

**OBRADIVAČ:**

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE ULCINJ**

**IZMJENE I DOPUNE**

**NACRT PLANA**

**KNJIGA 2 - PLAN**



**Podgorica, oktobar 2023.**

# **PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE ULCINJ**

## **IZMJENE I DOPUNE**

### **NACRT PLANA**

#### **KNJIGA 2 - PLAN**

#### **RADNI TIM**

1. Urbanizam,  
Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.
2. Saobraćajna infrastruktura  
Simeun Matović, dipl.ing.građ.
3. More i obalna infrastruktura  
Saša Karajović, dipl.pr.plan.
4. Hidrotehnička infrastruktura  
Zorica Đuranović, dipl.ing.građ.
5. Energetska infrastruktura  
Milanko Džuver, dipl.ing.el.
6. Elektronske komunikacije  
Ratko Vujović, dipl.ing.el.
7. Pejzažno uređenje i zaštita životne sredine  
Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh.
8. Demografska i ekonomsko tržišna projekcija  
Zorica Babić, d.ecc.
9. Tehnička obrada  
Miroslav Vuković, ing.rač.
10. Predstavnik opštine Ulcinj  
Dren Rogova, dipl.ing.arh.

**Podgorica, oktobar 2023.**

**Rukovodilac izrade ID PUP-a Ulcinj**

**Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.**



## **Sadržaj:**

### **PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE ULCINJ**

#### **KNJIGA 1 - ANALIZA DOKUMENTACIJE I POSTOJEĆEG STANJA**

- **Tekstualni dio**
  - Odluka o izradi Izmjena i dopuna PUP-a Ulcinj
  - Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna PUP-a Ulcinj
- 1. UVODNE NAPOMENE
- 2. PRAVNI OSNOV
  - Zakonska regulativa
  - Relevantne razvojne strategije na nacionalnom nivou
  - Studije i druga relevantna dokumentacija
- 3. PLANSKI OSNOV
  - 3.1. Prostorni plan CG do 2020 (Montenegroinženjering, 2008)
  - 3.2. Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje CG (RZUP-Horwath Consulting – MonteCEP, 2018)
- 4. METODOLOGIJA IZRADE IZMJENA I DOPUNA PUP-A
- 5. VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA
  - 5.1. Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj (ARUP-SAVILLS- CAU, 2017)
  - 5.2. DSL
  - 5.3. DUP
  - 5.4. LSL
  - 5.5. UP
  - 5.6. Ocjena stanja
- PUP ULCINJ**
- 6. OPIS GRANICE I POVRŠINA OPŠTINE ULCINJ
- 7. PRIRODA
  - 7.1 Prirodne karakteristike
    - 7.1.1. Topografija – reljef
    - 7.1.2. Hidrografija
    - 7.1.3. Hidrogeologija
    - 7.1.4. Mineralne sirovine
    - 7.1.5. Zemljište
    - 7.1.6. Klimatske karakteristike
  - 7.2 Seizmički rizik
  - 7.3 Biodiverzitet i zaštita prorodnih područja
    - 7.3.1. Flora
    - 7.3.2. Fauna
    - 7.3.3. Zaštićena prirodna područja
    - 7.3.4. Morski ekosistem
- 8. TIPOLOGIJA PREDJELA
  - 8.1. Izvod iz studije Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore
  - 8.2. Izvod iz PPPN OP
  - 8.3. Program upravljanja obalnim područjem (CAMP) CG
  - 8.4. Izvod iz PUP Ulcinj
- 9. STANJE ŽIVOTNE SREDINE
  - Vazduh
  - Vode
  - More
  - Zemljište
  - Upravljanje otpadom
- 10. KULTURNO ISTORISJKO NASLEĐE
  - 10.1. Razvoj naselja- istorijski kontekst
  - 10.2. Utvrđeni gradovi i utvrđenja
  - 10.3. Ambijentalne cjeline grada Ulcinja
  - 10.4. Ambijentalne cjeline ruralnog zaleđa
  - 10.5. Kulturna dobra

11. STANOVNIŠTVO I NASELJA
  - 11.1 Stanovništvo
  - 11.2 Stambeni fond
  - 11.3 Mreža naselja
12. DRUŠTVENA INFRASTRUKTURA
  - 12.1 Vaspitno obrazovna djelatnost
  - 12.2 Djelatnost kulture
  - 12.3 Zdravstvena djelatnost
  - 12.4 Socijalna i dječija zaštita
  - 12.5 Fizička kultura
13. PRIVREDNI RAZVOJ
  - 13.1 Opšti ekonomski profil
  - 13.2 Turizam
  - 13.3 Poljoprivreda
  - 13.4 Prehrambena industrija
  - 13.5 Slatkovodno i morsko ribarstvo
  - 13.6 Proizvodnja morske soli
  - 13.7 Eksploatacija kamena, šljunka i pijeska
  - 13.8 Koncesiona područja
  - 13.9 Šumarstvo
  - 13.10 Lovstvo
14. MORE I OBALNA INFRASTRUKTURA
  - 14.1 Plava ekonomija
  - 14.2 Turizam
  - 14.3 Ostale ekonomske aktivnosti
  - 14.4 Obalna infrastruktura, kupališta
  - 14.5 Projekat "GEF ADRIATIC"
15. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
16. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
17. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
18. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
19. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
20. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA
- GUR ULCINJ**
  21. Obuhvat GUR-a
  22. Analiza organizacije i uređenja prostora
  23. Postojeće korišćenje prostora
  24. Urbanističke odlike područja
  25. Važeća planska dokumentacija
  26. Pejzažno uređenje

- **Grafički prilozi**

#### **PUP ULCINJ**

1. Topografska podloga sa granicom zahvata
2. Izvod iz PP CG 2020 (2007)
3. Izvod iz PPPN OP (2018)
4. Izvod iz PUP Ulcinj (2017)
5. Teritorijalna podjela i mreža naselja
6. Analiza postojećeg stanja
7. Zaštita kulturnog nasleđa
8. Zaštita prirode
9. Tipologija predjela

#### **GUR ULCINJ**

10. Katastarska podloga sa granicom zahvata
11. Analiza postojećeg stanja

## **KNJIGA 2 – PLAN**

- **Tekstualni dio**

### **PUP ULCINJ**

1. VIZIJA I SCENARIJI PROSTORNOG RAZVOJA
  - 1.1 Vizija – održiv ekonomski rast
  - 1.2 Scenariji prostornog razvoja
  - 1.3 Vrednovanje scenarija I izbor
2. KONCEPT PROSTORNE ORGANIZACIJE
  - 2.1. Strateške smjernice
  - 2.2. Koncept prostornog razvoj - planske zone
  - 2.3. Lokacije za razvoj djelatnosti
3. DEMOGRAFSKI RAZVOJ
  - 3.1. Projekcije stanovništva
  - 3.2. Projekcije domaćinstava
  - 3.3. Projekcije stanova
  - 3.4. Pregled broja stanovnika, domaćinstava i zaposlenih u planskom periodu
  - 3.5. Mreža naselja
4. RAZVOJ DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
  - 4.1. Obrazovanje
  - 4.2. Kulturne djelatnosti
  - 4.3. Zdravstvena djelatnost
  - 4.4. Socijalna zaštita
  - 4.5. Sport i rekreacija
5. RAZVOJ PRIVREDNIH DJELATNOSTI
  - 5.1. Razvoj ruralnih područja
  - 5.2. Turizam
  - 5.3. Poljoprivreda
  - 5.4. Trgovina
  - 5.5. Transport
  - 5.6. Industrija
  - 5.7. Biznis zone
  - 5.8. Klasteri
6. MORSKO DOBRO (More i obalna infrastruktura)
  - 6.1. Obalni turizam
  - 6.2. Ribarstvo i marikultura
  - 6.3. Eksploatacija mineralnih sirovina
  - 6.4. Obalna infrastruktura
  - 6.5. Interakcije kopna i mora
  - 6.6. Smjernice za izradu prostorno planske dokumentacije na kopnu
  - 6.7. Režimi zaštite i korišćenja sa uslovima sprovođenja
  - 6.8. Zaštita i razvoj predionih karakteristika
  - 6.9. Zaštita kulturne baštine
  - 6.10. Erozija obale Ade Bojane
  - 6.11. Klimatska otpornost
7. KONCEPT UREĐENJA PROSTORA
  - 7.1. Struktura površina
  - 7.2. Namjena površina
  - 7.3. Pregled površina
8. SAOBRAĆAJ
  - 8.1. Drumski saobraćaj
  - 8.2. Željeznički saobraćaj
  - 8.3. Vazdušni saobraćaj
  - 8.4. Pješачke/biciklističke staze
  - 8.5. Parkirališta
  - 8.6. Vodni saobraćaj
9. ELEKTROENERGETIKA
  - 9.1. Koncept razvoja eneregetije na području PUP-a Ulcinj
  - 9.2. Procjena potrebne električne energije

- 9.3. Prikaz prenosne i distributivne mreže
- 9.4. Korišćenje obnovljivih izvora energije i energetska efikasnost
- 9.5. Solarne elektrane na Briskoj Gori
- 10. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
  - 10.1. Koncept razvoja EK infrastrukture
  - 10.2. Smjernice i mjere za realizaciju EK ifrastrukture
- 11. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
  - 11.1. Vodosnadbijevanje
  - 11.2. Odvođenje sanitarno fekalnih otpadnih voda
  - 11.3. Atmosferska kanalizacija
  - 11.4. Deponija za inertni otpad
- 12. PLAN PREDJELA
- 13. MJERE ZAŠTITE
  - 13.1. Mjere zaštite prirode
  - 13.2. Mjere zaštite životne sredine
    - Zaštita vazduha
    - Zaštita voda
    - Zaštita mora
    - Zaštita zemljišta
    - Zaštita od buke
  - 13.3. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko tehnoloških nesreća
  - 13.4. Mjere zaštite degradirane životne sredine
  - 13.5. Mjere zaštite od ratnih razaranja
  - 13.6. Mjere za upravljanje otpadom na površinama za izgradnju solarnih elektrana
  - 13.7. Mjere za rekultivaciju i sanaciju zahvata nakon projektovanog perioda solarnih elektrana
  - 13.8. Mjere zaštite zaštićenih područja u zoni morskog dobra
  - 13.9. Mjere zaštite i rehabilitacije pješčanih dina na području kupališta Velike plaže i Ade Bojane
- 14. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE
  - 14.1. Koncept zaštite
  - 14.2. Mjere i režim zaštite kulturnog nasljeđa
  - 14.3. Smjernice za zaštitu kulturnog nasljeđa
  - 14.4. Smjernice za sprovođenje mjera na kulturno istorijskim cjelinama Stari grad Ulcinj i Utvrđeni grad Svač
  - 14.5. Tabela prikaz nepokretnih kulturnih dobara u obuhvatu PUP-a Ulcinj
- 15. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA
  - 15.1. Ekonomske i tržišne projekcije
  - 15.2. Pregled procijenjenih preliminarnih troškova
  - 15.3. Uticaj planiranih investicija
- 16. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA
  - 16.1. Faze i dinamika realizacije
  - 16.2. Zemljišna politika
  - 16.3. Uslovi za realizaciju Plana
  - 16.4. Strateški planski prioriteti
  - 16.5. Režim uređenja prostora, smjernice za izradu planske dokumentacije i direktnu implementaciju smjenica PUP-a
    - Pregled regulacione planske dokumentacije
    - PLANSKA ZONA 1
    - PLANSKA ZONA 2
    - PLANSKA ZONA 3
    - PLANSKA ZONA 4
    - PLANSKA ZONA 5
    - PLANSKA ZONA 6
    - PLANSKA ZONA 7
    - PLANSKE ZONE 8 I 9
  - 16.6. Oblici intervencija na građevinskom zemljištu
  - 16.7. Smjernice za izgradnju na područjima za koja se predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda
  - 16.8. Smjernice za uređenje turističkih lokaliteta i i rizorta u skladu sa ECO principima
  - 16.9. Smjernice za izgradnju na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda

- Izgradnja u građevinskim područjima seoskih naselja
- Vrste intervencija u zonama tradicionalne izgradnje
- Izgradnja na površinama za industriju I proizvodnju
- Izgradnja na poljoprivrednom zemljištu unutar ili izvan seoskih naselja
- Preporuke za izgradnju po pojedinačnim seoskim naseljima
- Smjernice za izgradnju solarnih elektrana u ruralnim zonama
- Smjernice za uređenje etno sela
- 16.10. Smjernice za uređenje vidikovaca, kupališta i staza
  - Vidikovci
  - Kupališta
  - Šetališta uz More
  - Pješačke i biciklističke promenade
  - Smjernice za zaštićena dobra u zoni Morskog dobra
  - Smjernice za zaštitu i rehabilitaciju pješčanih dina na području kupališta Velike plaže i Ade Bojane
- 16.11. Smjernice za legalizaciju bespravno podignutih objekata

#### **GUR ULCINJ**

- 17.1. Koncept uređenja prostora
- 17.2. Podjela na planske jedinice
- 17.3. Namjena površina
- 17.4. Pregled površina
- 17.5. Pejzažno uređenje
- 17.6. Saobraćajna infrastruktura
- 17.7. Režim uređenja prostora u zahvatu GUR-a

- **Grafički prilozi**

#### **PUP ULCINJ**

- 12. Plan namjene površina
- 13. Koncept razvoja djelnosti
- 14. Plan saobraćajne infrastrukture
- 15. Plan hidrotehničke infrastrukture
- 16. Sinhron plan – EL, EK, gasovod
- 17. Režim uređenja prostora

#### **GUR ULCINJ**

- 18. Plan namjene površina
- 19. Plan pejzažnog uređenja
- 20. Plan saobraćajne infrastrukture
- 21. Plan EE, EK
- 22. Plan hidrotehničke infrastrukture
- 23. Režim uređenja prostora

### **KNJIGA 3 – DETALJNA RAZRADA LOKALITETA VLADIMIR**

- **Tekstualni dio**
- **Grafički prilozi**

## 1. VIZIJA I SCENARIJI PROSTORNOG RAZVOJA

### 1.1. 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 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 jakom ekonomskom, socijalnom i ekološkom strategijom koja obezbjeđuje inovacije i investicije različitog obima u raznim privrednim granama, turizmu, poljoprivredi, 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, energetske 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 uspijevati 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 najvrijednija 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 unaprijeđenjem različitih vjerskih i kulturnih objekata i aktivnosti. Uspješna i prosperitetna privreda će pomoći da se obezbijede investicije za zaštitu i unaprijeđenje mnogih kulturno istorijskih lokaliteta, otvarajući pristup posjetiocima, poboljšavajući interpretaciju i dopunjujući jedinstveni karakter ovog područja.

## 1.2. SCENARIJI PROSTORNOG RAZVOJA

### Osnovna strategija razvoja

SWOT analizom su utvrđeni planski principi na kojima je zasnovana izrada tri scenarija 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 1: Prednosti Slabosti Potencijali Prijetnje (SWOT)

| Prednosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Slabosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Prirodna dobra</p> <p>Velika plaža – netaknuta, najduža na Jadranu</p> <p>Ada Bojana</p> <p>Ulcinjska Solana</p> <p>Šasko jezero</p> <p>Maslinjaci</p> <p>Rrtovi oštih litica</p> <p>Planine i plodne doline</p> <p>Ravnica u zaleđu plaže prikladna za izgradnju</p> <p>Neznatna degradacija zemljišta od prethodnih industrijskih aktivnosti</p> <p>Sadašnje niske vrijednosti / niski početni troškovi za manje investitore</p> <p>Neiskorišćen turistički potencijal</p> <p>Udaljenost manja od 1,5h vožnje od međunarodnog aerodroma</p> <p>Stabilno, radno, multikulturalno društvo sa izraženim identitetom</p> <p>Ekološka vrijednost priobalja i zaleđa</p> <p>Dobar ribolov i riblji restorani na obali, rijeci i jezeru</p> <p>Na putanji seobe ptica iz sjeverne Evrope i sa Skadarskog jezera i njihovo zimovalište na Solani</p> <p>Direktan prihod obalskom području od izdavanja smještaja u sezoni</p> <p>Neka od najboljih poljoprivrednih zemljišta Crne Gore na priobalju i u zaleđu</p> <p>Istorijski stabilno područje za poljoprivrednu proizvodnju sa raznovrsnim industrijskim kulturama i stočarstvom</p> <p>Voda je dostupna, uz pravilnu organizaciju i investicije u infrastrukturu</p> <p>Pozicija pored obalskog puta M2 / M2-4 , u blizini lučkog grada Bara i uz razumnu udaljenost (manje od 1,5h putovanja) od međunarodnih aerodroma u Podgorici i Tivtu</p> <p>Blizina Albanije i Italije (Bari) pružaju mogućnosti za međunarodnu saradnju</p> <p>Razvijena mreža lokalnih puteva</p> <p>Javni prevoz</p> <p>Relativno povoljni klimatski uslovi</p> | <p>Nejednak razvoj – pritisak na priobalje i depopulacija seoskih područja</p> <p>Migracija ekonomski aktivnog stanovništva u inostranstvo</p> <p>Nelegalna gradnja – neprivlačna, prepreka budućem planiranju, pritisak na infrastrukturu i komunalne usluge</p> <p>Nedostatak stambene politike</p> <p>Nije opšte poznato u smislu turizma niti je promovisano kao destinacija</p> <p>Ograničeni redovni letovi za CG sa turističkih tržišta</p> <p>Unutar CG se smatra nerazvijenim područjem – malo CG posjetilaca za vrijeme ili van sezone</p> <p>Zavisnost od stranih investicija</p> <p>Veoma kratka sezona (juli i avgust) i prevelike gužve u sezoni – pritisak na smještaj, javne usluge i puteve / parking</p> <p>Mala platežna moć u regionalnom turizmu – bez velikih prihoda od poreza</p> <p>Bura i relativno visok nivo padavina od oktobra do marta</p> <p>Loš pristup/interni saobraćaj, javnim prevozom i za putnike bez automobila</p> <p>Nedostatak turističke infrastrukture: smještaj, marina, rent-a-car, bankomati, aktivnosti, usluge, lokalno stanovništvo obučeno za ugostiteljstvo, šoping (naročito butici / zanatske radnje)</p> <p>Nedostatak razloga za posjetu – slaba kulturna i ostala turistička ponuda</p> <p>Malo resursa i loša kontrola nad kvalitetom arhitekture i urbanizma</p> <p>Loše održavanje – smeće, nelegalne deponije, kontrola parkiranja</p> <p>Ulcinjski Stari grad u lošem stanju i ne ostvaruje pun potencijal kao potencijalni lokalitet Svjetske Baštine</p> <p>Smanjenje broja grla i stočnog fonda</p> <p>Nedovoljne investicije u irigaciju, isušivanje zemljišta, poljoprivredna preduzeća i proizvodnju hrane</p> <p>Nedovoljne investicije u komunalne usluge i infrastrukturu</p> <p>Zahtjevi za poboljšanjem vodosnabdijevanja i generalnog upravljanja</p> <p>Ograničenost plodnog zemljišta</p> <p>Loša povezanost opštine i ograničeni saobraćani pristup</p> <p>Ograničen pristup nacionalnom i internacionalnim tržištima</p> <p>Pretežna upotreba privatnih vozila za lokalna i regionalna putovanja, nedostatak dobro organizovanog javnog prevoza</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Raštrkanost ruralnih naselja na sjeveru povećava zavisnost od motorizovanog saobraćaja</p> <p>Pitanje bezbjednosti na strateškim i lokalnim putevima</p> <p>Pretežno sezonski masovni turizam, zasnovan na automobilskom saobraćaju</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Potencijali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Prijetnje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Turistički smještaj koji bi pozicionirao Ulcinj u smislu kvaliteta</p> <p>Poboljšani pristup putem i željeznicom (brza saobraćajnica i pruga) uz obalu, do aerodroma u Podgorici, Tivtu i Tirani</p> <p>Razvijanje i dalji plasman kao regionalne i multinacionalne destinacije u blizini Bara (do Italije), Albanije i aerodroma</p> <p>Obezbeđivanje pogodnosti za mala preduzeća radi privlačenja ekonomski aktivnog stanovništva Crne Gore, kako iz lokala tako i iz dijaspe</p> <p>Investiranje u znanje i vještine kroz direktne investicije</p> <p>Ulcinjski Stari grad ima potencijal da postane lokalitet Svjetske Baštine i glavna turistička atrakcija</p> <p>Nove marine Liman i Port Milena pružaju ključnu vezu u Jadranskom lancu</p> <p>Potencijal da se razvije kao Crnogorski „Zaliv izobilja“, sa raznovrsnom ekonomskom bazom – poljoprivreda, proizvodnja hrane, usluge, zanatstvo, i proizvodne djelatnosti</p> <p>Specijalizovani, neinvazivni turizam manjih i srednjih razmjera na cijeloj teritoriji opštine: golf, hodanje, biciklizam, prirodnašтво i ornitologija, vodeni turizam – plivanje, ronjenje, surfing na vjetru ili sa padobranom i ribolov</p> <p>Crnogorski državljani povratnici – imaju entuzijizam / obrazovanje, posvećenost i sredstva</p> <p>Povećanje primjene bio-tehnologije u uzgajanju usjeva i stočarstvu</p> <p>Poboljšanja u plasmanu maslina/ulja, citrusa, smokava, povrća, cvijeća, mesa, mlijeka i jaja</p> <p>Stvaranje zdrave poljoprivredne industrije radi privlačenja novih učesnika i poboljšanja održivosti postojećih proizvođača</p> <p>Podsticanje diverzifikacije farmi i poljoprivrednih objekata ovog kraja uz razvoj područja</p> <p>Definisanje svih vrsta vlasništva nad zemljištem</p> <p>Planiran autoput visokog kapaciteta sa dvije trake na koridoru M2/M2-4 koji će poboljšati saobraćajni pristup</p> <p>EU integracija i/ili povećana pogranična saradnja sa susjednim regionom Shkoder</p> <p>Potencijal za razvoj vodenog i pomorskog saobraćaja, uključujući marine i putničke službe (npr. trajekt linija na rijeci Bojani)</p> <p>Potencijal za razvoj integrisanog sistema javnog prevoza za potrebe stanovnika i posjetilaca</p> | <p>Obezbeđivanje investicija na račun prirodnih dobara ovog predjela</p> <p>Pretjerana gradnja koja uništava jedinstvene kvalitete</p> <p>Nedostatak projektovanja održivih zajednica i sadržaja</p> <p>Nesposobnost da se obezbijede strateška i fizička infrastruktura</p> <p>Nova gradnja koja ne pruža ekonomske ili socijalne pogodnosti za domaće stanovništvo</p> <p>Pretjerano oslanjanje na turizam kao lokalnu ekonomsku bazu</p> <p>Sve veće nejednakosti u raspodjeli bogatstva</p> <p>Globalni ekonomski uslovi</p> <p>Sadašnji nedostatak kreditnog finansiranja za velike unutrašnje investicije, naročito hotele i stanovanje; banke preuzimaju vlasništvo nad zemljištem</p> <p>Količina i sporadična priroda nelegalne izgradnje</p> <p>Vrijeme koje je potrebno da se izgrade novi objekti i infrastruktura</p> <p>Potencijalna dugoročna nestabilnost stranih investicija</p> <p>Visok seizmički hazard</p> <p>Rječne poplave</p> <p>Porast nivoa mora i salinacija zemljišta</p> <p>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</p> <p>Nedostatak ulaganja u moderne infrastrukturne mreže</p> <p>Prevelika očekivanja, područje ne može pružati isključivo smještaj od 5*: treba obezbijediti raznovrsnost</p> <p>Biće potrebni značajni radovi na zaštiti od poplava i infrastrukturi na močvarnom zemljištu</p> <p>Pitanja vlasništva i pristupa na ključnim mjestima za gradnju</p> <p>Saobraćaj prema i iz opštine će ostati uglavnom putni i veliki procenat posjetilaca će stizati privatnim automobilima</p> <p>Proširenje industrijskih i logističkih područja u susjednom Baru bi moglo prouzrokovati veće potrebe za saobraćajem između Bara i Ulcinja</p> <p>Predložena poboljšanja puteva bi mogla povećati količinu saobraćaja i uticati na održivost javnog prevoza</p> <p>Predloženo proširenje M2/M2-4 i nove saobraćajne petlje bi mogle imati velike prostorne i vizuelne posljedice</p> <p>Značajno povećanje potreba za saobraćajem kao rezultat predložene minimalne dodatne gradnje</p> |



|                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Potencijal za razvoj opštinskih mreža pješačkih i biciklističkih staza i sadržaja za rasonodu i lokalni saobraćaj |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### 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 progressa prostornog razvoja.

