela toka Bojane, zabrana izgradnje na močvarnim terenima (EP), restauracija i revitalizacija postojećih objekata

**Darza** – koncentracija gradnje unutar postojećih zaselaka, u sjevernom dijelu naselja, iznad lokalnog puta, van granica emerald zone; očuvanje poljoprivrednog zemljišta

**Donja Klezna** - koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u istočnim djelovima naselja, prema Šaskom jezeru

**Draginje** - koncentracija gradnje unutar postojećih grupacija kuća, uz lokalni put i put M2 prema Sukobinu; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u dijelu zapadno od lokalnog puta.

**Zoganj** – u dijelu za koji se ne predviđa izrada DUP-ova ili LSL izgradnja unutar postojećih zaselaka, sjeverno od lokalnog puta prema naseljima Darza i Sveti Đorđe; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u dijelu između pomenutog lokalnog puta i nekadašnjeg Zoganjskog jezera (prostora solane)

**Kaliman** – moguća je isključivo obnova postojećih kamenih kuća budući da demografska projekcija ne indikuje populacioni rast do 2020. godine; očuvanje poljoprivrednog zemljišta

**Kodre** – izgradnje na prostoru dispergovanih aglomeracija van granica DUP-a „Kodre“ i DUP-a „Servisno-skladišna zona Kodre“; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka.

**Kolonza** - koncentracija gradnje unutar tradicionalnih grupacija kuća bez proširenja granica istih, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka.

**Kosići** – gradnja unutar tradicionalnih grupacija kuća, revitalizacija starih kuća i vodenica, očuvanje poljoprivrednog zemljišta

**Kravari** – izgradnja unutar postojećih nekoliko mahala, zabrana gradnje sjeverno od regionalnog puta; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u jučnom dijelu naselja

**Kruta** – izgradnja unutar postojećih grupacija kuća, zabrana gradnje u zaštitnom koridoru magistralnog puta; očuvanje maslinjaka

**Krute** – izgradnja u smanjenim granicama tradicionalnih aglomeracija (zbog DUP-ova „Vladimirske Krute“ i „Servisno-skladišna zona Vladimirske Krute“), zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje maslinjaka

**Kruče** - izgradnja u smanjenim granicama postojećih grupacija kuća (zbog DUP-a i LSL-a), zabrana gradnje na nestabilnim terenima – klizištima, očuvanje maslinjaka.

**Leskovac** – izgradnja malog obima unutar postojeće tradicionalne matrice

**Lisna Bore** – izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih mahala, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, sa naglaskom na centralni dio naselja; zabrana gradnje u zoni Morskog dobra; zaštita od poplava.

**Međureč** – nije predviđeno širenje naselja, izgradnja malog obima unutar postojećih granica

**Mide** – izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih zaselaka; rekonstrukcija i revitalizacija mlinova i vodenica

**Možura** – nije predviđeno širenje naselja, obzirom na to da je naselje bez stanovnika. Moguća je rekonstrukcija i revitalizacija starih kuća.

**Pistula** - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih zaselaka, koncentracija gradnje uz magistralni i lokalni put, uz poštovanje propisane udaljenosti od trase puteva (Zakon o putevima), očuvanje poljoprivrednog zemljišta.

**Rastiš** - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih mahala

**Reč** - izgradnja malog obima unutar postojeće tradicionalne matrice; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP) i u zoni morskog dobra; zaštita poljoprivrednog zemljišta i objekata od poplava.

**Salč** – obnova starih kuća, očuvanje i rekultivacija maslinjaka

**Sveti Đorđe** - izgradnja malog obima unutar postojećih tradicionalnih grupacija kuća, duž lokalnog puta; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP) i u zoni morskog dobra; zaštita poljoprivrednog zemljišta i objekata od poplava.

**Sukobin** - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća, na propisanoj udaljenosti od vodotokova; očuvanje poljoprivrednog zemljišta uz intenziviranje poljoprivredne proizvodnje

**Sutjel** - izgradnja malog obima u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP Šasko jezero i Bojana)

**Čurke** - izgradnja malog obima u proširenim – homogenizovanim granicama postojeće naseljske strukture, u uskom pojasu duž lokalnog puta; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP Šasko jezero i Bojana)

**Fraskanjel** - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP Šasko jezero i Bojana)

**Šas** – izgradnja ograničenog obima u djelovima naselja koji nisu u zahvatu DUP-a „Šas“; zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje poljoprivrednog zemljišta; zabrana gradnje u pojasu između naselja i Šaskog jezera (EP Šasko jezero i Bojana); obnova kulturnih dobara

**Štodra** - izgradnja malog obima u proširenim – homogenizovanim granicama postojeće naseljske strukture, zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; očuvanje poljoprivrednog zemljišta.

Naselje	Postojeća površina naselja (ha)	Planirana površina naselja (ha)	Procenat rasta površine za izgradnju	Povećanje broja stanovnika do 2020. godine	Minimalno planirano povećanje NETO korisne stambene površine	Minimalno planirano povećanje BRUTO stambene površine
Ambula	12,65	18,48	146,09	4	120	160
Bojke	10,46	13,11	125,33	16	480	640
Brajshe	67,55	84,47	125,05	68	2040	2720
Bratica	62,56	62,56	100,00	23	690	920
Briska Gora	8,34	11,62	139,33	5	150	200
Vladimir	82,4	20	24,27		0	0
Gornja Klezna	17,8	20,94	117,64	17	510	680
Gornji Štoj	75,01	37,98	50,63		0	0
Darza	19,13	19,13	100,00	14	420	560
Donja Klezna	25,81	30,79	119,29	13	390	520
Draginje	10,9	18,95	173,85	7	210	280
Zoganj	65,16	34,95	53,64	40	1200	1600
Kaliman	1,1	1,1	100,00	1	30	40
Kodre	113,13	34,83	30,79		0	0
Kolonza	45,52	45,52	100,00	23	690	920
Kosići	17,03	23,34	137,05	31	930	1240
Krvari	52,63	61,67	117,18	55	1650	2200
Kruta	52,41	55,05	105,04	20	600	800
Krute	67,53	63,27	93,69	53	1590	2120
Kručē	51,72	22,15	42,83		0	0
Leskovac	9,61	9,61	100,00	7	210	280
Lisna Bore	10,17	17,49	171,98	17	510	680
Međureč	5	5,8	116,00	3	90	120
Mide	26,47	43,85	165,66	23	690	920
Možura	4,19	4,19	100,00	0	0	0
Pistula	56,53	67,33	119,10	38	1140	1520
Rastiš	46,27	65,55	141,67	36	1080	1440
Reč	13,66	13,82	101,17	6	180	240
Salč	9,35	9,35	100,00	0	0	0
Sveti Đorđe	11,78	11,78	100,00	7	210	280
Sukobin	29,08	39,83	136,97	37	1110	1480
Sutjel	6,07	7,34	120,92	2	60	80
Ćurke	7,05	8,37	118,72	3	90	120
Fraskanjel	6,82	10,22	149,85	6	180	240
Šas	32,37	10,22	31,57		0	0
Štodra	14,35	19,25	134,15	11	330	440
<b>Ukupno:</b>	<b>1147,61</b>	<b>1023,91</b>	<b>89,22</b>	<b>586</b>	<b>17580</b>	<b>23440</b>