Tabela 2 :

|                                           | Cilj                                                                                                                                                                                                                                                      | KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)                                                                                            |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Društvene djelatnosti                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                  |
| Obrazovanje                               | 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                                                      |
| Zdravstvo                                 | 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                                                           |
| Rekreacija                                | Poboljšati veze i pristup kvalitetnim, pristupačnim prostorima za rekreaciju, druženje i/ili zelenim površinama.                                                                                                                                          | zelene površine (m2) na 1000 stanovnika                                                                                          |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           | broj centara za rekreaciju, sportskih centara, sportskih igrališta, bazena, sportskih hala, kulturnih centara na 1000 stanovnika |
| Maloprodaja                               | Obezbijediti razne vrste pristupačnog, fleksibilnog prostora za maloprodajne objekte i objekte ličnih usluga, zaštititi postojeće lokalne prodavnice.                                                                                                     | površina maloprodajnih objekata (m2) na 1000 stanovnika                                                                          |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           | % stanovništva u krugu od 500m udaljenosti od prodajnih objekata                                                                 |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           | % maloprodajnih objekata koji imaju fleksibilan prostor                                                                          |
| Kultura                                   |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                  |
| Uvažavanje društveno-kulturnog identiteta | 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                                                                                                          |
| Kulturni i vjerski objekti                | 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                                                                 |
| Životna sredina                           | Promovisati razumijevanje i informisanost o raznovrsnim tradicionalnim običajima, kao i podsticati prilagođavanje novim tehnologijama.                                                                                                                    | broj aktivnosti vezanih za prirodno okruženje                                                                                    |
| Arheologija i lokalno naslijeđe           | Procjena i očuvanje objekata, lokaliteta i predjela sa arheološkim potencijalom;                                                                                                                                                                          | broj zaštićenih lokaliteta i objekata                                                                                            |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           | broj revitalizovanih lokaliteta                                                                                                  |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|                                                    | Cilj                                                                                                                                                                | KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | projektovanje koje uzima u obzir okruženje/kontekst istorijskih objekata ili lokaliteta. Integracija u zaštićeno područje; zaštita i zadržavanje kulturnih resursa. | % izgrađenih objekata koji se nalaze u zaštićenim područjima<br>arheološke vrijednosti izgubljene usljed gradnje                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oblik i prostor                                    |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gustina, razmjera, visina i gabarit novih objekata | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pejzažno uređenje                                  | Prilikom projektovanja potrebno je voditi računa o uticajima na karakter pejzažnog uređenja i doprinos kvalitetu okruženja.                                         | izrađena strategija pejzažnog uređenja<br>neto gubitak slobodnih površina usljed nove gradnje (m2)<br>broj zaštićenih elemenata pejzažnog uređenja                                                                                                                                                                                                      |
| Druženje i prosperitet                             |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pristup zelenim površinama                         | Kvalitetne zelene površine dostupne svima                                                                                                                           | % stanovništva sa pristupom zelenim površinama veličine min. 2ha, u krugu od najviše 300m<br>% stanovništva sa pristupom barem jednoj zelenoj površini od 2ha, u krugu od 2km<br>broj zvaničnih rezervata prirode na 1000 st.                                                                                                                           |
| Društvena kohezija                                 | 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<br>percepcija anti-socijalnog ponašanja                                                                                                                                                                                            |
| Institucije i društvene mreže                      | Poboljšati ili održati veze lokalnih zajednica sa institucijama i ojačati neformalne društvene veze unutar lokalnih zajednica.                                      | učesće građana u lokalnoj zajednici<br>broj osoba koje volontiraju na 1000 stanovnika                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Društvena interakcija                              | Stvarati mjesta gdje će se ljudi sretati i uživati u druženju. Postići osjećaj društvene interakcije.                                                               | površina (m2) neformalnih otvorenih prostora na 1000 stanovnika                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Saobraćaj                                          |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Javni prevoz                                       | Kvalitetni javni prevoz; povećanje udjela javnog prevoza u ukupnom saobraćaju.                                                                                      | % stanovništva u gradskim područjima udaljeno do 400m od kvalitetnog javnog prevoza<br>% stanovništva u gradskim/prigradskim područjima udaljeno do 800m od kvalitetnog javnog prevoza<br>% stanovništva koji za odlazak na posao koristi javni prevoz<br>% kulturnih, rekreativnih i zabavnih sadržaja udaljenih do 400m od kvalitetnog javnog prevoza |
| Projektovanje i objekti za pješake                 | Povećanje udjela pješaka u ukupnom saobraćaju.                                                                                                                      | % stanovništva koji ide pješke do posla<br>% putovanja do škole koja se mogu odvijati u zonama gdje je brzina ograničena na 30km/h                                                                                                                                                                                                                      |
| Projektovanje i objekti za bicikle                 | Povećanje udjela biciklista u ukupnom saobraćaju.                                                                                                                   | % stanovništva koji na posao ide biciklom<br>% glavnih puteva sa biciklističkim stazama<br>broj parking mjesta za bicikle po stambenoj jedinici<br>broj parking mjesta za bicikle po m2 površine za sve kulturne i rekreativne sadržaje                                                                                                                 |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|                                     | Cilj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)                                                             |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voda                                | Povećanje udjela vodenog saobraćaja u ukupnom saobraćaju.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | % teretnih putovanja vodom                                                                        |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | % stanovništva koji na posao ide brodom                                                           |
| Teretni saobraćaj (logistika)       | 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                                                              |
| Električna vozila                   | Poboljšati infrastrukturu za obezbeđivanje energije za električna vozila. Obezbediti podsticaje za upotrebu električnih vozila.                                                                                                                                                                                                                                | broj mjesta za punjenje električnom energijom po m (puta)                                         |
| Tlo i zemljište                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |
| Kontaminirano zemljište             | Stvoriti uslove za okruženje bez opasnosti po zdravlje, tlo, životnu sredinu ili vodene resurse na lokaciji.                                                                                                                                                                                                                                                   | % kontaminiranog zemljišta                                                                        |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | % kontaminiranog zemljišta koje je sanirano                                                       |
| Konzervacija tla                    | Zaštiti ili poboljšati autohtone profile tla. Erozijsku svesti na minimum. Zaštiti površinski sloj tla.                                                                                                                                                                                                                                                        | % poboljšanih profila tla                                                                         |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | neto gubitak tla usljed nove gradnje                                                              |
| Kvalitet tla                        | Poboljšati kvalitet tla uz primjenjenu eko-sistema. Svaku od sljedećih funkcija tla treba poboljšati:<br>- proizvodnja biomase<br>- skladištenje, filtriranje i pretvaranje hranljivih sastojaka i vode<br>- podloga za zajednicu biodiverziteta<br>- uloga platforme za većinu ljudskih aktivnosti<br>-obezbeđenje sirovina<br>- uloga rezervoara za ugljenik | % tla sa poboljšanim kvalitetom                                                                   |
| Sistemi za drenažu                  | 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                                                       |
| Biodiverzitet                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |
| Poboljšanje lokalnog biodiverziteta | 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                                             |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | broj zaštićenih vrsta                                                                             |
| Zaštita vrsta i staništa            | Zaštiti postojeće vrste očuvanjem i poboljšanjem staništa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | izmjeriti površinu i kvalitet zelenih koridora i staništa                                         |
| Ekološka funkcija                   | 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                              |
| Otpad                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                   |
| Proizvodnja otpada                  | 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 (m2)                                                            |

IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|                                  | Cilj                                                                                                                                                                  | KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)                                                                                                                                |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kompostiranje                    | Podsticati kompostiranje.                                                                                                                                             | količina kompostiranog otpada iz domaćinstava kao procenat ukupnog otpada (%)<br>površina objekata za kompostiranje (m2)                                             |
| Korišćenje voda                  |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |
| Vodni resursi                    | Procijeniti i kvantifikovati kapacitet vodenih resursa/ izdana.                                                                                                       | izmjeriti nizvodni uticaj na druge korisnike i eko-sisteme<br>izmjeriti sadašnje i buduće kapacitete vodenih resursa                                                 |
| Snabdijevanje vodom              | Strategija za vodu koja obuhvata više opcija za snabdijevanje i upotrebu energije svodi na minimum.                                                                   | % krovnih površina sa prikupljanjem kišnice<br>% ponovo upotrebljene vode                                                                                            |
| Iskorišćenost vode               | Ograničiti potrošnju vode.                                                                                                                                            | potrošnja pijaće vode u domaćinstvima (litara/osoba)<br>% stambenih i komercijalnih objekata u kojima postoje mjere zaštite<br>oticanje vode (m3 izgubljenih litara) |
| Otpadne vode                     |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |
| Obrada i odlivanje otpadnih voda | Sanirati trase izlivanja kanalizacije i otpadnih voda kroz uvođenje u pogone za preradu vode, zaštititi životnu sredinu.                                              | identifikovati i procijeniti opcije za trase<br>% obrade otpadnih voda za proizvodnju energije                                                                       |
| Zagađenost vode                  | Svesti na minimum i pratiti zagađenje vodnih puteva, površinskih i podzemnih voda.                                                                                    | povezivanje sa nadležnim institucijama<br>izmjeriti koncentraciju zagađenosti                                                                                        |
| Energija                         |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |
| Očuvanje energije i efikasnost   | 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<br>izmjeriti potrošnju energije (MWh)                                                             |
| Obnovljiva energija              | Maksimalna primjena obnovljive energije.                                                                                                                              | % obnovljive energije                                                                                                                                                |
| Nisko-ugljenična energija        | Maksimalna primjena nisko-ugljenične energije gdje god nije moguća obnovljiva energija.                                                                               | % nisko-ugljenične energije                                                                                                                                          |
| Pouzdanost energije              | Procijeniti pouzdanost energije i uspostaviti planove za nepredviđene situacije.                                                                                      | % lokalno proizvedene energije<br>% energije proizvedene van zemlje                                                                                                  |
| Klimatske promene                |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                      |
| Plan za upravljanje ugljenikom   | Na najmanju moguću mjeru svesti uticaje i smanjiti uzroke klimatskih promjena.                                                                                        | % emisije gasova sa efektom staklene bašte<br>% direktnih i indirektnih emisija<br>procjena životnog vijeka ugljenika i plan upravljanja                             |
| Društveni rizik                  | Razmotriti kratkoročne i dugoročne posljedice klimatskih promjena na lokalne zajednice i objekte.                                                                     | Broj osoba koje potencijalno mogu imati posljedice<br>Broj i vrsta objekata koji potencijalno mogu imati posljedice                                                  |
| Fizički rizik                    | Procijeniti i svesti na najmanju moguću mjeru potencijalne fizičke rizike uzrokovane klimatskim promjenama.                                                           | broj osoba i objekata koje potencijalno mogu imati posljedice od fizičkih uticaja                                                                                    |
| Izolacija ugljenika              | Obnoviti globalno važne geološke rezervoare za ugljenik kao što su tresetišta ili šume i/ili izgraditi nove kapacitete za sakupljanje i skladištenje ugljenika (CCS). | količina drveća<br>broj CCS postrojenja<br>broj tresetišta                                                                                                           |

IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|                                         | Cilj                                                                                                                                  | KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ekonomija klimatskih promjena           | Odluke zasnovane na analizi ekonomskih troškova djelovanja ili nedjelovanja.                                                          | broj privrednih sektora koji imaju strategije za klimatske promjene |
| Kvalitet vazduha                        |                                                                                                                                       |                                                                     |
| Kvalitet spoljnog vazduha               | 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 (PM10)                                 |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije sumpor dioksida                                       |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije ugljenik monoksida                                    |
| Direktne emisije                        | Direktne emisije ne utiču u značajnijoj mjeri na količinu baznog zagađenja.                                                           | koncentracija čestica < 10µm (PM10)                                 |
|                                         |                                                                                                                                       | strategija upravljanja kvalitetom vazduha                           |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije azot dioksida                                         |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije sumpor dioksida                                       |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije ugljenik monoksida                                    |
| Indirektne emisije                      | Indirektne emisije (naročito vezane za saobraćaj) ne utiču u značajnijoj mjeri na količinu baznog zagađenja.                          | koncentracija čestica < 10µm (PM10)                                 |
|                                         |                                                                                                                                       | strategija upravljanja kvalitetom vazduha                           |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije azot dioksida                                         |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije sumpor dioksida                                       |
|                                         |                                                                                                                                       | koncentracije ugljenik monoksida                                    |
| Ekonomski efekat                        |                                                                                                                                       |                                                                     |
| Vrijednost dobijena za uložena sredstva | Dobijena velika vrijednost (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 (%)                             |
| Troškovi                                | Niski troškovi (uključujući socijalne i ekološke efekte).                                                                             | ukupno ulaganje kao % BDP                                           |
|                                         |                                                                                                                                       | troškovi socijalnih efekata (€)                                     |
|                                         |                                                                                                                                       | troškovi ekoloških efekata (€)                                      |
| Narušavanje lokalne privrede            | Negativni uticaji na lokalnu privredu svedeni na minimum.                                                                             | proizvedeni BDP i BDP po glavi stanovnika                           |
|                                         |                                                                                                                                       | smanjenje uvoza / poboljšanje trgovinskog bilansa                   |
| Vitalnost i regeneracija                | 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    |
| Eko-sistemi                             | Adekvatno vrjednovani i obogaćeni eko-sistemi.                                                                                        | kvalitet vode                                                       |
|                                         |                                                                                                                                       | kvalitet vazduha                                                    |
|                                         |                                                                                                                                       | plaćanje za usluge eko-sistema                                      |
| Efekti inflacije                        | Nema ugrožavanja visine lokalnih cijena/plata; jačanje lokalne konkurentnosti; smanjenje troškova proizvodnje i distribucije.         | produktivnost radne snage                                           |
|                                         |                                                                                                                                       | potrošnja po glavi stanovnika                                       |
|                                         |                                                                                                                                       | dužina boravka                                                      |
|                                         |                                                                                                                                       | prosiečna lokalna zarada                                            |

|                                       | Cilj                                                                                                                                                                                                                | KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)                                                      |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Izbor lokacije                        |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |
| Lokacija                              | 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                                              |
| Diverzitet/mješovita namjena          | Rasprostranjena mješovita namjena, koja doprinosi diverzitetu na datom području i dostupnost lokalnom stanovništvu.                                                                                                 | ukupna površina prostora namjenjenih trgovini, odmoru, poslovanju i stanovanju (m2)        |
| Planska namjera                       | Izgradnja je usaglašena sa važećim prostornim planom.                                                                                                                                                               | ocjena strategije                                                                          |
| Zaposlenje i stručna sprema           |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |
| Stvaranje radnih mjesta               | Stvaranje dugoročnih i dobro plaćenih radnih mjesta za lokalno stanovništvo.                                                                                                                                        | broj radnih mjesta na 1000 radno sposobnih stanovnika                                      |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | prosječna lokalna zarada                                                                   |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | broj ekonomskih imigranata u region                                                        |
| Obuka                                 | Raznovrsne mogućnosti za obuku, vezane za realne mogućnosti na tržištu rada.                                                                                                                                        | broj ustanova za obuku                                                                     |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | ostvoreni nivo akademskog obrazovanja                                                      |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | broj studenata u ustanovama višeg i visokog obrazovanja                                    |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | % stanovništva u sistemu obrazovanja                                                       |
| Dostupnost finansiranja               | Rasprostranjen pristup pristupačnom finansiranju za lokalne dobavljače i izvođače.                                                                                                                                  | broj novih poslovnih subjekata koji započinju rad po sektorima                             |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | broj davalaca finansijskih usluga                                                          |
| Društvena pokretljivost               | Povećanje društvene pokretljivosti lokalnog stanovništva.                                                                                                                                                           | proizvedeni BDP i BDP po glavi stanovnika                                                  |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | prosječna lokalna zarada                                                                   |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | % radnih mjesta za lokalne stanovnike                                                      |
| Uprava i izvještavanje                |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |
| Praćenje i vrjednovanje               | Sistemi praćenja i vrjednovanja koji sistemski obuhvataju socijalna i ekološka pitanja. Rezultati na raspolaganju zainteresovanim stranama.                                                                         | broj KPU o kojima se izvještava                                                            |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | sredstva namjenjena praćenju i vrijednovanju                                               |
| Objavljivanje informacija i izveštaja | 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 |
| Strategija                            | Strategija održivosti koja postavlja jasne i ambiciozne ciljeve. Strategijom se razmatra sprovođenje i utvrđuje odgovornost za aktivnosti;                                                                          | strategija održivosti                                                                      |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | obezbijedena sredstva za sprovođenje strategije održivosti (€)                             |
| Opasnosti (rizici)                    |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |
| Okvir upravljanja rizicima            | Detaljna i temeljna procjena rizika i neprekidno praćenje i preispitivanje; dodijeliti nadležnosti u upravljanju rizicima.                                                                                          | procjena rizika                                                                            |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                     | registar rizika                                                                            |
| Peak Oil                              | 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         |

|                                 | Cilj                                                                                                                                                                                                                                                                                             | KPU (ključni pokazatelji uspješnosti)                                                 |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Opasnosti od klimatskih promena | Ugroženost od posljedica klimatskih promjena (društvene, ekonomske i ekološke posljedice) svedena na najmanju moguću mjeru.                                                                                                                                                                      | registar rizika                                                                       |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | broj ekonomskih sektora za koje su opasnosti klimatskih promena procenjene i ublažene |
| Obezbeđivanje budućnosti        | Procena dugoročne ugroženosti, uz fleksibilnost za rješavanje širokog spektra potencijalnih opasnosti.                                                                                                                                                                                           | procjena i registar rizika                                                            |
| <b>Hrana i poljoprivreda</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| Namjena zemljišta               | Zemljište i objekti namijenjeni proizvodnji hrane kako bi se obezbijedilo dovoljno hranljivih materija za potrebe zdrave ishrane lokalnog stanovništva.                                                                                                                                          | zemljište namijenjeno poljoprivredi (%)                                               |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | poljoprivredna raznovrsnost                                                           |
| Prilagodljivost                 | 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                                                                      |
| Resursi i sinergije             | 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)                                          |
| Zadružna proizvodnja hrane      | Zemljište / objekti (npr. integrisani staklenici) namijenjeni 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 (m2) 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, kasnija 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 predstavljaće 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 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 pješačenje, 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 svjetskim okvirima. Nasuprot tome predviđa se da će ekoturizam, turizam kulturnog i prirodnog nasljeđa i aktivni turizam ostvariti brz rast u naredne dvije 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 zahtjevana djelatnost. UN procijenjuje da se za svako radno mjesto otvoreno u osnovnoj turističkoj djelatnosti dodatno otvori još jedno i po radno mjesto 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 poljoprivrede 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/brodske 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 smjernice 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 scenarija 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 2030. godine.

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.

#### • **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 dodjeljivanje 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.

- **Scenario održivog privrednog rasta**

Scenario održivog privrednog rasta integriše ekonomske, društvene i ekološke ciljeve u cilju ostvarivanja 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, vođeni 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 dijela okruga / rashladne sisteme.

Na najmanju moguću mjeru će se smanjiti upotreba vještačkih materijala i proizvodnja otpada i sav neizbježan otpad će se reciklirati ili ponovno upotrijebiti u proizvodnji, a preostali otpad obraditi na način koji će imati najmanje moguće posljedice po okruženje i ljudsko zdravlje.

Ekonomski rizici povezani sa ovim 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 neprivačnim 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 podstičaje 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**

Scenario 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 unaprijeđenje različitih vjerskih i kulturnih objekata i aktivnosti.

- **Ekološki scenario**

Ekološki scenario uzima postojeće i predložene međunarodne, nacionalne i regionalne zone zaštite životne sredine i mjere kao vodeći princip za PUP. Cjelokupan 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 ekodestinacijama.

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

Promovisaće se kulturna različitost i postaće dio jedinstvene atrakcije Ulcinja. Različitost je podržana kroz zaštitu i unaprijeđenje različitih vjerskih i kulturnih objekata i aktivnosti.

#### **Projekcije broja turističkih ležaja, zaposlenih i stanovnika po scenarijima razvoja:**

Tabela 3 :

|                                        | broj stanovnika | broj turističkih ležaja | broj ležaja u hotelima | broj zaposlenih |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| scenario 1<br>„masovni turizam”        | 42358           | 61800                   | 10429                  | 19623           |
| scenario 2<br>„održivi privredni rast” | 34786           | 39421                   | 6730                   | 15927           |
| scenario 3<br>„ekološki”               | 27604           | 9340                    | 3639                   | 12833           |

**Projekcije broja turističkih ležaja, zaposlenih i stanovnika po scenarijima razvoja za grad Ulcinj:**

Tabela 4:

|                                        | broj stanovnika | broj turističkih ležaja | broj ležaja u hotelima | broj zaposlenih |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| scenario 1<br>„masovni turizam”        | 18325           | 19153                   | 4928                   | 9529            |
| scenario 2<br>„održivi privredni rast” | 13142           | 7035                    | 2233                   | 6834            |
| scenario 3<br>„ekološki”               | 12393           | 1016                    | 1843                   | 6444            |

**1.3. VRJEDNOVANJE SCENARIJA I IZBOR**

U cilju uspostavljanja održivosti u različitim oblastima i unaprijeđenja stanja okoline, preporučeno je Scenario održivog privrednog rasta.

Scenario 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 scenario održivog privrednog rasta štiti se i obogaćuje životna sredina, uz obezbjeđivanje infrastrukture neophodne za realizaciju održivih projekata.

Kroz Ekološki scenario predviđaju se najbolji rezultati u oblasti biodiverziteta, oblika i prostora, što se postiže kroz definisanje mjera i zona ekološke zaštite, uključujući zaštitu i unaprijeđenje predjela i pejzaža.

Scenario 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 sljedeće oblasti:

**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.

**Otpad:** izgradnja regionalne deponije za Ulcinj i Bar kod Možure je završena. Međutim, vrlo je verovatno da povećanje broja posjetilaca 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 redoslijedom aktivnosti: smanjiti, ponovno upotrebiti, reciklirati.

**Klimatske promjene:** 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 obezbjeđivanju otpornosti na potencijalne rizike. Preporučuje se da opština, u skladu sa EU strategijom, usvoji evropske vodiče i primjere dobre prakse u cilju smanjenja emisije ugljenika za 20%. **Integrisani plan:** u cilju izrade PUP-a koji može stvoriti uslove za ostvarivanje najboljih mogućih rezultata u oblasti održivog razvoja, važno je obezbijediti integrisani 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 scenario održivog privrednog rasta ovo je donekle predviđeno, ali bi trebalo da ostane i okosnica PUP-a.

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 njena dalja primjena u realizaciji budućih struktura. Monitoring progressa prema pokazateljima održivog razvoja će pomoći da se ovo i ostvari.

## 2. 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 naselja.

### 2.1. STRATEŠKE SMJERNICE

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

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

Prostorno-urbanističkim planom su za područje opštine Ulcinj, u okviru policentrične mreže naselja definisane površine za izgradnju kapaciteta stambenih, društvenih, turističkih i drugih privrednih djelatnosti. Razvoj i izgradnja su planirani na prostorima u okviru granica postojećih naselja, na novim lokacijama određenim za turističku namjenu, na brownfield lokacijama i površinama pod koncesijama.

Izgradnja objekata nije dozvoljena na prostorima evidentiranim kao kvalitetno poljoprivredno ili hortikulturno zemljište, na prostorima sa kvalitetnim predionim i pejzažnim karakteristikama, prostorima nepogodnim za izgradnju sa stanovišta stabilnosti i seizmičkih karakteristika tla, kao i na prirodnim habitatima i zaštićenim područjima prirode.

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

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

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

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

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

#### 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 2020, 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 i Srbijom, a time stvoriti mogućnost za ekonomski razvoj;
- 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, povećaće se lokalni saobraćajni tokovi, i omogućiti savremen, kontinuiran i ekonomičan putni saobraćaj primorske regije. Izgradnjom saobraćajnice će se servisirati potrebe turističke ponude primorja, izmjestiti postojeći tranzitni tokovi iz primorskih gradova i proizvesti značajni pozitivni efekti u zaštiti okoline;
- Kroz izgradnju Jadransko-jonskog autoputa rejon Nudo – Grahovo – Čevo – Podgorica – širi rejon Božaja, sa priključkom prema Albaniji, ostvariće se međunarodni tranzitni saobraćaj i povećati dostupnost turističke ponude;

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

#### Vazdušni saobraćaj

- Na Velikoj plaži u Ulcinju planirana je izgradnja **aerodroma kategorije 3C**, za specijalne namjene kao što su rekreativno i sportsko letenje, sezonski regionalni saobraćaj za manje avione.

#### Vodni saobraćaj

- Uspostavljanjem plovnog puta rijekom Bojanom obnoviće se ranija veza Skadarsko jezero – Jadransko more. To podrazumijeva i iznalaženje zajedničkog interesa sa Albanijom oko regulacije šireg hidrološkog kompleksa i vodenog putnog pravca, sa obilježavanjem objektima plovne sigurnosti, i uspostavljanja odgovarajućih službi. Rječni turizam i izletničke plovidbe razvijaće se u skladu sa ekološkim uslovima.
- Izgradnja nove marine sa pratećom infrastrukturom na Limanu u Ulcinju, novih privezišta na Port Mileni, Valdanosu, Adi Bojani i ribarske luke na Port Mileni omogućiće razvoj priobalnog morskog saobraćaja.

### **Poboljšanje privrednog razvoja**

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

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

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

### **Zaštita životne sredine**

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

- Pripadnost velikom biokoridoru Jugoistočnih Dinarskih planina („Dinarski luk”), koji se proteže od Alpa do Prokletija i Sarp - Pindor masiva;
- U području Prokletija, biokoridor Dinarskih planina je povezan sa velikim regionalnim biokoridorom zvanim „Zeleni pojas”. Na teritoriji Crne Gore, ovaj pojas pokriva cijelu granicu sa Albanijom i obuhvata Adu Bojanu, tok rijeke Bojane, Solanu, Šasko jezero i Skadarsko jezero;
- Na regionalnom nivou, za opštinu Ulcinj je važan i koridor obalskih planina Orjen – Lovćen – Rumija, koji je povezan sa biokoridorom zvanim „Zeleni pojas”.
- Predlog za formiranje novog regionalnog parka prirode planine Rumija, čiji južni obronci dijelom zahvataju područje opštine Ulcinj i čine njenu sjevernu granicu prema opštini Bar;
- Predlog za formiranje novog parka prirode Valdanos, kojim bi bili obuhvaćeni maslinjaci koji se od uvale protežu do gradskog područja Limana;

### **Dogradnja infrastrukturnih sistema**

#### Elektro energetska infrastruktura

- Na Briskoj Gori je planirana izgradnja više solarnih elektrana ukupne instalisane snage maksimalno 212MW. Solarne elektrane će se realizovati fazno, u okviru 3 cjeline.

Ugovorom o zakupu zemljišta u državnoj svojini na lokalitetu Briska Gora predviđena je izgradnja solarne elektrane u okviru 2 cjeline:

- Faza I – solarna elektrana instalisane snage 50 MW, koja će se graditi u ovom planskom period,
- Faza II – solarna elektrana instalisane snage 150 MW, koja će se graditi u period kada budu stvoreni uslovi za njeno priključenje na mrežu elektroenergetske infrastrukture.

U okviru Faze 3, predviđena je izgradnja više manjih solarnih elektrana, ukupne instalisane snage do 12 MW.

- Predviđena je izgradnja novih elektroenergetskih objekata, koji će doprinijeti povećanju nivoa pouzdanosti u napajanja električnom energijom područja Ulcinja i Crne Gore:

- 110 kV DV Briska Gora - Ulcinj;
- 110 kV DV Briska Gora - Virpazar;
- DV Ulcinj - Albanija (u slučaju potrebe)

#### Vodosnabdijevanje

Opština Ulcinj je priključena na regionalni vodovod. Priključenje je izvršeno preko PK Bratica, odakle se vode dva zasebna cjevovoda, jedan za vodosnabdijevanje gornje zone, drugi za vodosnabdijevanje donje zone.

### **Regulacija otpadnih voda**

Izgradnja centralizovanog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, na lokaciji koja je utvrđena u urađenim studijama.

### **Upravljanje otpadom**

Za potrebe odlaganja komunalnog otpada sa prostora opština Bar i Ulcinj, izgrađena je međuopštinska deponija sa reciklažnim centrom na teritoriji opštine Bar, lokalitet Možura.

Odlaganje medicinskog otpada je planirano u opštinama Kotor i Podgorica.

Nova lokcija za odlaganje građevinskog otpada planirana je na Briskoj Gori.

### **Prekogranična saradnja**

Program prekogranične saradnje između Republike Albanije i Crne Gore pružiće strateške smjernice za implementaciju podrške u okviru Komponentell–„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 unaprijeđenje 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.

Prioriteti razvoja prekogranične zone Basena Skadarskog jezera su:

- Saobraćajna integracija, prvenstveno izgradnjom brze saobraćajnice u primorskom regionu, kao i plovni puteva na Skadarskom jezeru;
- Privredna saradnja u području industrije, energetike, turizma, poljoprivrede i trgovine i zaštite životne sredine (Skadarsko jezero i ekološki koridori: koridor primorskih planina i zeleni pojas);
- Zaštita Nacionalnog parka Skadarsko jezero.

## **2.2. KONCEPT PROSTORNOG RAZVOJA – PLANSKE ZONE**

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

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

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

### **Planske zone**

**Planska zona 1 – grad Ulcinj**, površine **868ha**, obuhvata dio centralnog gradskog područja, podzone Liman, Pristan, Mala plaža, Ulcinj grad, Meterizi, Pinješ, Meraja, Totoši, Nova Mahala i Bijela gora, Kodre, Ulcinjsko polje i Đerane.

Granicom zone Morskog dobra planska zona 1 je podijeljena na 2 dijela, prvi dio površine 833.56ha i drugi dio - dio zone Morskog dobra, površine 34.44ha.

Ukupan prostor centralnog gradskog područja ova planska zona čini zajedno sa prostorom Port Milene i zapadnim dijelom Velike plaže, u kome je planirana izgradnja novog, turističkog i trgovačkog centra grada, uz regulaciju kanala i izgradnju privežišta.

Glavni potencijal 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, kulturni i administrativni centar grada, sa turističkim kapacitetima i kapacitetima trgovine, servisa i zabave. Izgradnja nove gradske marine Liman, uslovljena je rekonstrukcijom i dogradnjom saobraćajne mreže i izgradnjom saobraćajnog tunela ispod Starog Grada.

Prioritet razvoja planske zone 1 je dogradnja funkcija administrativnog i privrednog opštinskog i subregionalnog 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 pogodno uslove za boravak za lokalno stanovništvo i posjetioce.

**Planska zona 2 – Istočno priobalje**, površine **2725ha**, obuhvata naselje Donji Štoj i podzone Velika plaža i Ada Bojana. Ova planska zona je sa centralnim gradskim područjem saobraćajno povezana mostom preko kanala Port Milena i čini nadopunu turističkih kapaciteta i sadržaja grada Ulcinja.

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

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

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

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

Prijetnje koje se javljaju su porast nivoa mora, erozija i salinizacija 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 **3868ha**, obuhvata naselja Gornji Štoj, Reč, Sutjel, Čurke i Sveti Đorđe i kompleks Solane.

Najveći dio područja planske zone čini Solana, u okviru koje fabrika za preradu soli, polja soli i okolni ambijent sa staništem ptica, koji je stavljen na Ramsarsku listu močvara od međunarodnog značaja. **Područje Solane je 2019.g. proglašeno Parkom prirode, čime je uspostavljen režim zaštite i korišćenja ovog područja.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Najveći dio neizgrađenog zemljišta na području planske zone je prekriven makijom, a velike površine su pod šumom, plantažama agruma i maslinjacima. Međutim, dosta prirodne vegetacije u zoni Kruča 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.

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

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

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

**Planska zona 6 – Briska gora i Šasko područje**, površine **3851ha**, 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 kritijume Ramsarske liste močvara od međunarodnog značaja.

Prioritet razvoja ovog područja je **izgradnja solarne elektrane na osnovu već potpisanog Ugovora o izgradnji**, novog kompleksa sporta i rekreacije na Briskoj Gori, sa turističkim sadržajima i kapacitetima, turističkim turama za šetnju i razgledanje prirode, kao i naučnog i edukativnog turizma iz oblasti orintologije u zoni Šaskog jezera. Predviđena je izgradnja kapaciteta seoskog eko 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 velikog kapaciteta solarne elektrane i izgradnje koja uništava prirodne i ambijentalne kvalitete prostora, nedostatka sredstava za ulaganja u izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture.

**Planska zona 7 – Vladimir**, površine 2542ha, osim naselja Vladimir obuhvata Anamalsko polje i naselja Krute, Štodra, Lisna Bore, Sukobin i Draginje sa malim brojem stanovnika.

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

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

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

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

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

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

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



**Planska zona 9 – Planinsko područje**, površine **3328ha**, obuhvata sjeverozapadni, planinski dio teritorije opštine i naselja Mide, Kosići i Bojke, kao i naselja Međureč, Leskovac i Kaliman, sa malim brojem stanovnika. Ovo područje čine strma krečnjačka brda na nadmorskoj visini od 500m do 850m duž sjeverne granice sa opštinom Bar. Južne padine su uglavnom bez vegetacije i ozbiljno su erodirale, mada na nekim mjestima ima makije i žbunja sa šumarcima.

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

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

## 2.3. LOKACIJE ZA RAZVOJ DJELATNOSTI

### Razvoj turizma

Planirano je formiranje mreže turističkih centara i lokaliteta.

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

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

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

Razvoj seoskog turizma planiran je u kapacitetima domaće radinosti.

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

### Razvoj funkcija od regionalnog značaja

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

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

Izgradnja sadržaja sporta i rekreacije, fudbalskog stadiona, akva parka, sadržaja avanturističkih sportova i sportova na vodi, šetnje i rekreacije planirana je na prostoru Velike plaže i njenog zaleđa.

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

### Razvoj gradskog područja

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

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

Na prostoru grada je planirana izgradnja novih sadržaja uslužnih djelatnosti, objekata obrazovanja, sadržaja kulture i socijalne zaštite.

Privredni razvoj grada najvećim dijelom će se odvijati u oblasti trgovine, turizma i pomorske privrede preko nove marine Liman i privezišta Port Milena, dok će se u njegovom neposrednom okruženju razvijati poljoprivreda i poljoprivredna proizvodnja, laka industrija i proizvodnja soli.

## 3. PROJEKCIJA DEMOGRAFSKOG RAZVOJA

### 3.1. PROJEKCIJE STANOVNIŠTVA

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

Međutim, 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 2009. i niza regulacionih planova, površine i kapaciteti za izgradnju prvenstveno stambenih površina su povećani, što je uslovalo izmjene demografskih projekcija. Realizacija planiranih kapaciteta predviđa se za planski period do 2030.g.

Tabela 5 :

| Naselje           | Broj stanovnika                |       |       |                              |       |       | Projekcija broja stanovnika |                       |       |
|-------------------|--------------------------------|-------|-------|------------------------------|-------|-------|-----------------------------|-----------------------|-------|
| Settlement        | Population                     |       |       |                              |       |       | stalno stanovništvo         | sezonsko stanovništvo |       |
|                   | Po metodologiji ranijih popisa |       |       | Po metodologiji popisa 2003. |       |       | Preliminarni                |                       |       |
|                   | 1981                           | 1991  | 2003  | 1991                         | 2003  | 2011  | 2023.                       | 2030                  | 2030  |
| Ambula            | 168                            | 56    | 195   | 55                           | 31    | 34    | 17                          | 19                    |       |
| Bijela Gora       | 0                              | 20    | 24    | 15                           | 23    | 53    | 68                          | 75                    |       |
| Bojke             | 205                            | 248   | 246   | 230                          | 199   | 161   | 170                         | 187                   |       |
| Brajshe           | 799                            | 859   | 937   | 802                          | 767   | 682   | 656                         | 722                   |       |
| Bratica           | 346                            | 429   | 279   | 300                          | 232   | 233   | 196                         | 216                   |       |
| Briska Gora       | 83                             | 67    | 59    | 61                           | 58    | 50    | 56                          | 62                    |       |
| Vladimir          | 971                            | 1019  | 1222  | 868                          | 802   | 757   | 758                         | 834                   | 1500  |
| Gornja Klezna     | 252                            | 241   | 259   | 183                          | 164   | 165   | 119                         | 131                   |       |
| Gornji Štoj       | 427                            | 404   | 270   | 154                          | 134   | 107   | 119                         | 131                   | 150   |
| Darza             | 148                            | 131   | 124   | 108                          | 119   | 135   | 64                          | 70                    |       |
| Donja Klezna      | 294                            | 260   | 261   | 184                          | 151   | 126   | 136                         | 150                   | 100   |
| Donji Štoj        | 995                            | 845   | 965   | 610                          | 881   | 1120  | 1.335                       | 1602                  | 5000  |
| Draginje          | 199                            | 203   | 260   | 168                          | 163   | 72    | 106                         | 138                   |       |
| Zoganj            | 554                            | 523   | 499   | 444                          | 425   | 397   | 399                         | 439                   |       |
| Kaliman           | 27                             | 15    | 8     | 15                           | 8     | 5     | z                           | z                     |       |
| Kodre             | 450                            | 765   | 1137  | 664                          | 883   | 997   | 1.561                       | 2029                  | 500   |
| Kolonza           | 430                            | 372   | 294   | 287                          | 249   | 228   | 275                         | 303                   |       |
| Kosići            | 312                            | 277   | 320   | 209                          | 259   | 306   | 242                         | 266                   |       |
| Kravarj           | 777                            | 799   | 769   | 710                          | 617   | 547   | 429                         | 472                   |       |
| Kruta             | 268                            | 274   | 225   | 236                          | 205   | 196   | 191                         | 210                   |       |
| Krute             | 882                            | 1080  | 991   | 749                          | 606   | 525   | 629                         | 755                   | 700   |
| Kručje            | 226                            | 190   | 214   | 133                          | 161   | 142   | 127                         | 140                   | 1000  |
| Leskovac          | 96                             | 99    | 94    | 86                           | 74    | 73    | 39                          | 43                    |       |
| Lisna Bore        | 264                            | 258   | 327   | 202                          | 179   | 171   | 174                         | 191                   |       |
| Međureč           | 101                            | 41    | 9     | 34                           | 9     | 2     | 0                           | 0                     |       |
| Mide              | 427                            | 480   | 357   | 354                          | 222   | 234   | 336                         | 403                   |       |
| Možura            | 6                              | 0     | 0     | 0                            | 0     | 0     | 0                           | 0                     |       |
| Pistula           | 145                            | 463   | 543   | 322                          | 370   | 384   | 381                         | 419                   |       |
| Rastiš            | 565                            | 527   | 473   | 489                          | 409   | 358   | 253                         | 278                   |       |
| Reč               | 297                            | 368   | 205   | 87                           | 71    | 61    | 50                          | 55                    |       |
| Salč              | 96                             | 35    | 8     | 21                           | 4     |       | 0                           | 0                     |       |
| Sveti Đorđe       | 309                            | 348   | 459   | 86                           | 86    | 69    | 60                          | 66                    |       |
| Sukobin           | 485                            | 471   | 560   | 406                          | 375   | 367   | 476                         | 571                   |       |
| Sutjel            | 80                             | 87    | 75    | 42                           | 18    | 20    | 21                          | 23                    |       |
| Čurke             | 68                             | 63    | 59    | 38                           | 31    | 30    | 37                          | 41                    |       |
| Ulcinj            | 9140                           | 11144 | 12827 | 10025                        | 10828 | 10707 | 11.488                      | 12637                 | 3000  |
| Fraskanjel        | 152                            | 191   | 220   | 69                           | 76    | 57    | 52                          | 57                    |       |
| Šas               | 329                            | 355   | 414   | 270                          | 268   | 238   | 244                         | 268                   |       |
| Štodra            | 203                            | 210   | 263   | 145                          | 133   | 112   | 126                         | 139                   |       |
| Ukupno            | 21576                          | 24217 | 26451 | 19861                        | 20290 | 19921 | 21390                       | 23529                 | 11950 |
| Stalno + sezonsko |                                |       |       |                              |       |       |                             |                       | 35479 |

## Indeksi kretanja broja stanovnika

Tabela 6:

| Naselje       | Indeksi kretanja broja stanovnika |         |                              |           |           |           | Indeksi                                 |
|---------------|-----------------------------------|---------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------|
| Settlement    | Population                        |         |                              |           |           |           | kretanja projektovanog broja stanovnika |
|               | Po metodologiji ranijih popisa    |         | Po metodologiji popisa 2003. |           |           | 2023.     |                                         |
|               | 1991/81                           | 2003/91 | 2003/91                      | 2011/2003 | 2011/1991 | 2023/2011 | 2030/2023                               |
| Ambula        | 33,33                             | 348,21  | 56,36                        | 109,68    | 61,82     | 50,00     | 110                                     |
| Bijela Gora   |                                   | 120,00  | 153,33                       | 230,43    | 353,33    | 128,30    | 110                                     |
| Bojke         | 120,98                            | 99,19   | 86,52                        | 80,90     | 70,00     | 105,59    | 110                                     |
| Brajshe       | 107,51                            | 109,08  | 95,64                        | 88,92     | 85,04     | 96,19     | 110                                     |
| Bratica       | 123,99                            | 65,03   | 77,33                        | 100,43    | 77,67     | 84,12     | 110                                     |
| Briska Gora   | 80,72                             | 88,06   | 95,08                        | 86,21     | 81,97     | 112,00    | 110                                     |
| Vladimir      | 104,94                            | 119,92  | 92,40                        | 94,39     | 87,21     | 100,13    | 110                                     |
| Gornja Klezna | 95,63                             | 107,47  | 89,62                        | 100,61    | 90,16     | 72,12     | 110                                     |
| Gornji Štoj   | 94,61                             | 66,83   | 87,01                        | 79,85     | 69,48     | 111,21    | 110                                     |
| Darza         | 88,51                             | 94,66   | 110,19                       | 113,45    | 125,00    | 47,41     | 110                                     |
| Donja Klezna  | 88,44                             | 100,38  | 82,07                        | 83,44     | 68,48     | 107,94    | 110                                     |
| Donji Štoj    | 84,92                             | 114,20  | 144,43                       | 127,13    | 183,61    | 119,20    | 120                                     |
| Draginje      | 102,01                            | 128,08  | 97,02                        | 44,17     | 42,86     | 147,22    | 130                                     |
| Zoganj        | 94,40                             | 95,41   | 95,72                        | 93,41     | 89,41     | 100,50    | 110                                     |
| Kaliman       | 55,56                             | 53,33   | 53,33                        | 62,50     | 33,33     | z         | z                                       |
| Kodre         | 170,00                            | 148,63  | 132,98                       | 112,91    | 150,15    | 156,57    | 130                                     |
| Kolonza       | 86,51                             | 79,03   | 86,76                        | 91,57     | 79,44     | 120,61    | 110                                     |
| Kosići        | 88,78                             | 115,52  | 123,92                       | 118,15    | 146,41    | 79,08     | 110                                     |
| Kravari       | 102,83                            | 96,25   | 86,90                        | 88,65     | 77,04     | 78,43     | 110                                     |
| Kruta         | 102,24                            | 82,12   | 86,86                        | 95,61     | 83,05     | 97,45     | 110                                     |
| Krute         | 122,45                            | 91,76   | 80,91                        | 86,63     | 70,09     | 119,81    | 120                                     |
| Kručce        | 84,07                             | 112,63  | 121,05                       | 88,20     | 106,77    | 89,44     | 110                                     |
| Leskovac      | 103,13                            | 94,95   | 86,05                        | 98,65     | 84,88     | 53,42     | 110                                     |
| Lisna Bore    | 97,73                             | 126,74  | 88,61                        | 95,53     | 84,65     | 101,75    | 110                                     |
| Međureč       | 40,59                             | 21,95   | 26,47                        | 22,22     | 5,88      | 0,00      | 0                                       |
| Mide          | 112,41                            | 74,38   | 62,71                        | 105,41    | 66,10     | 143,59    | 120                                     |
| Možura        | 0,00                              | 0,00    | 0,00                         | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0                                       |
| Pistula       | 319,31                            | 117,28  | 114,91                       | 103,78    | 119,25    | 99,22     | 110                                     |
| Rastiš        | 93,27                             | 89,75   | 83,64                        | 87,53     | 73,21     | 70,67     | 110                                     |
| Reč           | 123,91                            | 55,71   | 81,61                        | 85,92     | 70,11     | 81,97     | 110                                     |
| Salč          | 36,46                             | 22,86   | 19,05                        | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0                                       |
| Sveti Đorđe   | 112,62                            | 131,90  | 100,00                       | 80,23     | 80,23     | 86,96     | 110                                     |
| Sukobin       | 97,11                             | 118,90  | 92,36                        | 97,87     | 90,39     | 129,70    | 120                                     |
| Sutjel        | 108,75                            | 86,21   | 42,86                        | 111,11    | 47,62     | 105,00    | 110                                     |
| Čurke         | 92,65                             | 93,65   | 81,58                        | 96,77     | 78,95     | 123,33    | 110                                     |
| Ulcinj        | 121,93                            | 115,10  | 108,01                       | 98,88     | 106,80    | 107,29    | 110                                     |
| Fraskanjel    | 125,66                            | 115,18  | 110,14                       | 75,00     | 82,61     | 91,23     | 110                                     |
| Šas           | 107,90                            | 116,62  | 99,26                        | 88,81     | 88,15     | 102,52    | 110                                     |
| Štodra        | 103,45                            | 125,24  | 91,72                        | 84,21     | 77,24     | 112,50    | 110                                     |
| Ukupno        | 112,24                            | 109,22  | 102,16                       | 98,18     | 100,30    | 107,37    | 110                                     |

## 3.2. PROJEKCIJE DOMAĆINSTAVA

Projekcije broja domaćinstava rađene su na bazi projektovanog broja stanovnika.