## 7.9 Smjernice za legalizaciju bespravno podignutih objekata

Nelegalni objekti su uništili pejzaž mnogih, naročito prigradskih naselja (Kručje, Bratica, Kodre, Donji Štoj i dr.) i ozbiljno ugrozili kvalitet životne sredine, stvarajući podstandardne uslove za stanovanje i druge aktivnosti.

Zaustavljanje nelegalne gradnje može se sprovesti kroz jačanje i primjenu zakonske regulative, edukacijom stanovništva o važnosti primjene propisa iz oblasti planiranja, kao i kroz smanjenje trenda razućenog razvoja.

Važno je uspostaviti proces legalizacije u kojem će učestvovati nelegalni graditelji, građanii turistički operateri, a koji bi se odvijao na osnovu pravila i roka prdviđenog za legalizaciju naselja.

Legalizacija nelegalnih objekata predviđena je dijelom u okviru turističke ponude kroz organizovanje komplementarnog turističkog, privatnog smještaja - b&b, apartmana ili kuća za izdavanje. Dio objekata korišćiće se kao stambeni prostor za rezidente i sezonsku radnu snagu budućih kapaciteta osnovnog turističkog smještaja.

Za definisanje pravila legalizacije potrebno je uraditi plansku dokumentaciju i program uređenja bespravno izgrađenih područja, u kojima bi se definisale potrebne intervencije na objektima, mreži inrasrtruktore, moguće intervencije na pejzažu, kao i procjena troškova za svako područje pojedinačno. Neophodan preduslov za ovo je izrada katastra nelegalno sagrađenih objekata od strane nadležnih opštinskih službi.

Rušenje će se predvidjeti za sve objekte koji ne zadovoljavaju parametre statičke stabilnosti, koji su locirani na trasama saobraćajnica itrasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgrađeni na zaštićenim zelenim površinama i koridorima, poljoprivrednim površinama i zonama koje su planom višeg reda predviđene za drugu namjenu.

Osim intervencija na gotovim objektima, potrebno je riješiti problem započete bespravne gradnje. Vlasnicima treba dati maksimalno vrijeme izgradnje od tri godine za okončanje poslova, nakon čega napušteni objekat treba srušiti, aparcelu ozelenjeti rastinjem ili oduzeti. Obzirom na moguće poteškoće zbog loše procjene tržišta nekretnina i niske finansijske sposobnosti vlasnika, treba omogućiti vršenja promjena krajnje upotrebe objekata od stambenih do poslovnih i / ili turističkih kao i rekonstrukcijenelegalnih objekata u objekte koji ispunjavaju naznake iz programa uređenja za pojedina područja.

Poseban tretman nelegalne gradnje potrebno je definisati za objekte izgrađene u zoni delte Bojane.

## 8 GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE CENTRA ULCINJA

### 8.1 Ocjena stanja, organizacije i uređenja prostora

Područje generalne urbanističke razrade razvijalo se i gradilo u skladu sa smjernicama važeće planske dokumentacije. Međutim, istovremeno sa implementacijom planskih rješenja, kao posljedica migracije stanovnika sa ruralnog područja u zaledju, na ovom prostoru je, kao i na prostoru ostalih priobalnih naselja, mimo planske dokumentacije, izgrađen veliki broj nelegalnih objekata.

Izgradnjom nelegalnih objekata, kao i nelegalnih dogradnji i nadgradnji postojećih objekata, pojedinačnih i u grupacijama i često bez valjane projektne dokumentacije, došlo je do degradacije dijela ovog vrijednog prostora, i uništavanja objekata prirode i pejzaža.

Prekomjernom izgradnjom objekata na području Pristana, Pinješa, Meteriza, Totoša narušene su vizure i atraktivnost prostora, uz prijetnju da dovede u pitanje buduće investicije na ovom području.

Na području Djerana i Port Milene gradnja se odvijala bez odgovarajuće planske dokumentacije. Ovo područje karakteriše veliki broj izgrađenih objekata, loša saobraćajna i infrastrukturna opremljenost, nedostatak javnih i zelenih površina, što je u cjelini dovelo do devastacije prostora, zagadjenja životne sredine, posebno kanala Port Milena.

Neplanskim širenjem izgradnje na području Ulcinjskog polja, i njegovom kasnijom prenamjenom u građevinsko zemljište (Izmjene i dopune lokalne planske dokumentacije iz 2009g.), uništeno je poljoprivredno zemljište visoke klase i boniteta. Ovaj trend se čini posebno nepromišljen u periodu kada se poljoprivreda proglašava za jednu od dvije vodeće privredne grane opštine Ulcinj.

Poseban kulturni identitet Ulcinja i njegova uloga pograničnog grada u istorijskom razvoju Crne Gore nisu afirmisani u mogućoj i potrebnoj mjeri. Sadržaji kulture i događaji vezani za kulturu, koji govore o multietničkoj i multinacionalnoj strukturi stanovnika, moraju biti dostupni stanovnicima i posjetiocima, a ujedno doprinijeti stvaranju jedinstvenog brenda grada.

Postojeća namjena površina je prikazana tabelarno na nivou detaljnih kategorija.

Tabela – Postojeća namjena površina (ha)

Postojeće stanje	površina	stan.	CD	turizam	SK	ZD	kultura	SR	indus.	MN	vj.obj.	grobje	pejz.ur.	polj.	suma	voda	ost.pr. pov.	saobrac.	infrastr.	kult. dobro
ukupno	448.26	161.6	9.76	9.14	3.6	0.95	0.54	0	4.33	0	1.24	3.18	1.36	139.76	44.76	2.23	9.47	53.91	2.43	448.26

### 8.2 Koncept prostornog razvoja

Područje generalne urbanističke razrade čini centralni, najveći dio Ulcinjskog priobalja, koje se pruža uz postojeću longitudinalnu saobraćajnicu.

Granica Generalnog urbanističkog rješenja - planske zone 1, najvećim dijelom se poklapa sa granicom užeg gradskog područja, definisanog GUP-om iz 1985g.

Planom namjene površina određene su zone za izgradnju sadržaja različitih namjena, objekata saobraćajne i tehničke infrastrukture i uređenje slobodnih površina.

Konceptom organizacije prostora u zahvatu generalne urbanističke razrade, predviđeno je formiranje tri gradska centra, povezana mrežom saobraćajnih i pješačkih komunikacija, između kojih se pružaju površine predviđene za izgradnju stambenih površina i površina mješovite namjene.

Na prostoru tri gradska centra je planirana veća koncentracija i grupisanje funkcija različitih namjena.

1. Stari grad, Pristan – istorijski i kulturni centar grada, na koji se nadovezuje turizma na Pinješu, u kome je planirana dogradnja sadržaja kulture, zabave, ugostiteljstva i zanata
2. Meraja, Totoši – administrativni centar grada, u kome je planirana dogradnja sadržaja društvenih djelatnosti, trgovine, usluga i ličnih usluga
3. Port Milena – novi poslovni i trgovački centar grada formiran uz novu Marinu, sa značajnim kapacitetima komercijalnog prostora, i sadržajima kulture, trgovine, zabave, usluga i ličnih usluga, koji će prevashodno služiti stanovnicima novih stambenih zona Djerane.

Kroz izgradnju i uređenje mreže pješačkih trgova i staza, uređenje zelenila i urbano opremanje prostora stvorice se uslovi za šetnju, rekreaciju i rasonodu kako stanovnika, tako i posjetilaca grada.

Posebnu atrakciju predstavljace nova pješačka komunikacija i mreža biciklističkih staza kroz park šumu Pinješ, kojima ce se Stari Grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni

U odnosu na prostorne i ambijentalne karakteristike prostora, područje generalne urbanističke razrade je podijeljeno na 7 planskih jedinica.

### **Podjela na planske jedinice**

1. Planska jedinica 1\_obuhvata područje Stari grad, Pristan, Ulcinj grad i Pinješ, površine 63,1ha
2. Planska jedinica 2\_obuhvata područje Liman i Meterizi, površine 107,11ha
3. Planska jedinica 3\_obuhvata područje Nova Mahala, Meraja, Totoši, Kodre, površine 257,21ha
4. Planska jedinica 4\_obuhvata područje Đerane, površine 116,78ha
5. Planska jedinica 5\_obuhvata područje Port Milena, površine 279,64ha
6. Planska jedinica 6\_obuhvata područje Ulcinjsko polje, površine 120,21ha
7. Planska jedinica 7\_obuhvata područje Brda Pinješ, površine 118,67ha

#### **Planska jedinica 1**

Planskom distribucijom sadržaja predviđeno je da na prostoru planske jedinice 1 ostane istorijski, kulturni i turistički centar grada.

Prioritet razvoja je očuvanje i zaštita kulturnih i istorijskih vrijednosti, prvenstveno pojedinačnih spomenika kulture i vjerskih objekata, a zatim ambijentalnih cjelina Starog grada, Pristana i Ulcinjske čaršije. Izgradnja novih turističko-hotelskih kapaciteta, uređenje slobodnih, pješačkih i zelenih površina, zaštita prirodnog pejzaža i obale mora, kao i uspostavljanje striktno kontrole korišćenja prostora, važni su preduslovi za stvaranje urbanog nivoa i ambijenta kakav ovaj prostor zaslužuje.

#### **Planska jedinica 2**

Na prostoru planske jedinice 2 predviđena je izgradnja stambenih i turističkih kapaciteta. Preduslov razvoja ovog prostora je izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, prvenstveno povezivanje sa područjem Pristana preko novoprojektovanog saobraćajnog tunela. Izgradnjom nove gradske marine, zaštitom i uređenjem jedinstvenog ambijenta, zelenih površina, maslinjaka, prirodnog pejzaža i obale mora, stvoriće se uslovi visokog kvaliteta za stanovanje i boravak.

#### **Planska jedinica 3**

Granicom planske jedinice 3 je obuhvaćen noviji dio grada u kome su osim stambenih objekata male i srednje gustine stanovanja, izgrađeni značajni kapaciteti centralnih djelatnosti, administracije i poslovanja. U okviru centralnih sadržaja zastupljeni su obrazovanje, kultura, zdravstvo, javne funkcije, autobuska stanica. Na prostoru planske jedinice predviđena je rekonstrukcija postojećih izgrađenih površina, dalja izgradnja kapaciteta, dokompletiranje saobraćajne i tehničke infrastrukture, uređenje pješačkih i zelenih površina i urbano opremanje.

#### **Planska jedinica 4**

Na prostoru planske jedinice 4 predviđene su značajne rekonstrukcije u smislu rušenja postojećih privremenih, montažnih i neuslovnih objekata, i izgradnje novih kapaciteta stanovanja, školstva i objekata mješovite namjene. Izgradnju novih struktura usloviće izgradnja adekvatne saobraćajne i tehničke infrastrukture. Dio površina planske jedinice je planiran kao poljoprivredna površina, kojom će gazdovati vlasnici i stanovnici kontaktne zone stanovanja male gustine.