Tabela 7:

| Naselje        | Broj domacinstava |             |             |                 |             |                  | Projekcija broja | Sezonska    |
|----------------|-------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
| Settlement     |                   |             |             |                 |             |                  | domacinstava     | domacinstva |
|                | Po metodologiji   |             |             | Po metodologiji |             | Preliminarni     |                  |             |
|                | ranijih popisa    |             |             | popisa 2003.    |             | rezultati popisa |                  |             |
|                | 1981              | 1991        | 2003        | 2003            | 2011        | 2023.            | 2030             | 2030        |
| Ambula         | 36                | 15          | 48          | 9               | 8           | 6                | 7                |             |
| Bijela Gora    | 0                 | 7           | 7           | 7               | 28          | 21               | 23               |             |
| Bojke          | 40                | 68          | 60          | 52              | 37          | 42               | 50               |             |
| Brajše         | 160               | 191         | 219         | 201             | 174         | 169              | 186              |             |
| Bratica        | 83                | 116         | 70          | 70              | 75          | 55               | 61               |             |
| Briska Gora    | 16                | 14          | 17          | 17              | 16          | 16               | 18               |             |
| Vladimir       | 177               | 210         | 252         | 190             | 188         | 218              | 262              | 375         |
| Gornja Klezna  | 53                | 47          | 46          | 34              | 37          | 42               | 50               |             |
| Gornji Štoj    | 116               | 108         | 76          | 41              | 24          | 34               | 44               | 35          |
| Darza          | 25                | 26          | 33          | 32              | 35          | 21               | 23               |             |
| Donja Klezna   | 57                | 68          | 60          | 38              | 33          | 40               | 44               | 35          |
| Donji Štoj     | 252               | 220         | 280         | 275             | 434         | 465              | 512              | 1852        |
| Draginje       | 48                | 47          | 52          | 36              | 23          | 23               | 25               |             |
| Zoganj         | 112               | 120         | 119         | 106             | 95          | 110              | 132              |             |
| Kaliman        | 7                 | 5           | 3           | 3               | 2           | z                | z                |             |
| Kodre          | 97                | 195         | 260         | 222             | 277         | 511              | 767              | 143         |
| Kolonza        | 79                | 93          | 70          | 63              | 60          | 75               | 90               |             |
| Kosići         | 55                | 63          | 60          | 55              | 76          | 78               | 86               |             |
| Kravari        | 134               | 193         | 155         | 139             | 130         | 109              | 120              |             |
| Kruta          | 76                | 70          | 51          | 50              | 66          | 57               | 63               |             |
| Krute          | 203               | 223         | 191         | 138             | 136         | 195              | 234              | 200         |
| Kruče          | 49                | 37          | 55          | 47              | 52          | 37               | 41               | 385         |
| Leskovac       | 19                | 17          | 14          | 14              | 25          | 12               | 13               |             |
| Lisna Bore     | 54                | 58          | 81          | 45              | 41          | 43               | 47               |             |
| Međureč        | 14                | 9           | 4           | 4               | 1           | 0                | 0                |             |
| Mide           | 72                | 120         | 90          | 62              | 55          | 96               | 125              |             |
| Možura         | 2                 | 0           | 0           | 0               |             | 0                | 0                |             |
| Pistula        | 33                | 100         | 99          | 86              | 103         | 97               | 107              |             |
| Rastiš         | 138               | 129         | 146         | 130             | 91          | 75               | 83               |             |
| Reč            | 56                | 70          | 30          | 14              | 23          | 17               | 19               |             |
| Salč           | 20                | 7           | 2           | 2               |             | 0                | 0                |             |
| Sveti Đorđe    | 42                | 96          | 82          | 17              | 14          | 22               | 26               |             |
| Sukobin        | 110               | 108         | 126         | 88              | 88          | 102              | 112              |             |
| Sutjel         | 15                | 27          | 16          | 4               |             | 7                | 8                |             |
| Ćurke          | 13                | 20          | 12          | 9               | 13          | 10               | 11               |             |
| Ulcinj         | 2294              | 2892        | 3153        | 2916            | 3245        | 3548             | 3903             | 898         |
| Fraskanjel     | 32                | 50          | 37          | 18              | 12          | 15               | 17               |             |
| Šas            | 59                | 68          | 76          | 63              | 63          | 74               | 81               |             |
| Štodra         | 27                | 43          | 58          | 30              | 27          | 26               | 29               |             |
| <b>Ukupno:</b> | <b>4875</b>       | <b>5950</b> | <b>6210</b> | <b>5327</b>     | <b>5807</b> | <b>6468</b>      | <b>7416</b>      | <b>3923</b> |

## Indeksi kretanja broja domaćinstava

Tabela 8:

Tablica 6.

| Naselje       | Indeksi kretanja broja domacinstava |         |         |                 |                  | Indeksi kretanja projektovanih domaćinstava |
|---------------|-------------------------------------|---------|---------|-----------------|------------------|---------------------------------------------|
| Settlement    |                                     |         |         |                 |                  |                                             |
|               | Po metodologiji                     |         |         | Po metodologiji | Preliminarni     |                                             |
|               | ranijih popisa                      |         |         | popisa 2003.    | rezultati popisa |                                             |
|               | 1991/81                             | 2003/91 | 2003/81 | 2011/2003       | 2023/2011        | 2030/2023                                   |
|               |                                     |         |         |                 |                  |                                             |
| Ambula        | 41,7                                | 320,0   | 25,0    | 88,89           | 75,0             | 110,0                                       |
| Bijela Gora   |                                     | 100,0   | 100,0   | 400,00          | 75,0             | 110,0                                       |
| Bojke         | 170,0                               | 88,2    | 130,0   | 71,15           | 113,5            | 120,0                                       |
| Brajše        | 119,4                               | 114,7   | 125,6   | 86,57           | 97,1             | 110,0                                       |
| Bratica       | 139,8                               | 60,3    | 84,3    | 107,14          | 73,3             | 110,0                                       |
| Briska Gora   | 87,5                                | 121,4   | 106,3   | 94,12           | 100,0            | 110,0                                       |
| Vladimir      | 118,6                               | 120,0   | 107,3   | 98,95           | 116,0            | 120,0                                       |
| Gornja Klezna | 88,7                                | 97,9    | 64,2    | 108,82          | 113,5            | 120,0                                       |
| Gornji Štoj   | 93,1                                | 70,4    | 35,3    | 58,54           | 141,7            | 130,0                                       |
| Darza         | 104,0                               | 126,9   | 128,0   | 109,38          | 60,0             | 110,0                                       |
| Donja Klezna  | 119,3                               | 88,2    | 66,7    | 86,84           | 121,2            | 110,0                                       |
| Donji Štoj    | 87,3                                | 127,3   | 109,1   | 157,82          | 107,1            | 110,0                                       |
| Draginje      | 97,9                                | 110,6   | 75,0    | 63,89           | 100,0            | 110,0                                       |
| Zoganj        | 107,1                               | 99,2    | 94,6    | 89,62           | 115,8            | 120,0                                       |
| Kaliman       | 71,4                                | 60,0    | 42,9    | 66,67           | z                | z                                           |
| Kodre         | 201,0                               | 133,3   | 228,9   | 124,77          | 184,5            | 150,0                                       |
| Kolonza       | 117,7                               | 75,3    | 79,7    | 95,24           | 125,0            | 120,0                                       |
| Kosići        | 114,5                               | 95,2    | 100,0   | 138,18          | 102,6            | 110,0                                       |
| Kravari       | 144,0                               | 80,3    | 103,7   | 93,53           | 83,8             | 110,0                                       |
| Kruta         | 92,1                                | 72,9    | 65,8    | 132,00          | 86,4             | 110,0                                       |
| Krute         | 109,9                               | 85,7    | 68,0    | 98,55           | 143,4            | 120,0                                       |
| Kruč          | 75,5                                | 148,6   | 95,9    | 110,64          | 71,2             | 110,0                                       |
| Leskovac      | 89,5                                | 82,4    | 73,7    | 178,57          | 48,0             | 110,0                                       |
| Lisna Bore    | 107,4                               | 139,7   | 83,3    | 91,11           | 104,9            | 110,0                                       |
| Međureč       | 64,3                                | 44,4    | 28,6    | 25,00           | 0,0              | 0,0                                         |
| Mide          | 166,7                               | 75,0    | 86,1    | 88,71           | 174,5            | 130,0                                       |
| Možura        | 0,0                                 | 0,0     | 0,0     | 0,00            | 0,0              | 0,0                                         |
| Pistula       | 303,0                               | 99,0    | 260,6   | 119,77          | 94,2             | 110,0                                       |
| Rastiš        | 93,5                                | 113,2   | 94,2    | 70,00           | 82,4             | 110,0                                       |
| Reč           | 125,0                               | 42,9    | 25,0    | 164,29          | 73,9             | 110,0                                       |
| Salč          | 35,0                                | 28,6    | 10,0    | 0,00            | 0,0              | 0,0                                         |
| Sveti Đorđe   | 228,6                               | 85,4    | 40,5    | 82,35           | 157,1            | 120,0                                       |
| Sukobin       | 98,2                                | 116,7   | 80,0    | 100,00          | 115,9            | 110,0                                       |
| Sutjel        | 180,0                               | 59,3    | 26,7    | 0,00            | 0,0              | 110,0                                       |
| Čurke         | 153,8                               | 60,0    | 69,2    | 144,44          | 76,9             | 110,0                                       |
| Ulcinj        | 126,1                               | 109,0   | 127,1   | 111,28          | 109,3            | 110,0                                       |
| Fraskanjel    | 156,3                               | 74,0    | 56,3    | 66,67           | 125,0            | 110,0                                       |
| Šas           | 115,3                               | 111,8   | 106,8   | 100,00          | 117,5            | 110,0                                       |
| Štodra        | 159,3                               | 134,9   | 111,1   | 90,00           | 96,3             | 110,0                                       |
| Ukupno:       | 122,1                               | 104,4   | 109,3   | 109,01          | 111,4            | 114,7                                       |

**3.3. PROJEKCIJA STANOVA**

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

Prema preliminarnim rezultatima popisa 2023. Godine opština Ulcinj posjeduje 25.023 stana,

Tabela 9:

|                | Popis 2011.  | Preliminarni rezultati<br>Popis 2023. | Projekcija 2030. |
|----------------|--------------|---------------------------------------|------------------|
| Ambula         | 12           | 9                                     | 10               |
| Bijela Gora    | 55           | 137                                   | 165              |
| Bojke          | 50           | 67                                    | 56               |
| Brajshe        | 193          | 219                                   | 75               |
| Bratica        | 113          | 103                                   | 128              |
| Briska Gora    | 26           | 35                                    | 40               |
| Vladimir       | 236          | 264                                   | 290              |
| Gornja Klezna  | 46           | 58                                    | 70               |
| Gornji Štoj    | 547          | 671                                   | 800              |
| Darza          | 41           | 22                                    | 25               |
| Donja Klezna   | 57           | 62                                    | 70               |
| Donji Štoj     | 4670         | 8036                                  | 9700             |
| Draginje       | 36           | 28                                    | 32               |
| Zoganj         | 138          | 175                                   | 225              |
| Kaliman        | 3            | 4                                     | 5                |
| Kodre          | 481          | 835                                   | 1080             |
| Kolonza        | 83           | 164                                   | 250              |
| Kosići         | 91           | 87                                    | 96               |
| Kravari        | 149          | 160                                   | 176              |
| Kruta          | 90           | 138                                   | 180              |
| Krute          | 208          | 221                                   | 245              |
| Kručce         | 1084         | 393                                   | 1107             |
| Leskovac       | 25           | 18                                    | 20               |
| Lisna Bore     | 45           | 55                                    | 66               |
| Međureč        | 4            | 17                                    | 30               |
| Mide           | 71           | 111                                   | 150              |
| Možura         | 2            | 2                                     | 2                |
| Pistula        | 130          | 162                                   | 185              |
| Rastiš         | 129          | 109                                   | 120              |
| Reč            | 24           | 21                                    | 25               |
| Salč           | 2            | 18                                    | 25               |
| Sveti Đorđe    | 24           | 36                                    | 50               |
| Sukobin        | 97           | 124                                   | 140              |
| Sutjel         | 8            | 10                                    | 14               |
| Čurke          | 18           | 20                                    | 22               |
| Ulcinj         | 6650         | 12306                                 | 18600            |
| Fraskanjel     | 18           | 18                                    | 20               |
| Šas            | 74           | 78                                    | 92               |
| Štodra         | 33           | 30                                    | 38               |
| <b>Ukupno:</b> | <b>15763</b> | <b>25023</b>                          | <b>34424</b>     |

### 3.4. PREGLED BROJA STANOVNIKA, DOMAĆINSTAVA, STANOVA I ZAPOSLENIH PO PLANSKIM ZONAMA

Tabela 10:

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

### 3.5. MREŽA 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 Ulcinj obuhvataju proizvodne aktivnosti, turističke programe, trgovinu i komercijalne aktivnosti, sadržaje kulture, sporta i rekreacije.

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

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

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

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

**Postojeća naselja - Šas, Bojke, Brajša, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš i Sukobin** će kroz oslanjanje na centre razvoja obezbijediti osnovne potrebe za stanovnike i korisnike prostora.

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

Kruta, Bratica, Kolonza – centar gravitacije Grad Ulcinj

Gornji Štoj – centar gravitacije Donji Štoj;

Darza, Sveti Đorđe, Čurke, Sutjel, Reč, Briska gora – centar gravitacije Zoganje;

Međureč, Leskovac, Kaliman, Gornja i Donja Klezna – centar gravitacije Krute;

Draginje, Ambula, Štodra, Lisna Bori, Fraskanjel – centar gravitacije Vladimir.

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

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 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 1: Stari grad Ulcinj

Programom je predviđeno, ostvarivanje sljedećih kapaciteta:

Tabela 11:

|                                                          | Sadržaji                                     | m <sup>2</sup> / korisnik     | Kapaciteti        | BGP (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Stanovanje</b><br>(stalno i sezonsko)                 |                                              | 35m <sup>2</sup> /stanovnik   | 18.994 stanovnika | 664.790               |
| <b>Turizam</b><br>(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       | 1.317             | 11.853                |
|                                                          | 3 osnovne škole                              | 7m <sup>2</sup> /učenik       | 2.693             | 18.851                |
|                                                          | osnovna muzička škola                        | 7m <sup>2</sup> /učenik       | 240               | 1.680                 |
|                                                          | 6 predškolskih ustanova                      | 7,5m <sup>2</sup> /dijete     | 1.032             | 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                 |
| <b>Zdravstvo</b>                                         | dom zdravlja                                 |                               |                   | 2.000                 |
|                                                          | 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                   |



|                           | Sadržaji                    | m <sup>2</sup> / korisnik  | Kapaciteti | BGP (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|-----------------------|
| <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 sledećih kapaciteta:

Tabela 12:

|                                                          | Sadržaji                    | m <sup>2</sup> / korisnik     | Kapaciteti | BGP (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|-----------------------|
| <b>Stanovanje</b><br>(stalno i sezonsko)                 |                             | 35 m <sup>2</sup> /stanovnik  | 4058       | 142.030               |
| <b>Turizam</b><br>(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 sledeći sadržaji:

Tabela 13:

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

**Ostala naselja**

U ostalim naseljima programom su predviđeni sljedeći sadržaji:

Tabela 14:

|                                                     | <b>Šas</b> | <b>Bojke</b> | <b>Brajša</b> | <b>Kosić</b> | <b>Kravari</b> | <b>Mide</b> | <b>Pistula</b> | <b>Rastiš</b> | <b>Sukobin</b> |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|---------------|--------------|----------------|-------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Stanovanje</b> (stalno i sezonsko)               | x          | x            | x             | x            | x              | x           | x              | x             | x              |
| <b>Turizam</b> (seoski turizam - privatni smještaj) | x          |              | x             |              | x              |             | x              | x             |                |
| <b>Trgovina</b>                                     | x          | x            | x             | x            | x              | x           | x              | x             | x              |
| <b>Ugostiteljstvo</b>                               | 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              |
| <b>Javna bezbjednost</b>                            |            |              | x             |              |                |             |                |               | x              |

Granični prelazi sa Republikom Albanijom će biti organizovani na lokalitetima:

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

#### 4. RAZVOJ DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

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

##### 4.1. OBRAZOVANJE

###### • Predškolsko vaspitanje i obrazovanje

Prema popisu stanovništva 2011. ukupan broj djece uzrasta do 6 godina u opštini Ulcinj je 1417.

Prema projekcijama stanovništva ukupan broj djece uzrasta do 6 godina će biti 1.550.

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 1.240 djece, što znači da je potrebno obezbijediti oko 9.300m<sup>2</sup> zatvorene površine i oko 31.000m<sup>2</sup> otvorenih površina.

Postojeće kapacitete otvorenih površina predškolskih ustanova u Ulcinju potrebno je povećati.

Nove predškolske ustanove treba izgraditi u Ulcinju - u naseljima Ulcinjsko polje i Đerane, 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.

Tabela 15:

|                | Zatvorene površine<br>(m <sup>2</sup> ) | Otvorene površine<br>(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                                 |

###### • Osnovno obrazovanje

Prema popisu stanovništva 2011. broj djece osnovnoškolske dobi (6 do 14 godina) u opštini Ulcinj je 2.452.

Prema projekcijama stanovništva broj djece osnovnoškolske dobi će biti 2.693.

Osnovne škole na teritoriji opštine Ulcinj trebale bi imati 18.851 m<sup>2</sup> zatvorene površine, i oko 67.325m<sup>2</sup> otvorenih površina, što znači da je neophodno izgraditi dodatnih 2.597 m<sup>2</sup> zatvorene površine. Prema važećim standardima evidentan je višak otvorenih površina.

Važno je konstatovati manjak kapaciteta osnovnih škola u gradskom području opštine Ulcinj. Prema planskim projekcijama za 1800 učenika u gradskom području opštine - planske zone 1 i 2, osnovne škole bi trebale imati 12.600m<sup>2</sup> zatvorenih površina i 45.000m<sup>2</sup> otvorenih površina, što znači da je neophodno izgraditi dodatnih 1.343m<sup>2</sup> zatvorenih površina, i oko 9.000 m<sup>2</sup> otvorenih površina.

Prostor otvorenih površina u okviru osnovnih škola može poslužiti i za sportske aktivnosti omladine i odraslih. Planom se predviđa dogradnja objekata osnovnog obrazovanja u Planskoj zoni 1, i to izgradnja nove osnovne škole sa odgovarajućim kapacitetama zatvorenih i otvorenih površina u Đeranama 2. Predviđena je izgradnja novog školskog objekta na mjestu postojeće OŠ Marko Nculović sa odgovarajućim kapacitetama zatvorenih i otvorenih površina, i povećanje kapaciteta otvorenih površina kod svih postojećih škola, u okviru postojećih prostornih mogućnosti.

###### • Srednjoškolsko obrazovanje

Prema popisu stanovništva brojnost srednjoškolske populacije (starosna dob od 15-18 godina) u 2011. Iznosi 1.120.

Prema projekcijama stanovništva brojnost srednjoškolske populacije će biti 1.317.

Srednje škole na teritoriji opštine trebale bi imati 11.853 m<sup>2</sup> zatvorenih površina (9m<sup>2</sup>/učenik) i 32.925 m<sup>2</sup> otvorenih površina (25m<sup>2</sup>/učenik), što znači da je evidentan manjak prostora za srednjoškolsko obrazovanje. Neophodno je izgraditi 6.811 m<sup>2</sup> zatvorenih površina, i oko 18.700 m<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 Bratstvo i jedinstvo, i stvorili bolji uslovi za razvoj stručnih škola, posebno srednje turističke škole

Planom se predviđa dogradnja objekata srednjoškolskog obrazovanja, i to izgradnja novog objekta srednje škole – gimnazije. Lokacija za izgradnju nove srednje škole planirana je na prostoru Ulcinskog polja.

- **Visoko i više obrazovanje**

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

- **Obrazovanje odraslih**

Obrazovanje odraslih je organizovano u okviru Srednje mješovite škole Bratstvo i jedinstvo.

- **Ostale ustanove**

PUP-om se predviđa otvaranje više centara za sticanje znanja iz oblasti ekologije ekosistema, zaštite prirode, orintologije, i to:

- Centar za zaštitu prirode na Velikoj plaži;
- Centar za razvoj maslinarstva na Valdanosu;
- Centar za zaštitu ptica na Solani.

#### **4.2. KULTURNE DJELATNOSTI**

Kulturne institucije su koncentrisane u užem gradskom području grada Ulcinja. JP Centar za kulturu je centralna institucija kulture u okviru koje radi niz jedinica – dom kulture sa bioskopom, biblioteka, muzej.

Prema standardima za kulturu i projekciji stanovništava, površina objekata kulture bi trebalo da bude 10.600 m<sup>2</sup> u gradu Ulcinj, i 3.600 m<sup>2</sup> u Vladimiru.

Potrebno je izgraditi nove objekte u gradu Ulcinj – nova biblioteka, izložbeno – galerijski prostori i muzejski prostori, i u Vladimiru – dom kulture, biblioteka i galerija.

#### **4.3. ZDRAVSTVENA DJELATNOST**

JZU Dom zdravlja Ulcinj je centralna zdravstvena institucija u opštini Ulcinj.

U njenom okviru postoji i Zdravstvena stanica u Vladimiru, turistička ambulanta u Štoju, i jedinica za hitnu medicinsku pomoć.

Centar regionalnog turističkog značaja – grad Ulcinj, treba da ima manju opštu ili dnevnu bolnicu. Prema projekciji stanovništva i standardima potrebni kapaciteti je cca 900m<sup>2</sup> zatvorenog prostora, pri čemu ova ustanova pokriva kapacitet od oko 50.000 stalnih i povremenih stanovnika.

Lokalni centar Vladimir mora imati dom zdravlja i apoteke opremljene u skladu sa specifičnim uslovima.

Centri lokalnog značaja 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.

Na regionalnom nivou potrebno je razvijati saradnju sa zdravstvenim ustanovama u Baru i Podgorici.

Medicinska ustanova dom zdravlja i drugi sadržaji u funkciji zdravstvenog turizma predviđeni su na lokaciji Donji Štoj.

#### **4.4. SOCIJALNA ZAŠTITA**

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

Za socijalnog radnika potrebno je obezbijediti 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 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, 4 i 7. Preporučuje se, da se domovi i stanovi za starije lociraju disperzno u stambenim zonama u blizini lokalnih centara i na površinama mješovite namjene.

#### 4.5. 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, Opština Ulcinj bi morala imati 11.150m<sup>2</sup> zatvorenih i 67.000m<sup>2</sup> otvorenih sportskih površina, što znači da je potrebno izgraditi dodatnih 8.400m<sup>2</sup> zatvorenih i cca 58.000m<sup>2</sup> otvorenih sportsko rekreacionih površina.

**U zoni Velike plaže predviđena je lokacija za izgradnju sportske zone – fudbalski stadion i prateći sportski tereni i sadržaji.**

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 sportska 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, fudbalsko 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 sa travnjakom 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>1</sup>

#### 5. 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:

- Turizam – 35,4%
- Trgovina – 15,8%
- Poljoprivreda -2,2%

<sup>1</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

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

## 5.1. RAZVOJ RURALNIH PODRUČJA

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

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

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

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

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

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

## 5.2. TURIZAM

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

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

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

Razvoj treba da se odvija na kontrolisan način, u odgovarajućim razmjerama i po standardu visokog kvaliteta. Poboljšanje strukture i kvaliteta smještaja će se sprovoditi kroz kontinuirano povećanje učešća hotela u ukupnom smještaju, i podizanje kvaliteta u kućama i apartmanima u privatnom smještaju, uz opadanje njegovog učešća u ukupnom smještajnom kapacitetu.

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

Glavni **turistički lokaliteti** planirani su na Velikoj plaži, Adi Bojani, Mavrijanu i Briskoj gori.

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

Razvoj **seoskog turizma** planiran je u vidu turističkog smještaja i ponude hrane i pića, u zoni Bratice, Kolonze, Pistule, Zoganja, Šasa i Brajše, u okviru postojećih domaćinstava ili u novim objektima.

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

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

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

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

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

- Privezište na lokalitetu sporta i rekreacije Valdanos, do 50 vezova;
- Marina u gradskom centru, na Limanu, do 300 vezova;
- Privezište ribarska luka na Port Mileni, do 100 vezova (50+50 vezova);
- Specijalna eco marina na Adi Bojani, do 50 vezova

- Razvoj kulturnog turizma kroz organizovanje tura kojima će se turistima prezentovati lokalni kulturno-istorijski, spomenički, vjerski, folklorni i drugi resursi i djelatnosti. Turama će se obuhvatiti muzeji, galerije, značajne građevine i lokaliteti, Stari grad Ulcinj i Svač, seoska naselja, objekti kulturnog pejzaža Ulcinjska solana, Ada Bojana, obale rijeke Bojane i dr.
- Razvoj sportskog turizma kroz izgradnju sportsko-rekreativnih zona na Velikoj plaži i Briskoj Gori. Ova kategorija obuhvata sadržaje rekreativnog i avanturističkog turizma, a sa izgradnjom sportskih objekata stvorice se uslovi i za organizovanje priprema za sportske timove.

Značajni planirani gradski sportski sadržaj, koji će doprinijeti razvoju sportskog turizma, je **fudbalski stadion** na Velikoj plaži.

Na lokalitetu Briska gora na površinama za turizam, sport i rekreaciju je moguće planirati golf kompleks.

- Razvoj zdravstvenog turizma kroz promociju korišćenja mineralnih izvora i ljekovitog blata na Ženskoj plaži na Pinješ i Velikoj plaži. Prateći objekti, lječilišta i oporavilišta će se graditi u okviru naseljskih struktura u blizini pojedinih lokaliteta.

Posebno studijom je potrebno ispitati mogućnost uvođenja medicinskih tretmana i oporavka rekonvalescenata u okviru planiranih objekata zdravstvenog turizma.