#### **Planska jedinica 5**

U zoni Port Milene, planska jedinica 5, planirana je izgradnja novog, sekundarnog, poslovno-administrativnog centra grada. Izgradnja novog mosta na Port Mileni predstavlja važan korak i pokretač daljeg razvoja i povezivanja ove zone i zone Velike plaže. Prioriteti razvoja su izgradnja nove marine sa 300 vezova i pratećim sadržajima, izgradnja kapaciteta poslovanja, centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije, i šetnje uz kanal. Na prostorima za turizam planirana je izgradnja hotelskih kompleksa, koji će predstavljati novi značajni kapacitet za potrebe različitih kategorija turizma, između kojih zdravstvenog, edukativnog i naučnog turizma uz korišćenje povoljnosti Ulcinjske solane, nautičkog i kongresnog turizma. Zahtjev okoline i preduslov izgradnje sadržaja predstavlja sanacija samog kanala Port Milena. U okviru sanacije predviđena je izgradnja kanalizacione mreže i uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, sanacija područja nelegalne gradnje uz kanal, a u cilju obezbeđenja protoka vode izgradnja kanala za povezivanje sa tokom rijeke Bojane.

#### **Planska jedinica 6**

Bez obzira na visoki bonitet poljoprivrednog zemljišta na prostoru Ulcinjskog polja, GUR-om je, u skladu sa zahtjevom lokalne samouprave i usvojenom lokalnom planskom dokumentacijom, predviđena izgradnja kapaciteta mješovite namjene, turizma, stanovanja male gustine i školstva. Dio prostora je planiran kao servisno skladišna zona, i to uglavnom na dijelu već izgrađenih objekata ove namjene.

### Planska jedinica 7

Granicom planske jedinice obuhvaćen je prostor brda Pinješ, koji predstavlja centralnu zonu zelenila, šetnje i rekreacije. Dio zahvata je predviđen za izgradnju ekskluzivnih hotelskih kapaciteta, a na visočijoj koti i kapaciteta mješovite namjene. Preduslov razvoja ovog prostora je sanacija i revitalizezacija šume i drugog zelenila, izgradnja mreže pješačkih i biciklističkih staza, i odmorišta sa vizurama prema Moru.

### 8.3 Bilans površina

Površina planske zone 1 – Grad Ulcinj iznosi 1062 ha  
Plan namjene površina izražen na nivou opštih kategorija:

PJ		P planske jedinice	Izgradjene površine	Poljoprivr. površine	šumske površine	vodne površine	ostale prirodne površine
1	Stari grad, Pristan, Ulcinj grad, Pinješ	63,1	53,67				9,43
2	Liman, Meterizi	107,11	76,44		28,64		2,03
3	Nova Mahala, Meraja, Totoši, Kodre	257,21	175,69	14,38	6,42		60,69
4	Djerane	116,78	97,96	18,82			
5	Port Milena	279,64	222,9		1,91	36,19	18,32
6	Ulcinjско polje	120,21	120,21				
7	Brdo Pinješ	118,67	48,16		65,9		4,6
	ukupno		755,14	73,1	102,87	36,19	95,07

Plan namjene površina izražen na nivou detaljnih kategorija:

PLAN	površina	stan.	CD	turizam	Šk	ZD	kultura	SR	indus.	MN	vj.obj.	groblje	pejz.ur.	polj.	suma	voda	ost.pr. pov	saobrac.	infrastr.	kult. dobro
PJ1	63.1	18.29	0.43	15.71						11.88	0.08		3.34				9.43	3.94		
PJ2	107.11	52.26	1.36	2.26	0.97					7.81	0.64	1.73	2.68		28.64		2.03	6.73		
PJ3	257.21	108.99	15.92		2.92	0.97	0.82			25	0.16	1.31	2.55	14.38	6.42		60.69	11.62	5.4	0.03
PJ4	116.78	64.59	1.63		4.69	0.97	0.41			19.79	92.08			18.82				5.82		
PJ5	279.64	8.59	48.52	42.93				7.71		60.94			41.96		1.91	36.19	18.32	12.25		
PJ6	120.21	27.86	2.16	11.23	3.16				15.15	7.23	0.6		4.42	39.9				8.51		
PJ7	118.67			12.17						15.04		5	7.05	65.91			4.6	8.9		

Ukupni kapaciteti pojedinih detaljnih namjena:

PLAN	površina	stan.	CD	turizam	Šk	ZD	kultura	SR	indus.	MN	vj.obj.	groblje	pejz.ur.	polj.	suma	voda	ost.pr. pov	saobrac.	infrastr.	kult. dobro
ukupno	1062.7	280.58	70.02	84.3	11.74	1.94	1.23	7.71	15.15	147.69	1.48	8.04	62	73.1	102.9	36.19	95.07	57.77	5.4	0.03

### 8.4. Pejzažno uređenje

#### Pejzažno uređenje

Cilj planskog pristupa je da se kroz dogradnju i unaprijeđenje sistema uređenih zelenih površina obezbijedi organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog užeg gradskog područja, sa karakterom centra lokalne samouprave, integrisanog sa prirodnim okruženjem.

Planirani sistem urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte i da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenje principa povezanosti i neprekidnosti.

U mjerama zaštite predjela (PUP Ulcinj), za područja karaktera predjela *Grad Ulcinj (2d)* istaknute su sljedeće osnovne smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela:

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

Opšti ciljevi pejzažnog uređenja:

- funkcionalno zoniranje zelenih površina
- usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina
- poštovanje specifičnosti lokacije i očuvanje prepoznatljivih prirodnih vrijednosti i elemenata kulturnog predjela
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- povezivanje postojećih šumasa gradskim zelenilom
- uređenje okolnih šuma i njihovo pretvaranje u park šume
- formiranje umreženog sistema zelenih površina korišćenjem linijskih veza između postojećih i planiranih zelenih površina
- gradske neuređene površine koje nijesu namijenjene izgradnji urediti kao javne zelene površine
- očuvanje i uklapanje postojećeg kvalitetnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- upotreba autohtonih biljnih vrsta i vrsta otpornih na ekološke uslove sredine a u skladu sa estetskim i funkcionalnim zahtjevima.

Prema namjeni, planiranu strukturu zelenih površina čine sljedeće kategorije zelenila:

Zelene površine javne namjene – parkovi, skverovi i zelenilo uz saobraćajnice. Ove zelene površine svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike, ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije.

Ukupna količina zelenih površina javne namjene iznosi 640.941 m<sup>2</sup>.