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

- Razvoj naučnog i edukativnog turizma kroz proučavanje jedinstvenog prirodnog okruženja toka i delte rijeke Bojane, Ulcinjske solane, Šaskog jezera i okolnih močvara, sa posebnim akcentom na posmatranje i proučavanje ptica.
- Eko turizam se smatra tržištem koje posljednjih decenija bilježi veliku stopu rasta. Eko turizam obuhvata putovanje kroz prirodu, koje čuvaju životnu sredinu i poboljšavaju dobrobit lokalnog stanovništva, kroz korišćenje smještaja u etno selima, lokalnim kapacitetima i korišćenje usluga lokalnog stanovništva.

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 16:

| Br. pl. zone | Planska zona                            | P pl. zone (ha) | Broj tur. ležaja | Hotel, turističko naselje, etno selo (T1, T2), broj ležaja       | Hostel, pansion, odmaralište (T3) | Kamp (T3)          | Privatni smještaj (sobe, apartmani, vile) |
|--------------|-----------------------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| <b>1</b>     | <b>Grad Ulcinj</b>                      | <b>868</b>      | <b>19990</b>     | <b>4100</b>                                                      | <b>3000</b>                       |                    | <b>12890</b>                              |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Albatros (200)                                             | Pristan                           |                    | Pristan                                   |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Galeb ( <b>360</b> )                                       | Stari grad                        |                    | Liman                                     |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Mediteran ( <b>300</b> )                                   | Pinješ                            |                    | Meterizi                                  |
|              |                                         |                 |                  | Hotel na Pristanu (70)                                           | Đerane                            |                    | Pinješ                                    |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Rt Ratislava (250)                                         |                                   |                    | Đerane                                    |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Liman 2 (100)                                              |                                   |                    | Kodre                                     |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Oliva park ( <b>180</b> )                                  |                                   |                    |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Hologro (100)                                              |                                   |                    |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Hotelski kompleks Pinješ ( <b>110</b> )                          |                                   |                    |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Hoteli Ul.polje ( <b>1300</b> )                                  |                                   |                    |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Turizam T1, T2 Pinješ -borova šuma ( <b>1050</b> )               |                                   |                    |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Hotel Ul.polje(90)                                               |                                   |                    |                                           |
| <b>2</b>     | <b>Istočno priobalje</b>                | <b>2725</b>     | <b>23420</b>     | <b>19420</b>                                                     | <b>3000</b>                       | <b>500</b>         | <b>500</b>                                |
|              |                                         |                 |                  | Turizam Velika plaža T1 (18500)                                  | Donji Štoj                        | Velika plaža (500) |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Vjerski turizam Gornji Štoj T2 (120)                             |                                   |                    |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Turizam Ada Bojana T2 ( <b>600</b> )                             |                                   |                    |                                           |
|              |                                         |                 |                  | Privremeni objekti - sojenice i ribarske kućice Ada Bojana (200) |                                   |                    |                                           |
| <b>3</b>     | <b>Solana i donji tok rijeke Bojane</b> | <b>3868</b>     | <b>680</b>       | <b>380</b>                                                       |                                   |                    | <b>300</b>                                |
|              |                                         |                 |                  | Turizam Barbana T2 (300)                                         |                                   |                    | Gornji Štoj                               |



## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

| Br. pl. zone | Planska zona                              | P pl. zone (ha) | Broj tur. ležaja | Hotel, turističko naselje, etno selo (T1, T2), broj ležaja  | Hostel, pension, odmaralište (T3) | Kamp (T3)          | Privatni smještaj (sobe, apartmani, vile) |
|--------------|-------------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
|              |                                           |                 |                  | Etno selo Sveti Đorđe T2 (80 )                              |                                   |                    |                                           |
| <b>4</b>     | <b>Zoganjsko polje sa brdskim zaleđem</b> | <b>3720</b>     | <b>540</b>       | <b>390</b>                                                  |                                   |                    | <b>150</b>                                |
|              |                                           |                 |                  | Eko selo Zoganje T2 (150)                                   |                                   |                    | Bratica                                   |
|              |                                           |                 |                  | Etno selo Bratica -1 T2 (80)                                |                                   |                    | Kolonza                                   |
|              |                                           |                 |                  | Etno selo Pistula T2 (80)                                   |                                   |                    | Pistula                                   |
|              |                                           |                 |                  | Etno selo Darza T2 (80)                                     |                                   |                    | Zoganje                                   |
| <b>5</b>     | <b>Zapadno priobalje</b>                  | <b>2233</b>     | <b>3260</b>      | <b>1040</b>                                                 | <b>500</b>                        |                    | <b>1720</b>                               |
|              |                                           |                 |                  | Turizam Rt Stari Ulcinj T2 (300)                            | Kruče                             |                    | Kruče                                     |
|              |                                           |                 |                  | Turizam Mavrijan T1,T2 (600)                                |                                   |                    | Kruta                                     |
|              |                                           |                 |                  | <b>Turizam Kruče T2 (80)</b>                                |                                   |                    |                                           |
|              |                                           |                 |                  | <b>Etno selo Bratica -2 T2 (60)</b>                         |                                   |                    |                                           |
| <b>6</b>     | <b>Briska gora, Šasko područje</b>        | <b>3851</b>     | <b>970</b>       | <b>720</b>                                                  |                                   | <b>100</b>         | <b>150</b>                                |
|              |                                           |                 |                  | Kompleks turizma, sporta i rekreacije Briska gora T1 (400 ) |                                   | Šasko jezero (100) | Šas                                       |
|              |                                           |                 |                  | Turizam Šas T1 (60)                                         |                                   |                    |                                           |
|              |                                           |                 |                  | Eko seosko turistički centar na lokalitetu Sas T2 (120)     |                                   |                    |                                           |
|              |                                           |                 |                  | <b>Etno selo Briska Gora T2 (80)</b>                        |                                   |                    |                                           |
|              |                                           |                 |                  | Etno selo Mozura T1 (60)                                    |                                   |                    |                                           |
| <b>7</b>     | <b>Vladimir</b>                           | <b>2542</b>     | <b>500</b>       | <b>200</b>                                                  | <b>120</b>                        |                    | <b>180</b>                                |
|              |                                           |                 |                  | Vladimir                                                    | Vladimir                          |                    | Vladimir                                  |
|              |                                           |                 |                  |                                                             |                                   |                    | Krute                                     |
| <b>8</b>     | <b>Sjeverno pobrđe</b>                    | <b>2980</b>     | <b>90</b>        |                                                             |                                   |                    | <b>90</b>                                 |
|              |                                           |                 |                  |                                                             |                                   |                    | Brajša                                    |
|              |                                           |                 |                  |                                                             |                                   |                    | Rastiš                                    |
|              |                                           |                 |                  |                                                             |                                   |                    | Kravari                                   |
| <b>9</b>     | <b>Planinsko područje</b>                 | <b>3328</b>     |                  |                                                             |                                   |                    |                                           |
|              |                                           |                 |                  |                                                             |                                   |                    |                                           |

**Pregled ukupnih turističkih kapaciteta na nivou planskih zona:**

Tabela 17:

| P Z |                                          | ukupno       | hotel,<br>turističko<br>naselje | mali<br>hotel,<br>pansion | privatni<br>smještaj | kamp | zaposlenost<br>u turizmu |
|-----|------------------------------------------|--------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------|--------------------------|
| 1   | Grad Ulcinj                              | <b>19990</b> | 4100                            | 3000                      | 12890                |      | <b>2888</b>              |
| 2   | Istočno priobalje                        | <b>23420</b> | 19420                           | 3000                      | 500                  | 500  | <b>5535</b>              |
| 3   | Solana i donji tok<br>rijeke Bojane      | <b>680</b>   | 380                             |                           | 300                  |      | <b>116</b>               |
| 4   | Zoganjsko polje<br>sa brdskim<br>zaleđem | <b>540</b>   | <b>390</b>                      |                           | 150                  |      | <b>93</b>                |
| 5   | Zapadno priobalje                        | <b>3260</b>  | <b>1040</b>                     | 500                       | 1720                 |      | <b>990</b>               |
| 6   | Briska gora i<br>Šasko jezero            | <b>970</b>   | 720                             |                           | 150                  | 100  | <b>205</b>               |
| 7   | Vladimir                                 | <b>500</b>   | 200                             | 120                       | 180                  |      | <b>92</b>                |
| 8   | Sjeverno pobrđe                          | <b>90</b>    |                                 |                           | 90                   |      | <b>9</b>                 |
| 9   | Planinsko<br>područje                    |              |                                 |                           |                      |      |                          |
|     |                                          | <b>49450</b> | 26250                           | 6620                      | 15980                | 600  | <b>9928</b>              |

**5.3. POLJOPRIVREDA**

Poljoprivreda na području opštine Ulcinj ima važnu socijalnu i ekonomsku ulogu i predstavlja značajan privredni potencijal opštine. Poljoprivredna djelatnost predstavlja glavni izvor prihoda za najveći broj seoskih domaćinstava, što je čini najznačajnijom aktivnošću stanovništva u ruralnim područjima. Osim toga, poljoprivreda je ovdje usko povezana sa ostalim privrednim granama, posebno turizmom, gdje trendovi potrošnje ukazuju na rast, odnosno potencijal za proizvodnju i plasman specifičnih crnogorskih prehrambenih proizvoda u ugostiteljstvu i turizmu. Od ukupno oko 6500 ha potencijalnog poljoprivrednog zemljišta, trenutno se za poljoprivrednu proizvodnju koristi manje od 20%. Bez obzira na trenutnu situaciju, očekuje se da poljoprivredna proizvodnja ima sve veću i značajniju ulogu u privrednom razvoju opštine, posebno imajući u vidu povećanu potražnju za poljoprivrednim proizvodima u turističkoj sezoni.

Prema podacima Zavoda za statistiku Crne Gore (Popis stanovništva 2011), poljoprivredno stanovništvo čini 7,8% aktivnog stanovništva u opštini Ulcinj, što je značajan udio, imajući u vidu da je taj procenat na nivou Crne Gore svega 2,5. Očekuje se da u budućem periodu dođe do povećanja broja zaposlenih u ovoj djelatnosti, imajući u vidu zemljišne i klimatske potencijale i potrebe stanovništva za poljoprivrednim proizvodima, posebno u turističkoj sezoni.

Strategija poljoprivrednog razvoja na području opštine podrazumijeva:

- Očuvanje poljoprivrednog zemljišta najvišeg kvaliteta pod maslinjacima i zasadima agruma, koji se nalaze prvenstveno u priobalnoj zoni i imaju regionalni i nacionalni značaj. Ovo zemljište treba zaštititi od građevinskih aktivnosti i obezbijediti dodatnu zaštitu i valorizaciju maslinjaka. Posebno je važno sačuvati vrijedna područja maslinjaka koja su specifična i prepoznatljiva i po svom značaju za očuvanje kulturne baštine i karaktera predjela, upravo zbog toga što su nastala kao rezultat primjene tradicionalnih postupaka u obradi i održavanju poljoprivrednog zemljišta. Karakterističan terasasti izgled maslinjaka naročito doprinosi atraktivnosti predjela, posebno u svijetlu turističke valorizacije područja. Pored toga, očuvana životna sredina nudi visokokvalitetnu hranu, održavajući tako seoska područja i njihove posebnosti, čuvajući biodiverzitet i poželjan izgled okoline.
- Razvoj i povećanje obima povrtarske proizvodnje, s obzirom da zemljište visokog kvaliteta koje se nalazi oko Donjeg i Gornjeg Štoja, sjeverno od Ulcinja, u poljima Ulcinja i Bratiškoj dolini, zbog

mediteranske klime i velikog broja sunčanih dana u godini, nudi dobre uslove za proizvodnju povrtnarskih kultura - paradajza, paprike, lubenice, kupusa i drugog povrća. Proizvodnja u zaštićenom prostoru, prema podacima Popisa poljoprivrede (2010), organizovana je na svega 47,5 ha. Najveće učešće u površinama pod plastenicima imaju paprika (32,5%), paradajz (25,6%) i krastavac (15,8%). U Ministarstvu poljoprivrede se procjenjuje da se proizvodnja u zaštićenom prostoru obavlja na 60 ha, što je relevantniji podatak ako uzmemo u obzir u međuvremenu realizovane investicione projekte i podršku koja se svake godine daje kroz Agrobudžet. Međutim, evidentno je da su potencijali veći od iskorišćenih. Nedovoljna zastupljenost proizvodnje u zaštićenom prostoru uslovljena je prije svega visokim finansijskim ulaganjima koje ovaj sektor zahtijeva (za izgradnju plastenika, ugradnju sistema za grijanje i sl). Država obezbjeđuje podršku za ovaj sektor kroz više komponenti, u vidu podrške proljetnoj i jesenjoj sadnji (kroz nabavku sertifikovanog sadnog i sjemenskog materijala), kao i kroz podršku izgradnji plastenika (nabavka konstrukcije i folije). Po podacima Ministarstva poljoprivrede, evidentno je da proizvođači sa područja ulcinjske opštine još uvijek nedovoljno apliciraju i koriste pomenuta sredstva. Osim toga, trend širenja plasteničke proizvodnje usporen je i sve učestalijim havarijama usljed vremenskih nepogoda. Iako se sredstvima Agrobudžeta predviđa sufinansiranje troškova osiguranja i pomoći u slučaju štete zbog vremenskih uslova, poljoprivrednicima ovaj vid podrške nije uvijek pristupačan iz razloga što osiguravajuća društva ne osiguravaju usjeve ukoliko plastenici nemaju attest, odnosno nijesu napravljeni u skladu sa standardima.

- Povećanje proizvodnje maslina i agruma, za šta postoje odlični klimatski i zemljišni uslovi. Država subvencionise sektor maslinarstva i voćarstva, kroz redovne godišnje agrobudžetske programe, u vidu podrške za nabavku sadnog materijala za podizanje novih zasada, zatim za revitalizaciju i modernizaciju postojećih, starih zasada (nabavka sistema za navodnjavanje, opreme za preradu maslina i maslinovog ulja i dr.). Ovaj sektor svakako ima perspektivu za dalji razvoj. Posebno treba istaći otvaranje „Kuće maslina“ u Starom Baru, koja predstavlja centar crnogorskog maslinarstva, kojim maslinari dobijaju svoj prodajni i izložbeni prostor, u kojem će se obezbijediti prerada, proizvodnja, pakovanje i etiketiranje maslinovog ulja po standardima EU.
- Povećanje površina pod vinogradima koji još uvijek nijesu dovoljno zastupljeni na području opštine - udio površina pod vinogradima na području Ulcinja (95 ha) u ukupnim površinama u Crnoj Gori (4.325 ha) u 2010. godini, bio je svega oko 2%, što znači znatno manje nego kod voćnjaka, odnosno nedovoljan, ako se imaju u vidu agroekološki uslovi ovog područja. Iako se vinova loza i masline smatraju najstarijim kulturama ovog područja, u strukturi korišćenja poljoprivrednog zemljišta nijesu ni izdaleka zauzeli ono mjesto koje im pripada. Ako se ima u vidu da su zahtjevi vinove loze za zemljišnim i klimatskim uslovima gotovo identični kao i kod voćarskih kultura ovog područja (breskva, maslina, smokva), nema razloga da vinogradarstvo ovdje ne dobije značaj i mjesto koje zaslužuje. Osim toga, mogućnosti plasmata, posebno stonog grožđa, u vrijeme turističke sezone na crnogorskom primorju su daleko veće nego u ostalim vinogradarskim regionima zemlje. Uvođenjem odgovarajućeg sortimenta i primjenom savremenih agrotehničkih mjera moguće je obezbijediti veće prinose, a samim tim i rentabilniju proizvodnju. Vinogradarski sektor takođe je prepoznat i podržan kroz Agrobudžet (nabavka sadnog materijala i modernizacija postojećih zasada).
- Stočarstvo ima potencijal za bolji razvoj, imajući u vidu neiskorišćene prirodne pašnjake i livade na ovom području, pogodne za ispašu. Međutim, razvoj ovog sektora zahtijeva značajna finansijska ulaganja u objekte za držanje stoke, u programe upravljanja stajnjakom i sl. Država daje subvencije i premije na godišnjem nivou, ali usitnjena gazdinstva i ekstenzivni način držanja stoke, udruženi sa nedostatkom radne snage i nepovoljnom starosnom strukturom stanovništva, glavna su ograničenja razvoja ovog sektora na području opštine. I pored podrške koju država kroz Agrobudžet na godišnjem nivou obezbjeđuje proizvođačima u sektoru stočarstva, relativno visoki troškovi inputa (uključujući i hranu za životinje koja se uglavnom uvozi), neorganizovanost otkupa mlijeka i nedostatak prerađivačkih kapaciteta, negativno se odražavaju na razvoj stočarstva.

Poljoprivredna proizvodnja na području opštine Ulcinj još uvijek je nedovoljno razvijena i ekonomski neefikasna, sa naročito izraženim sezonskim karakterom. Još uvijek je prisutna nedovoljna povezanost poljoprivrede sa turizmom, pa se čak i proizvodi dobrog i visokog kvaliteta slabo promoviraju i ne plasiraju na tržište u dovoljnoj mjeri, jer proizvođači nijesu organizovani u grupe ili udruženja i često se suočavaju sa slabom integracijom lanca vrijednosti.

Usitnjena gazdinstva i mali obim proizvodnje, loša infrastruktura, nedostatak stručne radne snage, nizak nivo obrazovanja poljoprivrednika i nepovoljna starosna struktura, kao i zastarjela mehanizacija i nizak nivo primjene moderne tehnologije, znanja i iskustva, utiču da produktivnost poljoprivrednog sektora bude i dalje niska. Identifikovani nedostaci zahtijevaju dodatna finansijska ulaganja u investicije, što je prilično skupo za poljoprivredne proizvođače, obzirom da se umanjuje vrijednost njihovog zemljišta u slučaju kada se razmatra njegovo stavljanje pod hipoteku.

U cilju budućeg dinamičnijeg razvoja poljoprivrede potrebno je:

1. Obezbjediti dugoročnu zaštitu poljoprivrednog zemljišta od građevinskih poduhvata, kako bi se opravdale buduće investicije potrebne za poboljšanje poljoprivredne proizvodnje i povećanje prinosa (navodnjavanje, drenaža, terasiranje itd.). Identifikovati postojeće i potencijalne visoko kvalitetne poljoprivredne površine i primijeniti propise za zaštitu takvog zemljišta od gradnje, uključujući maslinjake/zasade agruma. Ovo obuhvata maslinjake u Valdanosu, kao i manje maslinjake koji se prostiru duž cijele priobalne zone.
2. Obezbjediti dugoročne izvore finansiranja za podizanje novih zasada maslina, agruma i vinove loze
3. Investirati u putnu i vodovodnu infrastrukturu koja će omogućiti povećanje proizvodnje i mogućnosti plasmana poljoprivrednih proizvoda
4. Problem većeg broja malih proizvođača prevazići kroz njihovo udruživanje, izgradnju zajedničkih prerađivačkih i skladišnih kapaciteta i organizovanog izlaska na tržište
5. Obezbjediti izgradnju lokalnih zelenih pijaca i trgovinskih centara preko kojih će poljoprivredni proizvođači imati mogućnost plasmana tradicionalnih proizvoda ovog područja, kao što su mlijeko, meso, maslinovo ulje, med i sl.
6. Podržati diverzifikaciju aktivnosti na seoskim farmama, od proizvodnje do prerade i ponude poljoprivrednih proizvoda kroz različite vidove seoskog turizma – lokalna hrana i autentični domaći proizvodi mogu se ponuditi turistima kroz različite forme gostionica, konoba, prodavnica, i na taj način predstaviti lokalna tradicionalna kultura.
7. Podsticati formiranje klastera, koji će omogućiti formiranje lanca vrijednosti i organizovanog otkupa i plasmana proizvoda, posebno u sektoru proizvodnje agruma i maslina

Tabela 18: Postojeća proizvodnja i mogućnosti za razvoj

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bratica                                             | Plodna ravnica koja će nastaviti da se koristi za proizvodnju različitih usjeva                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ulcinsko polje (južno)                              | Zemljište dobrog kvaliteta za uzgoj maslina i citrusnog voća, sa dobrim uslovima za dalje povećanje površina, uz obezbijeđeno navodnjavanje.                                                                                                                                                                                                             |
| Ulcinsko polje (sjeverno)                           | Na većem dijelu ovog područja, uzgajaju se različiti usjevi; citrusi, povrće, žitarice. Međutim, proizvodnja je ekstenzivna, sa niskim prinosima. Veliki dio zemljišta se ne obrađuje. Trebalo bi ponovo podstaći proizvodnju voća i povrća u ovom području.                                                                                             |
| Donji Štoj (sjever)                                 | Na ovom području je prisutno je gajenje citrusa sa obezbijeđenim navodnjavanjem (sistem „kap po kap”), uzgoj povrća (paprike, paradajza, lubenice), kao i napasanje stoke. Postoje dobri uslovi za proširenje proizvodnje, posebno proizvodnje u zaštićenom prostoru, što bi stvorilo mogućnosti za obezbjeđivanje domaćih proizvoda tokom cijele godine |
| Donji Štoj (jug)                                    | Ranije, ovaj prostor je korišćen za uzgoj žitarica (kukuruz), ali danas velike površine zemlje su napuštene, ne koriste se i obrasle su u šipražje i korov. Uz dodatno investiranje, na ovom zemljištu je moguće baviti se intenzivnim uzgojem različitih povrtarskih i ratarskih kultura.                                                               |
| Klezna, Vladimir, Sukobin, Brajša, Draginja, Anamal | Ova područja u ruralnom zaleđu sastoje se od mješovitih usjeva i krmnog bilja. Potrebna su ulaganja da bi se proizvodnja proširila.                                                                                                                                                                                                                      |

Izvor: Savills sektor za poljoprivredu

#### 5.4. TRGOVINA

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

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

U cilju razvoja što kvalitetnije trgovačke djelatnosti neophodno je:

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

## 5.5. TRANSPORT

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

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

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

## 5.6. INDUSTRIJA

### Proizvodnja morske soli

Proizvodnja soli u Ulcinjskoj solani odvijala se sve do 2014. godine kada je obustavljena poslije 80 godina rada. Solana je bila projektovana za proizvodnju soli od 30.000 t godišnje.

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 duva ujutro i maestral, koji duva poslije podne, jačine 29,00 po ruži vjetrova.

Zbog biodiverzitetskih vrijednosti, Solana je zaštićena kao park prirode od 2019. godine. Predlog zaštite podrazumijeva nastavak proizvodnje soli tj. upumpavanje morske vode u bazene, što je esencijalno za očuvanje specifičnih ekosistema. Jedan od glavnih kriterija za zaštitu je činjenica da je na području Solane registrovano više od 240 vrsta ptica.

Pored proizvodnje soli na površini od 15 miliona kvadratnih metara, postoji mogućnost i za realizaciju paralelnih programa. Veoma su povoljni klimatski uslovi za aktivnosti iz oblasti orintologije, 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, nameće se 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.

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 ispitane 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.

### 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.

Na osnovu Studije valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz obnovljivih solarnih izvora, i Ugovora o zakupu zemljišta u državnoj svojini na lokalitetu Briska Gora za eksploataciju solarne energije i izgradnju solarnih sistema instalisane snage veće od 200 MW, definisane su zone i lokacije za izgradnju solarnih elektrana.

Identifikovane su ruralne i urbane zone za izgradnju solarnih elektrana. Ruralne zone se nalaze na području Vladimira i Briske Gore, dok se urbane zone nalaze u gradskom centru (parcele objekata javnih službi).

Površina i kapacitet za izgradnju solarnih elektrana u ruralnim zonama iznosi :

- Lokalitete Briska Gora – površina zone za izgradnju 896.27 ha, potencijal 212 MW;
- Površina i kapacitet za izgradnju solarnih elektrana u urbanim zonama iznosi 0.94 ha, potencijal 0.23 MW.