Zelene površine ograničene namjene -zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće gustine i srednje gustine), zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine), zelenilo centralnih djelatnosti, zelenilo objekata prosvete (školstvo i socijalna zaštita), zelenilo objekata zdravstva, zelenilo objekata kulture, sportsko-rekreativne površine, zelenilo za turizam (hoteli), zelenilo turističkih naselja, zelenilo objekata za pružanje usluge hrane i pića, zelenilo objekata mješovite namjene, zelenilo vjerskih objekata i zelenilo zaštićenih kulturnih dobara.

Zelene površine specijalne namjene - zelenilo industrijskih zona (objekata za industriju i proizvodnju), zaštitni pojasevi (zaštitne šume), zelenilo infrastrukture (objekata elektroenergetske i komunalne infrastrukture) i groblja.

### **Smjernice za pejzažno uređenje**

#### Park i Skver

Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje manjih parkovskih površina koje kompoziciono čine jasne cjeline, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao njihove osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar (česme, klupe, korpe za otpatke, skulpture, vodenu površinu/fontanu, kandelabre i dr.). Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih

stariosnih grupa. Parkove oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflоре. Zelenilo treba da čini min. 70% ukupne površine parka. Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje. Planirani su u sljedećim planskim jedinicama: 1 (Stari Grad, Pristan, Ulcinj Grad, Pinješ), 2 (Liman, Meterizi), 3 (Nova Mahala, Meraja, Totosi, Kodre), 5 (Port Milena), 6 (Ulcinjско polje) i 7 (Brdo Pinješ).

#### Zelenilo uz saobraćajnice

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica i na proširenjima kolsko-pješačkih komunikacija planirane su parterne zelene površine otvorenog tipa i drvoredi. Pored zelenila, karakter ovih površina naglašen je popločavanjem i urbanim mobilijarom. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju.

U sklopu oblikovanja saobraćajnica i stvaranja potrebne zaszene, planirani su drvoredi duž saobraćajnica i parking prostora. Linearni zasadi stablašica su planirani i na popločanim pješačkim komunikacijama. Zelenilo duž saobraćajnica formirati tako da ne ometa preglednost i ne ugrožava bezbjednost saobraćaja.

Duž gradskih bulevara u zelenim ostrvima formirati linearne zasade od niskih - srednje visokih stablašica ili visokih žbunastih vrsta odnjegovanih kao stablašice koje neće uticati na preglednost saobraćaja. Drvored treba da je homogenog sastava sa mogućnošću zamjene vrste duž pojedinih blokova.

Drvored sa visokim drvorednim sadnicama formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara minimalno 2,80 m (planske jedinice: 3, 5 i 6).

U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.

Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4,5 m. Rastojanje između sadnica u drvoredu je 5 do 8 m u zavisnosti od biljne vrste, potreba za suncem ili zasjenom, profila ulice isl.

Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima sadnju vršiti na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta zadnjom trećini parking mjesta. Oko sadnica na trotoarima i parkinzima predvidjeti horizontalnu i vertikalnu zaštitu.

Prilikom projektovanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mjesta sadnje drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih dijelova nadzemnih objekata.

Za drvorede u sklopu trotoara i parkinga, ne koristiti visoko drveće sa snažnim korjenovim sistemom koji podiže okolne popločane površine.

Za formiranje drvoreda koristiti isključivo "školorane" drvoredne sadnice visoke preko 3,5 m, sa pravim deblom, čistim od grana do visine od 2,5 m i prsnim pečnikom oko 10 cm.

#### Zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće i srednje gustine)

U skladu sa prostornim uslovima, zelenilo oko višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim površinama (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Za novoplanirane objekte, površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

#### Zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine)

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtnе arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih riješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omogućе formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

#### Zelenilo centralnih djelatnosti, objekata mješovite namjene, objekata za pružanje usluge hrane i pića i objekata kulture

Organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

#### Zelenilo objekata prosvete i socijalne zaštite

Po normativima veličina školskog dvorišta van centra grada treba da bude 25 - 35 m<sup>2</sup> po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smjenu. U gustom tkivu blokovske izgradnje optimalna površina po učeniku može da bude 10-15 m<sup>2</sup> a nikako manje od 4 m<sup>2</sup>. U tom slučaju se nastava fizičkog obrazovanja održava u najbližem sportskom centru.

U vrtićima za djecu predškolskog uzrasta treba predvidjeti najmanje 15 m<sup>2</sup> po jednom djetetu. Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 djece mora se obezbijediti najmanje 1500 m<sup>2</sup> otvorenog prostora namijenjenog djeci. Pri povećanju broja djece i grupa srazmjerno se povećava predviđena površina za igru.

Malo dječje igralište za djecu jasličke dobi, od 1 do 3 g. - normativ za određivanje potrebne površine dječjeg igrališta iznosi - 1 m<sup>2</sup> po djetetu, a uobičajena veličina - 100 m<sup>2</sup>.

Srednja dječja igrališta za djecu vrtićkog uzrasta, od 3 do 7 g. - normativ 5 m<sup>2</sup> po djetetu dozvoljeni su svi elementi igrališta (luljaške, tobogani, vrtuljci, penjalice, klackalice, pješćanici, itd.).

Velika igrališta za djecu školskog uzrasta, od 7 do 14 g. - normativ 6 m<sup>2</sup> po djetetu -sportski tereni (staze za trčanje, tereni za košarku, fudbal, odbojku, itd.), a školska igrališta mogu da se koriste za izvanškolske aktivnosti.

Zbog štetnog uticaja ozonskih rupa, obavezno obezbijediti potrebnu zaštitu na prostorima predviđenim za igru djece. Prostore namenjene djeci do 7 godina obraditi elastičnim zastorima i izbjegavati alergene biljne vrste, biljke sa trnovima i otrovnim plodovima, kao i vrste koje u periodu opadanja plodova mnogo prljaju prostor. Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha.

#### Zelenilo objekata zdravstva

Kod objekata zdravstva, zelene površine treba da zauzimaju 70% od cjelokupne površine kompleksa, dok 20% čine saobraćajnice, pješačke staze, platoi i druge izgrađene površine a ostalih 10% objekat.

Posebnu pažnju posvetiti izboru vrsta i organizaciji prostora u cilju stvaranja što povoljnijih sanitarnohigijenskih uslova. Formirati prijatne ambijentalne prostore za pasivan odmor korisnika. Koristiti vedre kolorite u cilju izazivanja prijatnih emocija kod bolesnika. Ne koristiti izrazito alergene vrste. Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha.

#### Zelenilo za turizam (hoteli) i zelenilo turističkih naselja

Zelene površine okohotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtno arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100 m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5\* odnosno 80 m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 4\*. Zelene oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote.

Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

#### Sportsko rekreativne površine

Kompozicija i prostorna organizacija zelenih površina treba da su u funkciji stvaranja kvalitetnih uslova za sportsko-rekreativne aktivnosti vodeći računa o odnosu svijetlosti i sijenke, i osunčanosti sportskih terena. Minimum 50% zone treba da je pod zelenim površinama.

#### Zelenilo vjerskih objekata i zaštićenih kulturnih dobara

Pejzažno uređenje slobodnih površina u zoni zaštite objekta kulturne baštine i oko vjerskih objekata stilski i kompoziciono uskladiti sa kategorijom objekta i stanjem spomeničkog fonda.

Pejzažno uređenje podrediti postojećoj vegetaciji i morfologiji terena.

#### Zelenilo industrijskih zona (objekata za industriju i proizvodnju)

Ova kategorija zelenila obuhvata spoljnje (zaštitno) zelenilo i unutrašnje (fabričko) zelenilo.

Spoljnje zelenilo razdvaja proizvodni kompleks od susjednih sadržaja. Njegova osnovna funkcija je poboljšanje mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova lokacije. Predstavlja gusto ozelenjen pojas širine min. 10 m. Okosnicu zelenila čini visoko rastinje. Duž obodnih djelova predviđeni su gusti, gotovo neprekidni zasadi drveća i žbunja, dok su manje slobodne površine u unutrašnjosti zone parterno ozelenjene.

Unutrašnje zelenilo obuhvata zelene površine u proizvodnom kompleksu u funkciji unaprijeđenja estetske vrijednosti kompleksa, stvaranja uslova za relaksaciju i psihičko opuštanje radnika.

Zelenilo industrijskih zona treba da obezbijedi: izolaciju industrijskih objekata od susjednih sadržaja, stvaranje povoljnih sanitarno-higijenskih uslova u industrijskoj zoni i smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje (prašina, buka i sl. ), poboljšanje mikroklimatskih uslova, stvaranje prijatne sredine i uslova za odmor zaposlenih, i povezivanje sa kontaktnim zelenim masivima u jedinstven sistem.

Prilikom formiranja zaštitnih pojaseva obratiti pažnju i na dekorativno-estetsku vrednost komponovanih grupa koje se nalaze po obodu masiva.

#### Zaštitni pojasevi (zaštitne šume)

Površine pod prirodnom vegetacijom (makija) sa primjesom pojedinačnih stabala i skupina alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa (*Cupressus sempervirens*) na padinama brda Pinješ i Mendra kao i

kultivisane sastojine uz Ulcinjsko polje, predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore koje području daje autentičan mediteranski izgled.

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

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

Nalaze se u planskim jedinicama: 1, 2, 3, 6 i 7.

Obuhvataju površinu od 168 ha.

#### Zelenilo infrastrukture (objekata elektroenergetske i komunalne infrastrukture)

Zelene površine uz objekte elektroenergetske i komunalne infrastrukture su površine specijalne namjene koje treba da obezbijede: smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje, unaprijeđenje estetske vrijednosti kompleksa i povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama u jedinstven sistem zelenila.

U skladu sa lokacijskim mogućnostima, formirati tampon pojasa zaštitnog zelenila između regulacione i građevinske linije kao i duž rubnog dijela parcele tj. uz druge namjene.

Tampon pojas projektovati u vidu slobodnih zasada žbunja izražene spratovnosti. Koristiti vrste otporne na uslove sredine i zagađenja, brzog porasta i koje ne zahtijevaju velika ulaganja u pogledu održavanja.

#### Groblja

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

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

## **8.5 Saobraćajna infrastruktura**

### **Ulična mreža**

Zbog adekvatne realizacije planiranog prostorno –funkcionalnog I ekonomskog razvoja, planirano je podizanje nivoa saobraćajne opremljenosti na viši nivo. To znači razvoj ulične mreže koji će pratiti planirani razmeštaj aktivnosti i stanovanja uz optimalno poštovanje postojećih regulacija I parcelacija.

Razvoj i unapređenje osnovne ulične mreže Ulcinja treba usmjeravati u sljedećim pravcima:

- Kategorizacija ulične mreže;
- Rekonstrukcija I uređenje postojeće ulične mreže;
- Izgradnja novih gradskih saobraćajnica u skladu sa potrebama I razvojem grada.

Planirani razvoj ulične mreže grada se u velikoj mjeri oslanja na postojeću mrežu saobraćajnica. Predloženim rješenjem izvršena je sljedeća kategorizacija ulične mreže:

- Državni putevi koji prolaze kroz naselje (magistralni I regionalni);
- Glavne gradske saobraćajnice kao primarne saobraćajnice;
- Sabirne ulice kao sekundarne saobraćajnice.

### **Državni putevi koji prolaze kroz naselje**

Sada kroz gradsko područje Ulcinja prolazi magistralni put M-2.4 (E752), Petrovac – Bar – Ulcinj – Vladimir - Sukobin – granica sa Albanijom. Prostorno-urbanističkim planom planirana je izgradnja obilaznice na dijelu Bratica –Kolonza -Pistula. Izgradnjom ove obilaznice, izmjestio bi se tranzitni saobraćaj iz gradskog područja. Novoizgrađena dionica bila bi magistralnog ranga a postojeći magistralni put, od početka obilaznice, pa kroz gradsko područje do kraja obilaznice, bio bi regionalnog ranga.

U toku je izrada projektne dokumentacije za rekonstrukciju dionice Uclinj-Krute.

Kroz gradsko područje prolazi i regionalni put R-17 Ulcinj-Ada. Ranije je regionalni put obuhvatao dvosmjernu ulice i stari most na Port Mileni ali produženjem bulevara i izgradnjom novog mosta (na otvaranje) to postaje regionalni put.