Očekuje se višestruka korist od realizacije projekta solarnih elektrana na Briskoj Gori:

- U skladu sa evropskim direktivama, Crna Gora pristupa realizaciji projekata iz obnovljivih izvora po tržišnim principima na ekološki prihvatljiv način. U prvom redu se misli na direktivu 2009/28/EC koja je definisala za Crnu Goru nacionalni cilj udjela obnovljivih izvora energije u bruto finalnoj potrošnji energije od 33 % do 2020. godine.

- Proizvedena snaga električne energije će dovesti do stabilizacije energetskog sistema Crne Gore, umanjenja uvoza i uravnotežavanja cijena električne energije za građane Crne Gore ;

- U državni budžet će biti uplaćena značajna sredstva od zakupa zemljišta, a u opštinski budžet sredstva od naknada i poreza;

- Predviđeno je zapošljavanje radnika, što je od značaja za lokalnu zajednicu.

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 Ulcinske opštine. Ukoliko se navedene procjene potvrde ispitivanjima, država bi na 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 prpratna infrastruktura su važni elementi za privlačenje investicija u opštini 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).

### **Građevinarstvo**

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

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

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

## **5.7. BIZNIS ZONE**

Pod širim pojmom „biznis zona” podrazumijeva se dio prostora definisanog za određene namjene, odnosno za obavljanje određene privredne djelatnosti. U ovom slučaju, zonom se smatra infrastrukturno uređen prostor za privredne i preduzetničke aktivnosti. Zone se prvenstveno smatraju infrastrukturnim projektom, ali ih sve više treba posmatrati kao razvojni projekt kroz aspekt zadovoljavanja potreba svih interesnih grupa lokalne zajednice. Postojeće biznis zone nijesu u potpunosti funkcionalne. Pored pojedinih koje su popunjene i dobro funkcionišu u većini slučajeva u pitanju je zamisao jedinica lokalne samouprave koja u praksi nije zaživjela. Vlada Crne Gore usvojila je dokument „Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori” kojim daje podršku jedinicama lokalne samouprave koje se odluče za pokretanje biznis zona na svojoj teritoriji. Biznis zone privlače strane investitore kroz poreske olakšice.

Iskustva drugih država pokazuju da slični projekti razvoja industrijskih zona i davanja povoljnosti i subvencija investitorima omogućavaju pozitivne efekte na ekonomiju, kako na rast društvenog proizvoda tako i na zapošljavanje. Smatramo da je razvoj biznis zona i njihovu kvalitetnu regulaciju i organizaciju dobra osnova za podsticanje industrijskog razvoja Obalnog područja. Poslovne zone treba da obuhvate i biznis inkubatore i tehnološke parkove, čime bi se omogućilo povezivanje kompatibilnih djelatnosti i olakšalo poslovanje novoosnovanih mikro i malih preduzeća.

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

Tabela 19:

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

## 5.8. KLASITERI

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

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

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

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

Predlog potencijalnih klastera na teritoriji opštine. Tabela 20:

| OPŠTINA      | PROIZVOD                | BROJ FIRMI | ZAPOSLENI | PROMET    |
|--------------|-------------------------|------------|-----------|-----------|
| Ulcinj       | Namještaj               | 10         | 150       | 2,230,000 |
| Bar + Ulcinj | Metalna vrata i prozori | 13         | 112       | 2,112,900 |
| Bar, Ulcinj  | Vinogradarstvo, vino    | 40         |           |           |
| Ulcinj, Bar  | Masline                 | 178        | 178       | 4,232,170 |
| Ulcinj, Bar  | Agumi                   | 136        | 136       | 838,560   |
| Ulcinj       | Turističke usluge       | 122        | 807       | 1,860,000 |

**MORSKO DOBRO (More i obalna infrastruktura)**

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Prostorni plan posebne namjene Obalnog područja (2018) daje režime korišćenja prostora koji se odnose na očuvanje vrijednih prirodnih i kulturnih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa. Posebna pažnja se posvećuje užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost Obalnog područja.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja u pojasu 1000 m od obale (Obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma. Planom su definisani sljedeći režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore:

A. Kulturna baština

B. Otvoreni ruralni prostori

**C. Morsko dobro**

D. Obalni odmak - linija gradnje 100 m od mora

E. Obalni pojas 1000 m od mora

**Morsko dobro** obuhvata: more, obalu i prostor koji je, po svojim sadržajima i funkcijama, vezan za more i obalu. Kao posebne cjeline, u okviru prostora Morskog dobra, prepoznate su:

- more, ograničeno ka kopnu obalnom linijom;
- obala kao prostor od mora (obalne linije) do linije do koje dopiru najviši talasi pri najačem nevremenu;
- „funkcionalno zaleđe“ kao prostor koji je, po svojoj namjeni / funkciji, vezan za more i obalu.
- teritorijalno more i unutrašnje morske vode su definisani međunarodnim pravom.

Radi kontinuiteta u planiranju i s njim usklađenog programskog uređenja prostora obale i u Prostornom planu Obalnog područja (PPNOP), do donošenja Plana generalne regulacije se zadržava podjela prostora morskog dobra na sektore.

Na području morskog dobra odvijaju se **aktivnosti više sektora plave ekonomije**:

- Obalni turizam  
(smještaj turista i plažni turizam i druge aktivnosti za koje je važna blizina mora) i pomorski turizam (aktivnosti i sportovi na vodi, nautički turizam...),
- Vađenje i komercijalna upotreba živih morskih resursa (ribarstvo i marikultura)
- Vađenje minerala, nafte i gasa iz mora
- Luke i lučka infrastruktura
- Brodogradnja i popravka plovila
- Pomorski saobraćaj

**5.9. OBALNI TURIZAM**

PPNOP definiše način organizacije i režime korišćenja područja Primorskog regiona kao i raspored funkcija i zona za pojedine namjene u prostoru. Pojas između 100 i 1.000 m (osim na ostrvima) definiše se kao zona rezervisana za razvoj turizma, uz uvažavanje svih režima zaštite prostora.

U studiji "Procjena izvodljivosti za održivo upravljanje turizmom u Crnoj Gori" (autor: dr Zoran Klarić) u sklopu pripreme dokumenta "Planiranje područja mora u Crnoj Gori: koncept i predlozi planskih rješenja" (UNEP/MAP-PAP/RAC i MEPPU, 2021), kao glavni prioriteti u budućem razvoju turizma opštine Ulcinj navode se rješavanje infrastrukturnih problema i stvaranje pratećih sadržaja usmjerenih na povećanje potrošnje turista primjerene izuzetnoj prirodnoj i kulturnoj baštini:

**Rješavanje pristupa Starom gradu Ulcinju bitno je i zbog razvoja kulturnog i gastronomskog turizma, za koji Ulcinj ima odlične preduslove zahvaljujući atraktivnosti prostora uz tvrđavu i uz Malu plažu, gdje su uređeni brojni atraktivni ugostiteljski objekti. Ukoliko se u dogledno vrijeme ne riješi primjereni saobraćajni prilaz Starom gradu, treba razmisliti i o uređenju velikog parkirališta na obodu Ulcinja i transportu gostiju i stanovnika shuttle busovima do starog jezgra.**

**Paralelno bi trebalo razmisliti i o uređenju novog središta Ulcinja na istočnom obodu grada blizu Velike plaže, kako bi se zadovoljile potrebe turista na Velikoj plaži i smanjio pritisak na Stari grad. Taj novi centar bi uz bogate ugostiteljske, trgovačke i zabavne sadržaje trebalo da ima i dobro riješenu saobraćajnu situaciju sa dovoljno parkirališnih mjesta. Ulcinju nedostaju kvalitetni prateći turistički sadržaji poput obalnih šetnica, biciklističkih staza, aqua i tematskih parkova i sl. Na podizanje kvaliteta turističke ponude Ulcinja moglo bi da utiče uređenje kvalitetne obalne šetnice s biciklističkom stazom od središta Ulcinja do Velike plaže, a trebalo**



bi razmisliti i o otvaranju sezonskog graničnog prijelaza prema Albaniji sa skelom preko rijeke Bojane u cilju širenja lepeze turističkih aktivnosti u suradnji s već destinacijom Velipoja u susjednoj Albaniji.

Važno mjesto u obogaćivanju ponude, koja je orijentisana pretžno na kupališni turizam, uz Veliku plažu ima i uža okolina **Ulcinja s parkom prirode Ulcinjska solana, Šaskim jezerom i rijekom Bojanom**. Posebno je važna delta Bojane s nadaleko poznatom nudističkom destinacijom Ada Bojana, ponudom specifičnih turističkih aktivnosti poput plovidbe čamcima, uz već profiliranu gastronomsku ponudu baziranu na riječnoj ribi u jedinstvenim objektima na sojenicama.

U zoni morskog dobra posebno se ističu **Velika plaža i Ada Bojana**.

Prostor Velike plaže se dijeli na više cjelina:

- zona sa postojećim hotelima uz kanal Port Milena i na zapadnom dijelu Velike plaže,
- nova turistička zona sa 5 modula za izgradnju objekata između kojih se nalaze zeleni pojasevi,
- prelazna zona sa jednim manjim modulom,
- prirodna zona (rezervat) na istoku Velike plaže uz rijeku Bojanu

U okviru svakog modula predviđeni su sportski tereni, prateći sadržaji i servisi, shodno kategoriji i kapacitetu. Svi moduli su povezani centralnom pješačkom osom. Oblast između objekata i plaže karakteriše vrlo kvalitetna vegetacija halofita, pa tu nije predviđena gradnja. Vezu duž plaže predstavlja uzdignuti drveni put ili daščana promenade ("board-walk").

Na Adi Bojani predviđena je rekonstrukcija postojećeg turističkog kompleksa, tako što su objekti na prvoj liniji uz more pomjereni zbog intenzivne erozije obale. Preporuka plana je da se očuva nudistički karakter naselja i plaže.

Planom je predviđeno očuvanje autentičnog pejzaža, močvara i šuma kao i vegetacije dina u zaleđu plaže, koje su dio zaštićenog područja **NATURA**.

\*\*\*

**Plaže u opštini Ulcinj** mogu da zadovolje sve kategorije turista; one koje vole boravak na stijenama, kao i one koji žele pijesak, one koji žele ekskluzivno uređene plaže, kao i one koji žele netaknutu prirodu. Šuma i zelenilo su za mnoge idealno zaleđe, kao i orijentacija prema suncu. Stoga su plaže neizmjereno blago, koga treba njegovati, čuvati i racionalno koristiti.

Opština Ulcinj bilježi najveći ukupni rast plažnih kapaciteta. Postoje mogućnosti za njihovo dalje širenje u dubinu, što može za posljedicu imati prevelika opterećenja i zagadjenja na samoj obali i s tim povezano snižavanje zadovoljstva korisnika Velike plaže.

Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje (2018) date su smjernice/pravila i uslovi za kupališta. Uslovi za organizaciju i opremanje uređenih i izgrađenih kupališta propisani su **Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta** ("Sl. list Crne Gore", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11, 23/19 i 76/19).

\*\*\*

Izgradnja nautičke infrastrukture na području opštine Ulcinj je nužna radi uključivanja Crnogorskog primorja u Jadransko-jonski nautički koridor. Naime, nakon plovidbe od četrdesetak nautičkih milja od luke Drač, zasada, najsjevernijeg albanskog sigurnog utočišta za nautičare do crnogorske obale potrebno je organizovati lokaciju sa sigurnim vezom, vodeći računa o ekološkoj ranjivosti ušća Bojane s Adom Bojanom i Velike plaže.

Organizovanjem sigurnog privezišta/sidrišta u skladu sa nautičkim standardima, sa ograničenim brojem plovila cijelom dužinom vrlo atraktivne, ali i ekološki osjetljive obale opštine Ulcinj u dužini cca 15 nautičkih milja spriječiće se divlje sidrenje koje donosi brojne opasnosti kroz uništavanje morskih livada sidrom, te zagađenjem mora otpadom i mogućim ispuštanjem sivih i crnih voda.

Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje (2018) u zoni Ulcinja su predviđene **standardna marina Liman - Ulcinj (do 300 vezova), specijalna eko-marina Ada Bojana (do 50 vezova) i privezište Rt Đerane – Port Milena**.

U studiji "Ocjena stanja i mogućnosti razvoja nautičkog turizma u Crnoj Gori" (autori: Srećko Favro, Mirjana Kovačić, Dora Mužinić) u sklopu pripreme dokumenta "Planiranje područja mora u Crnoj Gori: koncept i predlozi planskih rješenja" (UNEP/MAP-PAP/RAC i MEPPU, 2021), navodi se da šire područje Ulcinja ima povoljne uslove za razvoj nautičkog turizma.

Imajući u vidu da je ovo posebno ekološki osjetljivo područje budući razvoj treba bazirati na ograničenjima. Izgradnjom nautičkih privezišta – "eko" marina, privezišta te sidrišta strogo definisanog kapaciteta uz zabranu „divljeg“ veza i sidrenja, ovo područje će postati dostupno nautičarima i u isto vrijeme biti zaštićeno od negativnih uticaja. Akvatorijum opštine Ulciji, kao južni ulaz na Crnogorsko primorje, važna je veza jadransko-jonskog nautičkog koridora. Afirmisanjem kroz izgradnju nautičke infrastrukture visokog kvaliteta mogu se ostvariti značajni dodatni turistički prihodi.

*Predlažu se i slijedeći nautički kapaciteti:*

- *privezište Ulcinj – hrid Mali kamen (standardna marina Liman)*

*Uvala s ostrvcima Veliki i Mali kamen pogodna je za privezište i sidrište s direktnim pristupom gradu Ulcinju. U prvoj fazi privezište bi imalo tranzitne vezove za 30-40 plovila. Dodatnom izgradnjom obalnog zida i lukobrana povezanog s Malim kamenom u ovom akvatoriju bilo bi moguće napraviti gradsku marinu za stotinjak vezova čiji gosti bi koristili turističke i ostale komplementarne sadržaje grada Ulcinja.*

- *privezište Ada Bojana ("eko marina")*

*Na dijelu opštine Ulcinj na poziciji Ada Bojana postoji potreba za organizovanim privezom s jedne strane radi omogućavanja pristupa obilasku ovog rezervata prirode, a s druge strane kao dio nautičke infrastrukture povezivanja južnog jadransko-jonskog nautičkog koridora. Prostor akvatorija Ada Bojana je problematičan radi male dubine, ali postavljanjem privezišta na vrh postojećeg gata uz produbljivanje akvatorija i po potrebi prilaznog puta osigurao bi se privez za 15 – 20 plovila u tranzitu isključivo u nautičkoj sezoni. Vez bi bio omogućen isključivo plovilima s ugrađenim tankom sivih voda.*

- *nautičko-turistički centar Port Milena (privezište i ribarska luka Djerane)*

*Za realizaciju nautičkog centra Port Milena potrebno je napraviti lukobran okomito na rt Đeran koji bi zaštitio bi akvatorijum od udara južnih vjetrova, a lukobranom paralelnim s rtom spriječilo bi se značajnije nanošenje pijeska. Izgradnjom nautičkog centra prema najzahtjevnijim ekološkim standardima omogućio se siguran privez nautičara i izletničkih brodova u neposrednu blizinu Velike plaže, ali i ograničiti slobodno sidrenje koje može biti problematično zbog sigurnosnog aspekta i konflikta s rekreacionim aktivnostima vezane uz Veliku plažu (windsurfing itd).*

*Autori studije predlažu da se razmotri i formiranje nautičkog privezišta Uvala Valdano te sidrišta Ulcinj i Ada Bojana, dok u ostalom dijelu akvatorijuma treba zabraniti divlje sidrenje.*

\*\*\*

*Na kupalištima se mogu organizovati **sportsko-rekreativne aktivnosti** na obali (kao što su odbojka, igrališta za djecu, fudbal na pijesku i sl.), a u akvatorijumu (poželjno na krajevima zahvata) moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, vaterpolo, pedaline, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, jedrilice i drugi plovni objekti koji nijesu na motorni ili jet pogon) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.*

## 5.10. RIBARSTVO I MARIKULTURA

Važeća Strategija razvoja ribarstva Crne Gore pruža smjernice razvoja ribarstva u kontekstu opšteg opredjeljenja Crne Gore da vodi politiku pridruživanja EU. Ključni ciljevi razvoja sektora podijeljeni su na kratkoročne i dugoročne. Kratkoročni cilj u pogledu iskorišćavanja postojećih resursa je aktivacija i modernizacija flote, te uspostavljanje odgovarajućih tržišnih kanala kako bi se osigurala ekonomska održivost ove aktivnosti. Prvi korak u tom smislu je obezbjeđivanje kopnene infrastrukture (luka, mjesta iskrcaja, skladišni prostori).

Vezovi za ribolovne plovne objekte osiguravaju se prvenstveno unutar akvatorijuma trgovačkih luka i, gdje je to moguće, luka nautičkog turizma.

**Prva ribarska luka u Crnoj Gori** je planirana na rtu Đeran kod Ulcinja, kapaciteta oko 50 ribarskih brodova sa pratećom kopnenom infrastrukturom koja uključuje upravljanje ulovom i snabdijevanje plovila gorivom, vodom, strujom, ledom i dr. a po mogućnosti i mjesta za izvlačenje plovila na suvo, remont, skladišne i prerađivačke prostore.

\*\*\*

**Marikultura** predstavlja zahvat u moru gdje se obavlja vještački uzgoj školjki i riba, što zahtijeva plutajuće parkove, odnosno kaveze za uzgoj.

Razvoj održivog sektora akvakulture kroz modernizaciju postojećih uzgajališta u oba segmenta – marikulturi i slatkovodnoj akvakulturi radi povećanja proizvodnje, kao i jačanja konkurentnosti i efikasnosti ovog sektora, uz poštovanje visokih standarda zaštite životne sredine i standarda zdravlja i dobrobiti životinja. Pored vrsta koje se već uzgajaju (brancin, orada, pastrmka, mušulje, ostrige), Crna Gora vidi razvoj akvakulture u proizvodnji drugih vrsta koje dosad nisu bile zabilježene u crnogorskim uzgajalištima, prvenstveno u segmentu uzgoja školjki, pri čemu će se prednost davati uzgoju autohtonih vrsta.

Na osnovu raspoloživih podataka o prirodnim karakteristikama priobalnog mora Crnogorskog primorja, rezultata eksperimentalnih istraživanja, prirodnih nalazišta mlađi i adultnih oblika ekonomski važnih vrsta morskih organizama te na osnovu upoređivanja sa kvalitetom sredine u kojoj se vrši uzgoj u zemljama

Mediterrana, kao moguće nove lokacije za marikulturu na otvorenom moru izdvajaju se i: **uvala Valdanos i okolina ušća rijeke Bojane.**

Potencijalno pogodno područje za uzgoj morskih organizama u ekstenzivnom ili strogo kontrolisanom polu-intenzivnom tipu uzgoja je **područje Ulcinjske Solane.**

Izbor lokacija za marikulturu je urađen na osnovu ranijih istraživanja koja su rađena u Institutu za biologiju mora. Predložene lokacije koje se navode u Planu su navedene kao potencijalno pogodne za program marikulture, što znači da je neophodno uraditi temeljna istraživanja svake lokacije pojedinačno i utvrditi sve kriterijume koji su dati. Kriterijumi koji su popisani urađeni su u skladu sa konceptom „AZA“ – (Allocated Zones for Aquaculture) koji predstavlja koncept na osnovu koga se definišu lokacije pogodne za marikulturu.

#### 5.11. EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA

Najznačajniji vidovi korišćenja mineralnih sirovina vezanih za more su korišćenje pijeska/ šljunka, proizvodnja soli, te korišćenje termo-mineralnih voda i morskog blata u medicinske svrhe.

**Eksploatacija pijeska i šljunka** i upotreba u građevinarstvu je dosta zastupljena a malo kontrolisana aktivnost o kojoj nema dovoljno podataka. Veće nalazište je ležište ulcinjskih pjeskova koje se proteže duž Velike plaže, na potezu od kanala port Milena do rijeke Bojane, sa prosječnom debljinom naslaga od 17 m.

**Sumporovite termo-mineralne vode** nalaze se na više lokacija u Ulcinju (uvala Orašac, Pinješ, Stari grad, Valdanos) i koriste se u medicinske svrhe, često u kombinaciji sa peloidima kojima obiluje ulcinjsko područje.

**Proizvodnja soli** u Ulcinjskoj solani odvijala se sve do 2014. godine kada je obustavljena poslije 80 godina rada. Solana zahvata površinu od 14,5 km<sup>2</sup> slanih bazena i bila je projektovana za proizvodnju soli od 30.000 t godišnje. Zbog biodiverzitetskih vrijednosti, Solana je zaštićena kao park prirode od 2019. godine. Predlog zaštite podrazumijeva nastavak proizvodnje soli tj. upumpavanje morske vode u bazene, što je esencijalno za očuvanje specifičnih ekosistema. Jedan od glavnih kriterija za zaštitu je činjenica da je na području Solane registrovano više od 240 vrsta ptica.

Krajem 2018. i početkom 2019. godine sprovedena su 3D seizmička istraživanja u okviru programa **istraživanja ugljovodonika**, a od avgusta 2020. godine počeo je rad na prve dvije istražne bušotine: naftnoj bušotini na udaljenosti od oko 27 km od obale, i gasnoj bušotini udaljenoj oko 10 km.

U skladu sa nalazima, kompanija Energean trebalo bi da donese odluku o nastavku istražnih radova.

#### 5.12. OBALNA INFRASTRUKTURA

**Operativna obala** je izgrađena čvrsta obalna građevina, najčešće paralelna sa obalnom vodenom linijom i namijenjena je pristajanju brodova radi ukrcaja tereta ili putnika.

U Ulcinju se nalaze pristanište **Pristan**, namijenjeno za sezonsko pristajanje, operativne obale dužine 40 metara te privezište **Kacema**, operativne obale dužine 128 metara namijenjeno za privez manjih plovila. Ostali privezi za male barke uglavnom se odnose na kanal kod **Port Milene** i područje ušća Bojane.

Trebalo bi razmotriti izgradnju posebnih pristaništa na šipovima duž Velike plaže i Ade Bojane, čime bi se pojačao prihvatni pomorski potencijal na dijelovima obale na kojima su plaže sa većim kapacitetima i time unaprijedilo upravljanje kapacitetom i posjetiocima.

**Plovni putevi** moraju biti obilježeni neophodnim objektima sigurnosti plovidbe (u skladu sa međunarodnim propisima i sistemom savremene tehnologije), koje sačinjavaju: svetionici, obalna svjetla, plutače i druge oznake, signalne i radio - stanice, optički, zvučni, električni, elektronski i drugi uređaji za sigurnu plovidbu na moru i plovnim putevima u lukama. Ova infrastruktura ima neposredan značaj u smislu obezbjeđivanja uslova sigurnosti plovidbe, a posredan u smislu ostvarivanja ekonomskih efekata za njeno korišćenje.

Dokument "Planiranje područja mora u Crnoj Gori: koncept i predlozi planskih rješenja" (UNEP/MAP-PAP/RAC i MEPPU, 2021) izrađen je u sklopu projekta „Primjena ekosistemskog pristupa u Jadranskom moru kroz planiranje prostora područja mora“ („GEF Adriatik“).

Sprovođenje projekta, uključujući aktivnosti vezane za planiranje područja mora, imaju za cilj sprovođenje Protokola o integralnom upravljanju priobalnim područjem Sredozemlja (Sl. list Crne Gore br. 16/2011) i s njim povezanog Konceptualnog okvira za planiranje područja mora u Sredozemlju. Dodatno, projektom se osigurava ispunjenje obaveza i ključnih principa planiranja korišćenja mora utvrđenih i propisanih u Direktivi 2014/89/EU o uspostavljanju okvira za prostorno planiranje područja mora.

*Posebnu dodatnu vrijednost projekta predstavlja integraciju dva okvira: **planiranja kopna i područja mora.***

### 5.13. INTERAKCIJE KOPNA I MORA

**Interakcije kopna i mora definisane su kao „interakcije kod kojih prirodni fenomeni/procesi ili ljudske aktivnosti na kopnu imaju uticaj na morsku sredinu, resurse i aktivnosti te interakcije kod kojih morski prirodni fenomeni/procesi i ljudske aktivnosti na moru imaju uticaj na kopnenu sredinu, resurse i aktivnosti“.**

Analiza interakcija kopna i mora ukazuje na veliku kompleksnost obalnog područja Crne Gore. Pogotovo se ističu područja gdje istovremeno dolazi do različitih tipova interakcija među aktivnostima na kopnu i moru, kao i interakcija sa prirodnim procesima.