Postojeći, stari most, na Port Mileni potrebno je ukloniti zbog prolaza brodova jer Port Milena treba da postane marina. Stari most je malo izdignut iznad kanala i brodovi ne bi mogli da prolaze. Potrebno ga je zamijeniti novim mostom (uz eventualno zadržavanje većine stubova), na istoj lokaciji, koji omogućava prolaz brodova (središnji dio mosta treba da se otvara ili pomjera). Stari most ne treba uklanjati dok se marina ne izgradi.

### Primarne saobraćajnice

Glavne gradske saobraćajnice – primarne saobraćajnice služe za povezivanje pojedinih djelova grada sa centrima i zonama aktivnosti. To su: bulevar Majke Tereze – bulevar Maršala Tita – ulica Ćazima Resulbegovića, ulica 26 novembra sa tunelom ispod Starog grada i novom saobraćajnicom u zoni Limana do veze sa ulicom Ć. Resulbegovića, ulica Borisa Kidriča – ulica M. Srzentića, novi bulevar kroz Ulcinjsko polje, bulevar Bratstva i jedinstva, nova saobraćajnica (obilaznica za teretni saobraćaj) sa novim mostom na Port Mileni, saobraćajnice sa obje strane Port Milene (dio postojećeg regionalnog puta za Adu), ulica paralelna bulevaru Majke Tereze i regionalnom putu za Adu i dvije nove saobraćajnice u zoni Pinješa. Imena ulica su preuzeta sa dostavljenih podloga za izradu plana.

### Sabirne ili sekundarne saobraćajnice

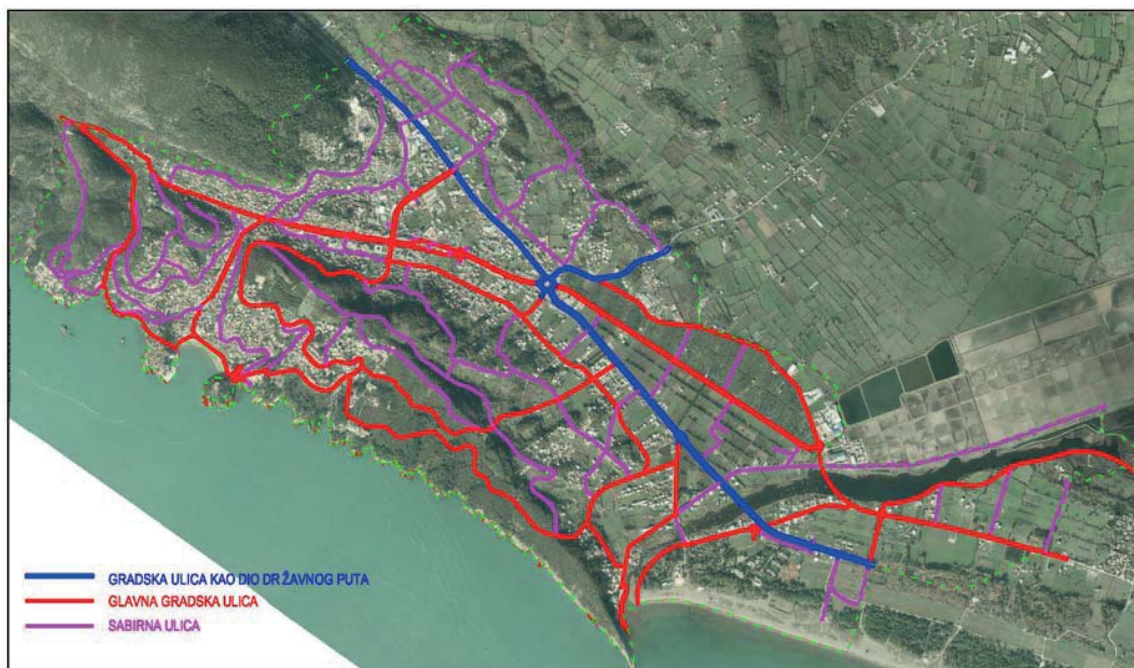
Mreža ovih ulica trasirana je tako da poboljša protočnost gradskog tkiva i one vrše distribuciju ciljnog i izvornog saobraćaju u okviru pojedinih zona.

Mrežu sekundarnih saobraćajnica takođe čine i ulice koje se nadovezuju na primarnu gradsku saobraćajnicu i koje povezuju pojedine djelove naselja. Osnovna funkcija mreže sekundarnih saobraćajnica je napajanje primarnih gradskih saobraćajnica, a preko nje povezivanje pojedinih djelova grada.

### Ostale saobraćajnice

Pod ostalim saobraćajnicama podrazumijevaju se pristupne saobraćajnice. Planom nijesu crtane pristupne saobraćajnice jer one treba da su predmet planova nižeg reda. Preporuka je da imaju dvije saobraćajne trake ali širina kolovoza zavisi od prostornih ograničenja.

To je najbrojnija kategorija saobraćajnica i one direktno opslužuju urbanističke sadržaje odnosno služe za prilaz parcelama. Toj grupi pripadaju sve stambene i poslovno – trgovačke ulice, koje su namijenjene individualnom i snabdjevačkom saobraćaju.



## Poprečni profili

U grafičkom prilogu dati su poprečni profili. Dimenzije profila su minimalne i mogu se povećati, posebno dimenzije trotoara gdje dozvoljavaju prostorne mogućnosti a postoje značajniji pješački tokovi.

Poprečni profil primarne gradske saobraćajnice treba svuda da ima minimalnu širinu kolovoza od 6m, sa dvije saobraćajne trake od po min. 3m. Sekundarne saobraćajnice bi trebale da imaju dvijekolovozne trake, širine, minimum, po 2,75m.

Kolovozni zastor mora biti od asfalt betona, trotoari popločani ili betonski, a koridori oplemenjeni drvoredima (ukoliko postoje prostorne mogućnosti) i opremljeni uličnom rasvjetom.

Na saobraćajnicama predviđeni su obostrano vođeni trotoari minimalne širine od 1.5m. Izuzetno, ukoliko postoje velika prostorna ograničenja, pri rekonstrukciji i izgradnji mogu se primijeniti užii elementi profila sa jednostrano vođenim trotoarima ili sa smanjenom širinom trotoara.

## Pješački/biciklistički saobraćaj

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

Ovo će vrlo često biti teško jer, posebno u centralnom gradskom dijelu, problem predstavlja i izgradnja trotoara a da ne spominjemo biciklističke staze.