Prvi tip takvih područja su plaže/kupališta sa akvatorijumima, odnosno djelovi obale duž naselja i turističkih zona koji su ugroženi aktivnostima, ispiranjem/odnošenjem materijala s kopna u more i pritiscima stvorenih struktura. To je naročito značajno za plaže koje se nalaze uz vrijedna morska staništa i u područjima izuzetno vrijednih obalnih/morskih predjela. Plaže su zbog obima interakcija ugrožene kao prirodni fenomen i turistički preduslov, a pored toga su još pod uticajem prirodnih procesa (podizanja mora, erozije).

Drugi tip područja su prirodna područja, gdje se broj interakcija povećava zbog kompleksnosti/raznovrsnosti tih područja. Takva su područja su i potezi od Utjehe do Starog Ulcinja, južno od rta Medra, Velika plaža i Ada Bojana.

Izražajnost interakcija, sa jedne strane, izlazi iz velikog obima i prepletanja namjena i aktivnosti na kopnu i moru, a sa druge strane iz velikog obima značajnih/vrijednih karakteristika morske sredine. Analiza ne ukazuje samo na postojeće interakcije i već evidentirana konfliktna područja, nego i na potencijalna/buduća, odnosno dodatna područja koja treba imati u vidu kod daljeg prostornog planiranja obalnog i morskog područja. To pogotovo važi za urbanizaciju, sistem nautičkih luka i zaštitu morskih područja – aktivnosti koje neminovno dolaze u konflikt. Taj konflikt traži usklađivanje na strateškom nivou (povlačenje nekih razvojnih predloga) i na nivou uspostavljanja uslova izgradnje i zaštite.

Očuvanje vrijednih prirodnih, predionih i kulturnih posebnosti morskog i obalnog područja Crne Gore izuzetno je značajno jer je more jedan od najvažnijih nacionalnih resursa i osnov za razvoj ekonomskih aktivnosti, kao što su održivi turizam, pomorstvo, brodogradnja, ribarstvo i marikultura. Pored ovih, more daje mogućnosti i za ekonomske aktivnosti koje trenutno nijesu razvijene u Crnoj Gori, kao i suočavanja sa izazovima 21. vijeka - potrebe prilagođavanja i smanjenja šteta od klimatskih promjena.

### 5.14. SMJERNICE ZA IZRADU PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE NA KOPNU

Obalno područje kopna i more uz njega smatra se nedjeljivom prostornom (percepcijskom, funkcionalnom, ekološkom) cjelinom. Planiranje na kopnu se proteže u more i pojedinačni planski ciljevi prostornog plana područja mora mogu se ostvariti jedino kroz adekvatna rješenja na kopnu. To je pogotovo važno u područjima izrazitih interakcija (prirodnih procesa i aktivnosti) kopna i mora. Nova generacija, odnosno izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije na kopnu, zbog toga posebnu pažnju treba da obrati na zaštitu, planiranje i upravljanje predjelima, sanaciju neuslovno urbanizovanih područja i uvođenje održivih oblika buduće urbanizacije rješenjima za sanaciju degradiranih područja duž obale te detaljnu regulaciju obalnog pojasa.

#### **Zaštita, planiranje i upravljanje predjelima**

Pri izradi prostorno-planske dokumentacije na svim nivoima, obavezno je izrađivati plan predjela, odnosno uključivati rješenja predjela usklađena sa sveobuhvatnim planskim rješenjem, koje treba da sadrži jasan koncept razvoja i zaštite značajnih/prepoznatljivih predjela, određene uslove razvoja djelatnosti/zahvata, kao i smjernice za razvoj i zaštitu područja koje karakteriše potreba za posebnom zaštitom predjela. Uređenje predjela može prevazilaziti tradicionalni zaštitni koncept; znači, da se pristupi i stvaranju novog predjela gdje se to ocijeni kao potrebno/smisleno.

Posebnu pažnju treba posvetiti sljedećem:

- pripremi detaljnije tipologije i vrednovanju čitave obale, zajedno sa područjem mora;
- predjelu u uskom obalnom području, planiranju zelenog sistema (zelene infrastrukture) i pejzažno-arhitektonskim uređenjima otvorenog prostora u naseljima, uređenju obalne linije i zaleđa plaža, očuvanju

predionih prodora (cezura), stvaranju zelenih zaštitnih zona između plaža i urbanizovanih područja, šetalištima uz obalu, dizajnu objekata na plažama i predionoj sanaciji degradiranih područja;

- stvorene strukture uz obalu planirati i graditi cjelovito, imajući u vidu ne samo funkcionalne, nego i percepcijske/ estetske i ekološke karakteristike;
- uz zaštićena/vrijedna područja u moru (staništa) imati prikladna prostorno-planska rješenja i na kopnu, na način da se stvaraju održive prostorne cjeline kopna i mora;
- obalni odmak primjenjivati kao jedan od osnovnih instrumenata očuvanja obalnog predjela, što u smislu razvoja turističkih kapaciteta nije ograničenje, već potencijal za stvaranje kvalitetnog pejzažno-arhitektonskog uređenja.

### Urbanizacija

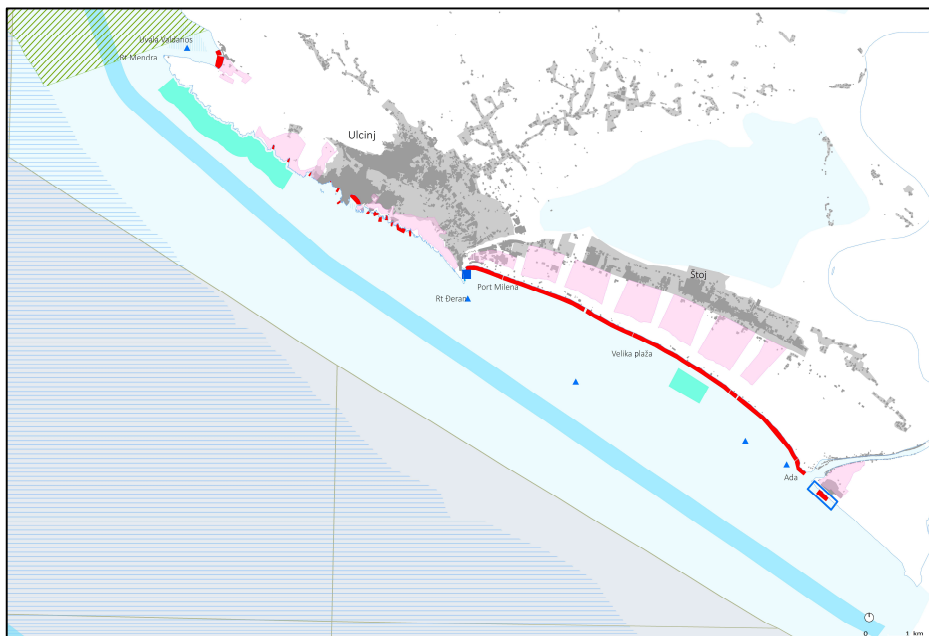
Najveći problem obalnog područja su neuslovno urbanizovana područja. Naročito su problematična područja disperzne gradnje te područja naselja i turističkih zona bez jasnog urbanističkog koncepta, bez osobitosti, javnog prostora i zelenih površina ili neprikladnog mjerila i tipologije.

Prostorni planovi bi, prije svega, trebalo odlučnije da  **smanje/ograniče dalju disperznu gradnju**. To se odnosi na pojedinačne objekte i nova naselja (turističke zone) usred netaknutih, prirodno očuvanih/zaokruženih područja, pogotovo duž (budućih) parkova prirode i širih područja značajnih obalnih/morskih predjela. Na svim nivoima planiranja treba nastavljati ključnu poruku da otvaranje novih građevinskih područja izvan naselja u pravilu znači veliki pritisak na prirodne i predione vrijednosti te životnu sredinu, kao i da se dopušta samo u izuzetnim slučajevima i kroz stroge i transparentne procedure. Planiranje izdvojenih građevinskih područja izvan naselja znači trajni gubitak prirodnosti prostorne cjeline iz koje je novi zahvat saglediv. Ovo je nepovratan proces kojim se kontinuirano smanjuje udio prirodnih predjela i postupno mijenja vizuelni doživljaj i (turistička) atraktivnost cijele crnogorske obale. U okviru budućih prostorno-planskih rješenja potrebno je zadržati i **obavezu primjene obalnog odmaka**, uspostavljenu kroz PPPNOP Crne Gore.

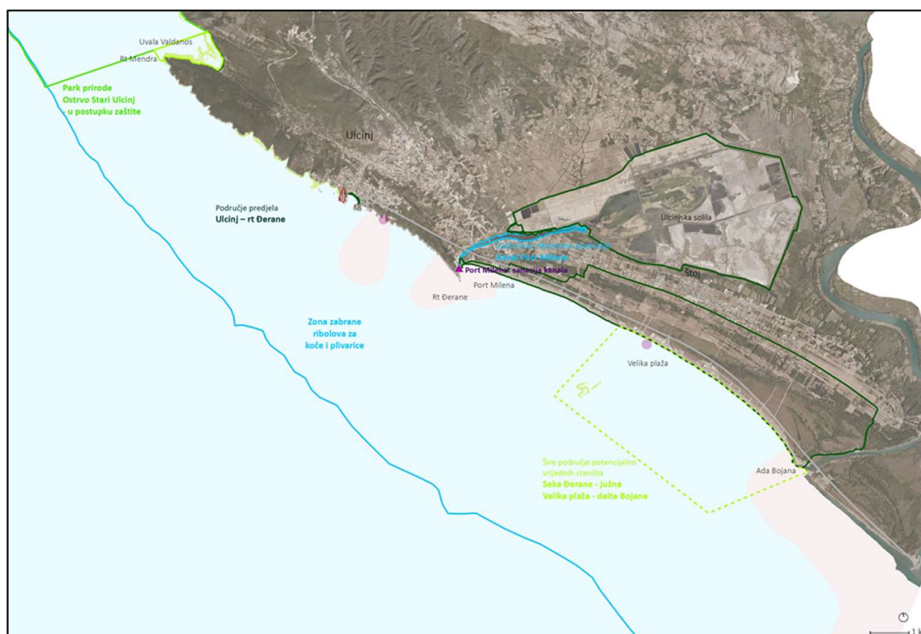
Druga nadgradnja planova bi trebalo da detaljnije propiše **uslove za zahvate u naseljima i otvorenim ruralnim prostorima izvan građevinskog područja naselja**. Važan instrument može biti neki oblik smjernica tipske regulacije.

Dodatni obavezni uslov novih zahvata treba da bude **arhitektonska izvrsnost**, što je potrebno osigurati kroz odgovarajuće procedure i Državne smjernice razvoja arhitekture (u pripremi). Razumijevanje i kreativno tumačenje lokalnog kulturnog konteksta jedini osiguravaju skladnost budućih intervencija u prostoru. Upravo to je temeljni razlog što je kulturno nasljeđe neke teritorije, pored vrijednosti koju ima sama po sebi, vrijednosti kao identitetski temelj zajednice koja živi na toj teritoriji, ujedno i bitan ekonomski kapital te teritorije.

Prostorno-planska dokumentacija, odnosno druga relevantna dokumentacija, treba da sadrži **rješenja i za degradirana područja** – definiše tehnički aspekt sanacije, korišćenje i izgled tih područja.



Slika 2:Karta namjene i korišćenja područja mora: Ulcinj – Velika plaža



Slika 3:Karta režima zaštite, korišćenja i sanacije područja mora: Ulcinj – Velika plaža

### 5.15. REŽIMI ZAŠTITE I KORIŠĆENJA SA USLOVIMA SPROVOĐENJA

S obzirom na nivo pritisaka na morsku sredinu, propisuje se obaveza sprovođenja mjera kojima se u potpunosti eliminišu ili svode na najmanju moguću mjeru negativni antropogeni uticaji aktivnosti koje se odvijaju u morskom ekosistemu Crne Gore. Za područja postojećih zaštićenih područja koja su uz more ili djelimično uključuju područje mora, uzimaju se u obzir važeći režimi zaštite i korišćenja.

#### Zaštićena područja u moru

Radi zaštite vrijednih vrsta i staništa, 2021. godine u Crnoj Gori su proglašena tri zaštićena područja u moru – parkovi prirode „Platamuni“, Katič i „Stari Ulcinj“.

**Park prirode “Stari Ulcinj”** obuhvata morski akvatorijum i obale na dijelu opštine Bar (katastarska opština Kunje) i opštine Ulcinj (katastarske opštine Kruče, Krute ulcinjske i Ulcinj), odnosno od južne strane Karastanovog rta na sjeveru, do sjevernog kraja plaže Valdanos na jugu.

Park prirode “Stari Ulcinj” predstavlja integrisano obalno i morsko zaštićeno područje koje se svrstava u IV kategoriju zaštićenih područja u koju spadaju područja u kojima su zaštićene divlje vrste biljaka i životinja i njihova staništa u kojima se upravlja radi njihove zaštite. Ukupna površina Parka prirode “Stari Ulcinj” iznosi oko 929ha.

Park prirode “Stari Ulcinj” proglašen je zaštićenim područjem radi: sprovođenja adekvatnih mjera očuvanja i zaštite vrsta i staništa značajnih za zaštitu i održivog – kontrolisanog korišćenja bioloških resursa, očuvanja i unapređivanja biološke (genetičke, specijske, ekosistemske) raznovrsnosti posebno prepoznatih vrsta i staništa značajnih za zaštitu, očuvanja prirodnih svojstava morskog ekosistema; sprečavanja štetnih aktivnosti koje mogu ugroziti posebne ili značajne komponente biodiverziteta.

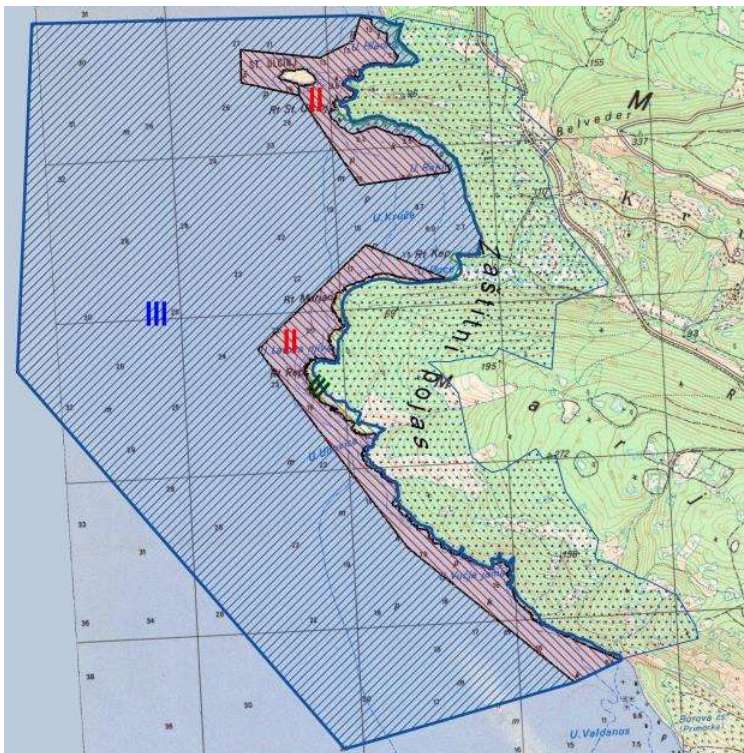
U odnosu na prisustvo vrijednih staništa i vrsta, izvršena je zonacija unutar zaštićenog područja (na područja veće – režim zaštite II stepena i manje zaštite – režim zaštite III stepena; režim zaštite I stepena kao najrestriktivnije nigdje nije određen) na sljedeći način:

U morskom dijelu zaštićenog područja, za zaštitu vrsta i staništa značajnih za zaštitu formirana je **zona zaštite II** sa aktivnim režimom zaštite, dok ostali dio zaštićenog područja u moru je izdvojen u **zoni zaštite III** sa režimom održivog korišćenja.

U kopnenom dijelu zaštićenog područja, za zaštitu vrsta i staništa značajnih za zaštitu formirana je **zona zaštite III** sa režimom održivog korišćenja na koju se nadovezuje **zaštitni pojas** u cilju sprječavanja odnosno



ublažavanja spoljnih faktora koji mogu uticati negativno na zaštićeno područje kao što su: otpadne vode, čvrsti otpad, invazivne vrste, nelegalna gradnja, turizam, spiranje pesticida, herbicida i drugih hemikalija, požari, pošumljavanje neautohtonim biljnim vrstama i drugim mogućim faktorima.



Slika 4: Granice zona zaštite

Za zone zaštite II i III potrebno je primjenjivati **zabrane i ograničenja** koje su utvrđene Zakonom o zaštiti prirode i to:

Zona zaštite II - aktivni režim zaštite, sprovodi se na zaštićenom području u kome su djelimično izmijenjene osobine prirodnih staništa, ali ne do nivoa da ugrožavaju njihov ekološki značaj, uključujući vrijedne predjele i objekte geonasljeđa.

U zoni zaštite II sa aktivnim režimom zaštite mogu se: sprovoditi intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja; vršiti kontrolisano korišćenje prirodnih resursa, bez posljedica po primarne vrijednosti njihovih prirodnih staništa, populacija, ekosistema, obilježja predjela i objekata geonasljeđa.

U zoni zaštite III sa režimom održivog korišćenja mogu se: sprovoditi intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja; razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja; vršiti radovi na uređenju objekata kulturno-istorijskog nasljeđa i tradicionalne gradnje; sprovoditi očuvanja tradicionalnih djelatnosti lokalnog stanovništva; selektivno i ograničeno koristiti prirodni resursi.

#### 5.16. ZAŠTITA I RAZVOJ PREDIONIH KARAKTERISTIKA

##### Očuvanje izuzetno vrijednih predjela

U okviru zaštićenog područja u moru obuhvaćen je i dio obalnog predjela, tako da će formalna zaštita tog područja biti pozitivna i u smislu očuvanja predionih karakteristika. U tom smislu je značajno da i granice parka prirode Ostrvo Stari Ulcinj (djelimično već degradiranog područja pod velikim razvojnim pritiscima gdje je očuvanje predionih karakteristika od toliko veće važnosti) obuhvataju i kopneni pojas. Taj pojas treba da bude dovoljno širok, definisan na osnovu predionih karakteristika.

##### Značajni obalni i morski predjeli

Prostorni plan posebne namjene obalnog područja (2018) uključuje i plan predjela. Ova polazišta u planu područja mora nadograđuju se sa proširenjem predionih planskih rješenja sa kopna (zaštićena i vrijedna područja prirode, vrijedni kulturni predjeli, predione cezure) na more.

Posebno važno je ostavljanje zelenih prodora – cezura između građevinskih područja. Ti prodori se ne zaustavljaju na obali, nego se produžavaju i u zaleđe i u more. Takvim cezurama se sprečava kontinuirana izgradnja duž obale. Na taj način se obezbjeđuje prepoznatljivost i zaokruženost naselja, poboljšava orijentacija u prostoru i omogućava prirodno povezivanje obale i zaleđa. Osim vizuelnih kvaliteta područja, na ovaj način se stvara kvalitetan stambeni i turistički ambijent, povoljniji mikroklimatski uslovi i osigurava očuvanje biodiverziteta.

Unutar područja na kopnu utvrđene su značajne lokacije obalnog predjela koje su važne u percepciji, prepoznatljivosti i simboličkom značenju obalnog pojasa – tzv. prostorni orijentiri (rtovi, klifovi, fortifikacije, sakralni objekti, gradski parkovi). Te lokacije traže očuvanje njihovog prostornog okruženja.

Šira područja značajnih morskih predjela – zaokružena područja neotuđive interakcije (prirodnog i kulturnog) kopnenog i morskog predjela.

Na području otvorenog mora to obuhvata i potez Ulcinj – rt Đeran.

Zaštita tih predjela najviše se odnosi na povoljna prostorno-planska rješenja (strateška) te arhitektonska i pejzažna (detaljna dizajnerska i konstrukcijska) rješenja na kopnu i moru. Ta područja treba zaštititi od nekontrolisane individualne izgradnje i intenzivnog turističkog razvoja i u njima prepoznati potencijale za drugačiji razvoj koji je komplementaran turističkom razvoju.

## 5.17. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

**Zaštita gradskih cjelina** podrazumijeva jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt zone urbanih jezgara gradova. Područje mora smatra se dijelom te ambijentalne cjeline. To važi za istorijsko urbano jezgro i podgrađe srednjovjekovne geneze Ulcinja.

**Zaštita podvodnih arheoloških nalazišta** podrazumijeva zabranu svih djelatnosti koje mogu narušiti kulturne, društvene, ekonomske, istraživačke, obrazovne i druge značaje arheoloških nalazišta (gradnju objekata, jaružanje morskog dna, sidrenje, ribolov dubinskim poteznim mrežama, uzgajališta školjki/riba).

Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore u prethodne tri godine sproveo je sveobuhvatni projekat od nacionalnog značaja, za vrijeme kojeg su sprovedene neophodne prospekcije i procjene trenutnog stanja ranije poznatih nalazišta, tipološki i hronološki determinisani novootkriveni lokaliteti i utvrđene njihove prostorne granice. Zaključci izvedeni iz dobijenih podataka o pedesetak pregledanih pozicija do dubina od četrdeset metara duž cijelog priobalja rezultirali su pokretanjem inicijativa kod Uprave za zaštitu kulturnih dobara, za potvrđivanje režima njihove zaštite ili utvrđivanje statusa kulturno dobro novoupisanih lokaliteta.

Režimi zaštite kulturne baštine mogu biti podređeni aktivnostima za potrebe odbrane, sigurnosti plovidbe, zaštite i spašavanja, sve u skladu sa posebnim propisima. Ostale maritimne aktivnosti, prvenstveno one koje uključuju korišćenje područja mora u privredne svrhe, ukoliko se odvijaju na lokalitetu zaštićene podmorske baštine ili u njenoj okolini, treba da budu usklađene sa utvrđenim režimima zaštite i konzervatorskim smjernicama izdatim od nadležnih državnih tijela.

## 5.18. EROZIJA OBALE ADE BOJANE

Erozija na Adi Bojani je proces koji traje decenijama i do sada su identifikovani različiti prirodni i antropološki uticaji, prije svega 3 akumulacije koje su na rijeci Drim u Albaniji izgrađene tokom sedamdesetih godina prošlog vijeka. O eroziji na Adi Bojani se govori duži niz godina, ali do izrade Studije očuvanja i revitalizacije plaže na Adi Bojani sa predlogom rješenja u decembru 2020. godine, čiji je autor prof. dr Sava Petković, nisu sprovedena adekvatna istraživanja na osnovu kojih bi se mogle predložiti odgovarajuće mjere.

Prema procjeni prof. dr Petkovića, u drugoj polovini 2020. godine su prvi put odrađena adekvatna mjerenja za potrebe izrade studije. Do tog trenutka, dosadašnje nestajanje plaže na Adi Bojani se rješavalo prihranom odnosno nasipanjem pijeska koje se vremenom pokazalo kao neodrživo rješenje jer bi plaža nestajala prilikom svakog sljedećeg nevremena.

Sprovođenje projekta hitnih mjera realizovano je u februaru mjesecu 2021. godine uz koordinaciju i praćenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a u realizaciji JPMD, na izgradnji napera – zaštitne strukture koja treba da zaustavi kretanje pijeska u pravcu Velike plaže pri dejstvu vjeta i talasa. Ovaj projekat hitnih mjera predstavlja privremeno rješenje koje je predložila struka te da se takođe smatra eksperimentalnim, posebno zbog specifičnosti ovog područja i uticaja i mora i rijeke na ostrvo, ali i zbog toga što se prvi put ovakva vrstva poduhvata sprovodi kod nas. Cilj sprovođenja ovog projekta privremenih mjera jeste upravo obezbjeđivanje adekvatne pripreme za turističku sezonu, odnosno obezbjeđivanje plaže na Adi Bojani, ali i testiranje eventualnih dugoročnih rješenja za ovaj problem.