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

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

U gradskoj zoni posebno atraktivna bi bila pješačka/biciklistička staza uz obalu kao i veza centralnog gradskog područja i Velike plaže. Kod planiranih saobraćajnica u zoni Pinješa, širine trotoara omogućavaju da se jedan dio koristi za biciklističke staze.

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

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

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

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

## Parkiranje

Veliki problem, posebno u turističkoj, sezoni predstavlja nedostatak parking mjesta.

Tome se mora posvetiti velika pažnja i imperativ mora biti rešavanje ovog problema odnosno obezbjeđenje potrebnih parking mjesta.

Ovaj se problem može rešavati primjenom različitih mjera, kao što su:

- Obezbeđenje razvoja i visokog nivoa usluge javnog gradskog i prigradskog prevoza u cilju rasterećenja najatraktivnijih zona, gdje su i najveće potrebe za parking mjestima;
- Primjena normativa tokom izrade planske dokumentacije nižeg reda i uređivanja postojećeg stanja, a što bi, između ostalog, značilo izgradnju van uličnih parkirališta i parking garaža.
- Izgradnja parkinga na obodu gradske zone, takozvani „Park and Ride,, ("Parkiraj se i vozi"). U mnogim evropskim gradovima prisutan je ovaj sistem. On može da odigra veliku ulogu u rešavanju gužvi u

saobraćaju posebno problema parkiranja. Mogu se predvidjeti takvi parkinzi u zoni Bratice odnosno na drugoj strani u Krutama i Vladimiru.

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

Prema popisu iz 2011.g. u Ulcinju živi 20265 stanovnika a broj registrovanih vozila je 7216, što znači da je stepen motorizacije 356 vozila/1000 stanovnika. Saglasno Pravilniku, normativi za potrebama za parkiranjem u Ulcinju su:

namjena	optimalan broj parking mjesta
stanovanje (1000m <sup>2</sup> )	11
proizvodnja (1000m <sup>2</sup> )	15
poslovanje (1000m <sup>2</sup> )	22
trgovina(1000m <sup>2</sup> )	44
hoteli(1000m <sup>2</sup> )	8
restorani(1000m <sup>2</sup> )	85
sportske dvorane, stadioni sl. (na 100 posjetilaca)	18

Veliki broj parking mjesta planiran je na kod Velike plaže, što je saglasno zahtjevu da je parkiranje putničkih vozila i autobusa potrebno organizovati na pristupima plažama, zaštićenim lokalitetima i pored zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.

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

### **Javni prevoz putnika**

Zbog velikog problema sa nedostajućim parking mjestima, posebno ljeti, potrebno je izuzetan značaj dati razvoju javnog prevoza putnika.

Javni prevoz se, osim autobusima, može organizovati i minibusevima, kombi vozilima,... Linije mogu redovne tokom cijele godine a mogu biti i sezonske, u ljetnjem periodu, kada je najviše turista. Redovne linije, tokom turističke sezone, treba da održavaju sa većim brojem vozila, saglasno povećanim saobraćajnim potrebama.

Značaj javnog prevoza je posebno značajan ukoliko dođe, na obodu gradske zone, do izgradnje parkinga tipa „Park and ride,„

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

Stajališta javnog putničkog prevoza treba rasporediti saglasno saobraćajnim zahtjevima i mogu se predvidjeti na svim saobraćajnicama. Stajališta na državnim putevima i na glavnim gradskim saobraćajnicama moraju biti u posebnim nišama. Preporuka je da se niše predvide i na ostalim saobraćajnicama ali ukoliko to nije moguće, zbog prostornih ograničenja, ona mogu biti obilježena i na kolovozu.

Autobuska stanica, koja se nalazi sjeverno od Bulevara maršala Tita, treba da predstavlja glavni čvor koji objedinjuje regionalni i lokalni sistem prevoza.

Organizovanje javnog putničkog prevoza treba da je u saglasnosti sa važećom zakonskom regulativom iz oblasti javnog prevoza putnika u drumskom saobraćaju.

### **Ostali vidovi saobraćaja**

#### **Željeznički saobraćaj**

Planskom dokumentacijom ne predviđa se izgradnja željezničke pruge na teritoriji Opštine Ulcinj, što je saglasno i Prostornom planu Crne Gore.

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

### Vazdušni saobraćaj

Prostornim planom Crne Gore predviđena je izgradnja aerodroma u Mrkojevićima. Lokacija aerodroma je u Opštini Bar ali u neposrednoj blizini Opštine Ulcinj.

PUP-om je, u Gornjem Štoju, planirana lokacija za izgradnju sportsko-turističkog aerodroma.

Takođe za razne potrebe moguće je planirati i graditi heliodrome.

### Pješački/ biciklistički saobraćaj

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

Ovo će vrlo često biti teško jer, posebno u centralnom gradskom dijelu, problem predstavlja i izgradnja trotoara a da ne spominjemo biciklističke staze.

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

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

U priloženoj šemi ucrtana je predložena primarna mreža biciklističkih staza. Najvećim dijelom se odnosi na staze uz bulevar prema Port Mileni i uz kolovoz saobraćajnica u zoni Pinješa. Kod tih saobraćajnica širina trotoara je dozvoljavala da se dio odvoji za biciklističke staze. provlačenje biciklističkih staza može, na izgrađenim saobraćajnicama, da prouzrokuje iznještanje stubova javne rasvjete ili uklanjanje kioska, bilborda...

Poželjno bi bilo zonu Port Milene i velike plaže povezati širim biciklističkim stazama ali je ograničenje širina trotoara na novom mostu. Rušenjem starog mosta na Port Mileni i izgradnjom novog prelaza ovaj se problem može znatno ublažiti jer na novom prelazu moraju se planirati dvosmjerne biciklističke staze, jer je sa obje strane Port Milene planirana zona za rekreaciju u koju treba izgraditi i biciklističke staze.

Posebnu atrakciju predstavljale bi nova pješačka komunikacija kroz park šumu Pinješ, kojom će se Stari Grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni.



U gradskoj zoni posebno atraktivna bi bila pješačka/biciklistička staza uz obalu kao i veza centralnog gradskog područja i Velike plaže. Kod planiranih saobraćajnica u zoni Pinješa, širine trotoara omogućavaju da se jedan dio koristi za biciklističke staze.

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

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

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

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