Dodatna mjera preduzeta za potrebe obezbjeđivanja turističke sezone 2021. godine bila je prihrana plaže izbagerovanim pijeskom. Maksimalni rok trajanja napera u smislu učinka prema iskustvima iz sličnih projekata je procijenjena na najviše 5 godina.

Ministarstvo je paralelno još u februaru 2021. godine iniciralo dalje analize Studije očuvanja i realizacije plaže na Adi Bojani kroz IPA projekat koji pruža podršku pripremi projekata iz oblasti životne sredine i klimatskih promjena, s ciljem dobijanja više stručnih mišljenja na efikasnost projekta hitnih mjera, kao i na rješenja koja daje sama Studija, odnosno dobijanja dodatnih predloga kratkoročnih i dugoročnih mjera.

U organizaciji Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a uz podršku IPA projekta koji se finansira iz sredstava Evropske unije „Podrška pripremi projekata iz sektora životne sredine i klimatskih promjena u Crnoj Gori“, obezbjeđen je angažman dva eksperta iz Italije, Roberta Montanarija i Kristijana Marazmija s kojima su održana dva nacionalna konsultativna sastanka. Na drugom sastanku je učestvovao i svoje mišljenje o problemu na Adi Bojani dao i čuveni ekspert Enco Prancini koji je radio širom svijeta. Oni su skrenuli pažnju da je usljed nedostatka podataka praksa u Italiji bila testiranje različitih metoda i rješenja kako bi se ukazalo na ono dugoročno najefikasnije, s obzirom na to da je svaka obala različita, da je problem veoma kompleksan i da univerzalnog rješenja nema.

Iskustvo u Italiji je pokazalo da izgradnja napera na plažama zaista predstavlja samo privremeno rješenje i da često ima efekat povećanja akumulacije sedimenta, ali i uzrokovanja erozije na drugim djelovima obale, kao što se može primijetiti na drugim djelovima Ade Bojane. Upitan je i uticaj radova na održavanju protočnosti desnog rukavca rijeke Bojane (vađenje pijeska) na ubrzavanje erozije na Adi, koji su, iako neophodni radi održavanja protočnosti, doprinijeli negativnom balansu sedimenta u ovom području.

Kao alternativna, mogu su primijeniti relativno jednostavna rješenja kao što je izgradnja vještačkih dina od dostupnog pijeska na Adi, na poziciji ispred bungalova, koji bi štitili objekte od mora, kao i vremenom poslužili za prirodnu prihranu plaže usljed dejstva vjetrova i talasa. Takođe je predloženo da bi paralelno s tim trebalo privremeno izgraditi drveni naper na drugom kraju plaže, koji je čvršće, ali ipak porozne strukture koja ne sprječava u potpunosti protok sedimenta kao npr. kamene ili betonske strukture. Izgradnja jednog ili više takvih napera bi privremeno pomoglo i smanjilo eroziju, a ujedno bi poslužilo kao veoma vrijedan izvor podataka o procesima na Adi.

Italijanski stručnjaci su na osnovu iskustva upozorili i na negativne efekte takvih rješenja posebno na mekim, pješčanim podlogama. Navedeno se odnosi se na neporoznost takvih struktura koje zaustavljaju kretanje sedimenta odnosno imaju efekat zida, često i s efektom povećanja erozije na drugim mjestima, kao i „potkopavanja“ takvih struktura gdje se prostor ispod njih puni pijeskom umjesto njegovog zadržavanja odnosno ne doprinosi povećanju plaže prirodnim putem dugoročno. Takođe su ukazali na neusklađenost takvih rješenja s osnovnim karakteristikama Ade Bojane, odnosno njenim prirodnim ambijentom, kao i na uticaj na živi svijet na obali i u moru. Takva rješenja su često estetski teško uklopljiva, a takve strukture veoma komplikovane i finansijski zahtjevne za uklanjanje u slučaju potrebe. Za potrebe pripreme plaže i čuvanja turističkih objekata za narednu sezonu u novembru 2021. godine postavljeni su vještački nasipi odnosno dine u saradnji Ministarstva ekologije i JP Morsko dobro, koje su dale dobar rezultat i zaštitile naselje od talasa.

Eksperti su ukazali i na neka srednjoročna i dugoročna rješenja koja bi mogla dugotrajnije doprinijeti prije svega razvoju turizma, ali ujedno i uspostavljanju balansa sedimenta u ovom području, kao što je redizajn turističkog kompleksa na Adi u skladu s prirodnim okruženjem i uz obezbjeđivanje obalnog odmaka, čime bi se ostavio prostor za zaštitu turističkog resursa, ali i za primjenu efikasnijih rješenja za eroziju na Adi, kao što su obezbjeđivanje novih izvora sedimenta i bolja odbrana od dejstva talasa i rijeke.

To bi podrazumijevalo odmak prvog reda postojećih kućica, sa tim da se izgradi pješačka staza i dio ekoloških kućica koje bi bile mobilne i sigurne od erozivnih procesa. Prva faza bi uključivala obnovu postojećih smještajnih jedinica i restorana. Uz dodatak 70 eko-kućica, kapacitet bi bio na onom nivou na kojem je Ada bila prije 20ak godina - 650 ležaja.

Pristup koji predlažu italijanski eksperti jeste identifikacija izvora prihrane sedimentom, prirodnog ili vještačkog, uspostavljanje monitoringa, a sve s ciljem uspostavljanja prirodnih procesa, uzimajući u obzir sve faktore i aspekte, integralno, kao i da je korisno isprobati sva potencijalno efikasna rješenja za ovo područje, posebno ona s održivijim karakteristikama, koja se mogu uklopiti u ambijent Ade Bojane i njene prirodne vrijednosti.

Realizacija ovog projekta nije preporučljiva prije prikupljanja podataka neophodnih za adekvatno projektovanje rješenja. Uz to, do sada angažovani eksperti se ne slažu u potpunosti oko dominantnog pravca kretanja sedimenta, imajući u vidu promjene koje se dešavaju u Albaniji, kao i promjene na Velikoj plaži. Stoga je neophodno i hitno uvođenje monitoringa i mjerenja.

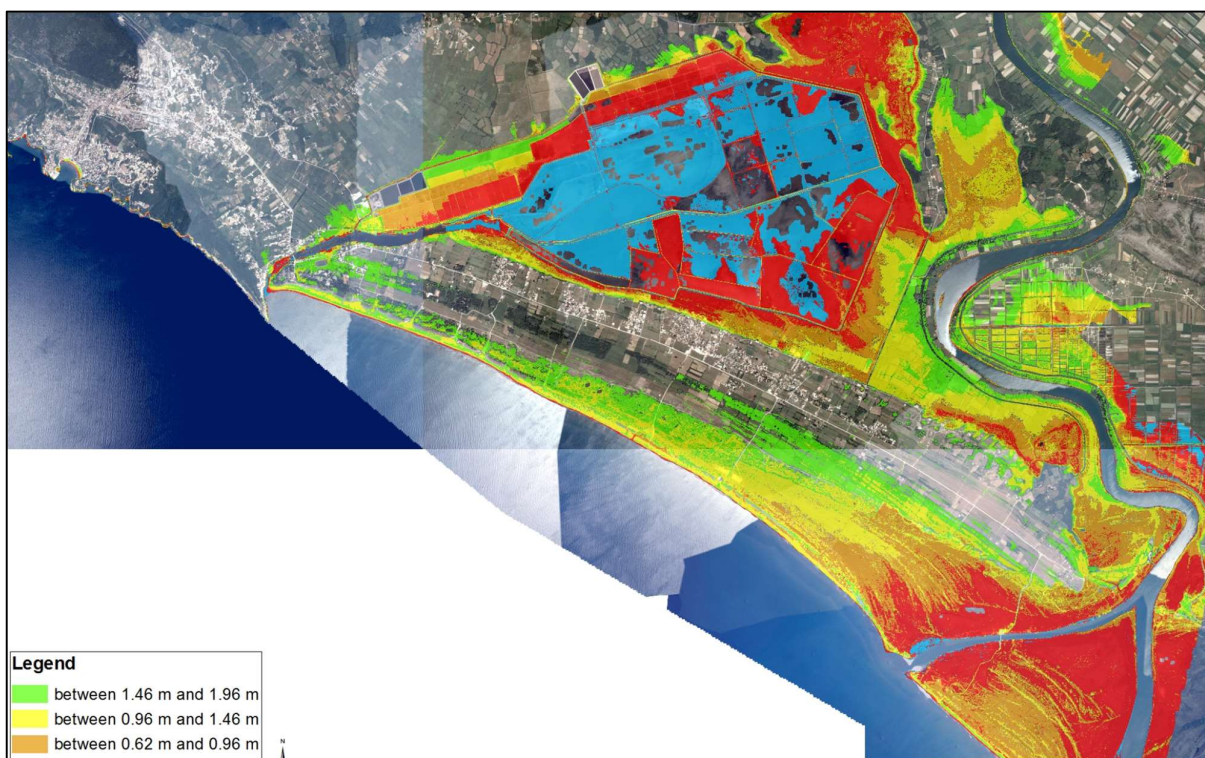
Neophodno je i uspostavljanje saradnje sa susjednom Albanijom, kroz zajedničko praćenje erozionih procesa, utvrđivanje uzroka, zajedničko djelovanje u smislu menadžmenta sedimenta, a sve s ciljem povećanja otpornosti obala.



Slika 5: Predlog rješenja turističkog naselja na Adi Bojani  
(Montanari & Marasmi: Conservation and revitalisation of Ada Bojana - Final report 2021)

#### 5.19. KLIMATSKA OTPORNOST

Analizom interakcija kopna i mora, kao jedna od najznačajnijih može se izdvojiti porast nivoa mora, koji može imati uticaje na prirodne ekosisteme obalnog područja te s njima povezane aktivnosti i urbane cjeline. Uzimajući u obzir scenario zasnovan na projekcijama Međuvladinog panela za klimatske promjene (IPCC) koji predviđa porast (u odnosu na srednji nivoa mora u basenu Jadrana) od 0,62–0,96 m, korišćenjem digitalnog modela terena crnogorskog obalnog područja može se utvrditi da je najveći očekivani uticaj na plaže/kupališta i na posebne stanišne tipove i vrijedne predjele na niže ležećim djelovima obale, koji bi zbog porasta mora nestali. To su prije svega područja Ulcinjске solane, Ade Bojane i južnog dijela Velike plaže. Dodatno, analiza mogućih uticaja klimatskih promjena na obalnom područje (u okviru projekta „CAMP“, 2012. i 2013. godine) ukazuje na to da je cijelo obalno područje podložno uticajima klimatskih promjena koje, osim podizanja nivoa mora, uključuju učestalost i oštrinu poplava, suša i olujnih vjetrova. Ipak, treba istaknuti da su, zbog nedostatka pouzdanih podataka o razmjerama rizika i osjetljivosti na moguće uticaje, navedene analize preliminarne i okvirne, sa ograničenim procjenama kombinovanog djelovanja više prirodnih hazarda (npr. uticaj olujnih vjetrova i podizanja nivoa mora na poplave u slivnom području Bojane). Upravo imajući u vidu navedene informacije i podatke, pametni i održivi razvoj ovog područja podrazumijeva adaptivno upravljanje ovim područjem i procesima koji su identifikovani.



Slika 6: Porast mora na području Ulcinjska solane, Velike plaže i Ade Bojane (Harpha Sea, 2013)

## 6. KONCEPT UREĐENJA PROSTORA

Osnovnu komponentu strukture uređenja prostora čini odnos vrijednosti koji se zasniva na sprezi funkcija grada Ulcinja, kao urbanog, razvojnog centra sa poluurbanim i ruralnim područjem 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.

### 6.1. STRUKTURA POVRŠINA

#### GRAĐEVINSKO PODRUČJE

##### Definicije pojmova:

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

##### Građevinsko područje je podijeljeno na 4 kategorije:

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

**Građevinsko područje urbanih naselja** predstavlja gradsko urbano područje grada Ulcinja, koje je najvećim dijelom izgrađeno prema Generalnom urbanističkom planu iz 1985. godine i detaljnim urbanističkim planovima



rađenim na osnovu njega. Planskim rješenjem je predviđeno proširenje gradskog građevinskog područja grada, u cilju poboljšanja urbane strukture i potrebne infrastrukture.

Ukupna površina građevinskog područja grada iznosi **848,69 ha, tj 3.2% površine teritorije opštine.**

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

Ukupna površina građevinskog područja ruralnih naselja iznosi **1.098,3 ha, tj 4.2% površine teritorije opštine.**

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

Ukupna površina izdvojenih djelova građevinskog područja naselja iznosi **514,39 ha, tj 1.96% površine teritorije opštine.**

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

Ukupna površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja iznosi **833,83 ha, tj 3.19% površine teritorije opštine.**

**Građevinsko područje zauzima ukupno 12.65% teritorije opštine (3.293 ha).**

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

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

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

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

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

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

## 6.2. NAMJENA POVRŠINA

Namjena planiranih površina je prikazana na nivou opštih kategorija:

### Površine naselja

Površine naselja obuhvataju građevinsko područje teritorije opštine - izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište i negrađevinsko zemljište, koje nije opredijeljeno za izgradnju, ali je u funkciji građevinskog područja. Površine naselja su detaljno definisane kroz izdvajanje tipova građevinskih područja:

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

### Poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine obuhvataju obradivo zemljište, drugo poljoprivredno zemljište, rasadnike i maslinjake. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem. Intenzivne poljoprivredne površine (obradivo zemljište) najvećim dijelom se nalaze na Ulcinjском, Zoganjском i Anamalsком polju.

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

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

### Šumske površine

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

### Vodne površine

Vodne površine čine površine mora i kopnenih voda.

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

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

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

### Ostale prirodne površine

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

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

### Površine tehničke infrastrukture

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

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

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

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

Vodni saobraćaj: marine, privežišta;

Vazdušni saobraćaj: aerodrom za sportsko i rekreativno letenje.

### Površine ostale tehničke infrastrukture:

- **elektroenergetska infrastruktura** – objekti za proizvodnju električne energije, solarne energije i vjetroelektrane, trafostanice, dalekovodi i niskonaponska mreža i dr.

- **infrastruktura elektronskih komunikacija** - bazne stanice i antenski stubovi fiksne i mobilne telefonije, kablovski distributivni sistemi, repetitori RTV stanica, sistemi PTT veza i dr.

- **hidrotehnička infrastruktura** – crpne stanice, retnozije, kanali za navodnjavanje i odvodnjavanje, rezervoari, izvorišta i vodozahvati, atmosferska i fekalna kanalizacija, postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda i dr.

- površine za obradu, sanaciju i skladištenje građevinskog otpada
- gasovod – trasa Jadransko –Jonskog gasovoda, koji ulazi u Crnu Goru iz Albanije, i vodi do Hrvatske.

#### Površine specijalne namjene

Površine za specijalne namjene i posebne režime korišćenja obuhvataju:

- površine od interesa za odbranu;

Lokacija za potrebe Vojske Crne Gore je lokacija Mavrijan. Na površini lokacije se mogu planirati objekti u funkciji odbrane, u skladu sa posebnim propisima.



Slika 7

Vojne lokacije predložene za novu namjenu su Motel Šas, Vladimir ekonomija i Valdanos.

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

### 6.3. PREGLED POVRŠINA

U nastavku je dat pregled namjene površina na teritoriji opštine Ulcinj.

Tabela 21: pregled opštih kategorija namjene površina

|   | namjena površina                         | ha        | %     |
|---|------------------------------------------|-----------|-------|
| 1 | površine naselja                         | 3.183,61  | 12,19 |
| 2 | poljoprivredne površine                  | 7.179,57  | 27,49 |
| 3 | šumske površine                          | 12.370,02 | 47,37 |
| 4 | vodne površine                           | 2.892,50  | 11,08 |
| 5 | ostale prirodne površine                 | 268,95    | 1,03  |
| 6 | površina saobraćajne infrastrukture      | 97,18     | 0,37  |
| 7 | površine za industriju i proizvodnju     | 97,18     | 0,37  |
| 8 | površina za obradu i skladištenje otpada | 1,68      | 0,01  |
| 9 | površine od interesa za odbranu          | 25,31     | 0,1   |
|   | ukupno                                   | 26115     | 100   |

U okviru površine naselja uračunate su sledeće kategorije građevinskog područja:

|   |                                                        |            |
|---|--------------------------------------------------------|------------|
| 1 | urbano područje grada Ulcinj                           | 848,93 ha  |
| 2 | suburbano, prigradsko područje                         | 514,39 ha  |
| 3 | površine ruralnih naselja                              | 1.098,3 ha |
| 4 | površine za turizam izvan gradskog područja            | 549,83 ha  |
| 5 | površine za sport i rekreaciju izvan gradskog područja | 203,26 ha  |

Tabela 22

U okviru poljoprivrednih površina uračunate su:

|   |                                           |             |
|---|-------------------------------------------|-------------|
| 1 | površine obradivog zemljišta              | 3.918,18 ha |
| 2 | drugo poljoprivredno zemljište            | 2.908,8 ha  |
| 3 | drugo poljoprivredno zemljište –maslinjak | 352,59 ha   |

Tabela 23

U okviru površinskih voda uračunate su:

|   |                 |              |
|---|-----------------|--------------|
| 1 | površinske vode | 924,26 ha    |
| 2 | močvare         | 553,28 ha    |
| 3 | Solana          | 1.414, 76 ha |

Tabela 24

Tabela 25: Pregled opštih kategorija namjene površina na nivou planskih zona

| PZ |                                     | P<br>naselja<br>(ha) | P<br>poljopr.<br>povrsine<br>(ha) | P<br>šume<br>(ha) | P<br>povrs.<br>vode<br>(ha) | P<br>ostale prir.<br>povrsine<br>(ha) | P<br>saobr.<br>infrastr.<br>(ha) | P<br>industr. i<br>proizv.<br>(ha) | P<br>otpad<br>(ha) | P<br>odbrana<br>(ha) | Ukupno:         |
|----|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| 1  | Grad Ulcinj                         | 848.69               |                                   | 7.09              |                             | 12.22                                 |                                  |                                    |                    |                      | 868.00          |
| 2  | Istočno priobalje                   | 706.65               | 935.08                            | 681.66            | 253.12                      | 134.86                                | 13.63                            |                                    |                    |                      | 2725.00         |
| 3  | Solana i donji tok Bojane           | 145.06               | 1076.39                           | 573.16            | 2040.45                     | 7.47                                  | 19.34                            | 6.13                               |                    |                      | 3868.00         |
| 4  | Zoganjnsko polje sa brdskim zaleđem | 358.13               | 1470.27                           | 1767.17           |                             | 46.54                                 | 14.88                            | 63.01                              |                    |                      | 3720.00         |
| 5  | Zapadno priobalje                   | 216.00               | 348.03                            | 1570.19           |                             | 59.73                                 | 8.32                             | 5.42                               |                    | 25.31                | 2233.00         |
| 6  | Briska Gora i Šasko jezero          | 235.02               | 891.20                            | 2162.56           | 544.97                      | 8.13                                  | 7.44                             |                                    | 1.68               |                      | 3851.00         |
| 7  | Vladimir                            | 375.28               | 1166.63                           | 921.92            | 50.58                       |                                       | 12.33                            | 15.26                              |                    |                      | 2542.00         |
| 8  | Sjeverno pobrđe                     | 226.39               | 969.48                            | 1766.05           | 3.38                        |                                       | 8.34                             | 6.36                               |                    |                      | 2980.00         |
| 9  | Planinsko područje                  | 72.39                | 322.49                            | 2920.22           |                             |                                       | 12.90                            |                                    |                    |                      | 3328.00         |
|    | <b>Ukupno:</b>                      | <b>3183.61</b>       | <b>7179.57</b>                    | <b>12370</b>      | <b>2892.50</b>              | <b>268.95</b>                         | <b>97.18</b>                     | <b>96.18</b>                       | <b>1.68</b>        | <b>25.31</b>         | <b>26115.00</b> |

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

Tabela 26: Pregled površina u koridoru brze saobraćajnice i koncesionom području

| PZ |                                     | površine za koridore tehničke<br>infrastrukture<br>(ha) | površine za pos.namjene i spec.<br>režime korišćenja<br>(ha) |
|----|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1  | Grad Ulcinj                         |                                                         |                                                              |
| 2  | Istočno priobalje                   |                                                         |                                                              |
| 3  | Solana i donji tok rijeke Bojane    |                                                         | 1419,65                                                      |
| 4  | Zoganjnsko polje sa brdskim zaleđem |                                                         | 115,99                                                       |
| 5  | Zapadno priobalje                   |                                                         | 140,75                                                       |
| 6  | Briska gora i Šasko jezero          | 126,80                                                  | 1003,67                                                      |

|          |                           |               |                 |
|----------|---------------------------|---------------|-----------------|
| <b>7</b> | <b>Vladimir</b>           | 341,66        |                 |
| <b>8</b> | <b>Sjeverno pobde</b>     | 51,90         |                 |
| <b>9</b> | <b>Planinsko područje</b> | 115,44        |                 |
|          | <b>Ukupno:</b>            | <b>635,80</b> | <b>2.680,06</b> |

## 7. 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 unaprijeđenju područja.

### 7.1. DRUMSKI SAOBRAĆAJ

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

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

Planiranu drumsku mrežu saobraćajnica možemo podijeliti u dvije kategorije: primarnu i sekundarnu.

Primarnu mrežu čine saobraćajnice obuhvaćene Prostornim planom Crne Gore, a to su "brza" saobraćajnica, magistralni pravac M-1( Debeli Brijeg (granica sa Hrvatskom) - Meljine (raskrsnica sa M-12) - Lipci (raskrsnica sa M-8) - Kotor (raskrsnica sa R-1) - Krtolska raskrsnica (raskrsnica sa M-11) - Budva (raskrsnica sa M-10) – Petrovac (raskrsnica sa M-2) - Sutomore (raskrsnica sa M-1.1) - Bar 1 (Biskupada, raskrsnica sa R-28) - Bar 2 (Tunel Čafe, raskrsnica sa R-29) - Ulcinj (raskrsnica sa R-22) - Krute (raskrsnica sa R-29) - Vladimir (raskrsnica sa R-15) – Sukobin, granica sa Albanijom) i tri regionalna puta R-15 (Vladimir (raskrsnica sa M-1) - Ostros – Virpazar 3 (raskrsnica sa R-28) - Virpazar 2 (raskrsnica sa M-2) - Rijeka Crnojevića – Donji Ulići (Raskrsnica sa M-10)), R-22 (Ulcinj (raskrsnica sa M-1) – Ada) i R-29 (Bar 2 (Tunel Čafe, raskrsnica sa M-1) – Kamenički most – Krute (raskrsnica sa M-1)).

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

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

Brza saobraćajnica, koja je planirana na višojim 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 valorizovali ukupni potencijali crnogorskog primorja.

„Brza” saobraćajnica prolazi teritorijom opštine Ulcinj u dužini od 11,94km (prema podacima za položaj saobraćajnice - Montepuť).

Planirane su dvije denivelisane raskrsnice, na teritoriji opštine, za vezu sa „brzom”, saobraćajnicom. Jedna je između Kruta i Vladimira, na ukrštanju sa magistralnim putem a druga u zoni Sukobina, u blizini granice sa Albanijom.

Magistralni pravac M-1 Debeli Brijeg (granica sa Hrvatskom) - Meljine (raskrsnica sa M-12) - Lipci (raskrsnica sa M-8) - Kotor (raskrsnica sa R-1) - Krtolska raskrsnica (raskrsnica sa M-11) - Budva (raskrsnica sa M-10) – Petrovac (raskrsnica sa M-2) - Sutomore (raskrsnica sa M-1.1) - Bar 1 (Biskupada, raskrsnica sa R-28) - Bar 2 (Tunel Čafe, raskrsnica sa R-29) - Ulcinj (raskrsnica sa R-22) - Krute (raskrsnica sa R-29) - Vladimir (raskrsnica sa R-15) - Sukobin (granica sa Albanijom), do izgradnje brze saobraćajnice predstavljaju, kao što i sada predstavlja, najvažniju vezu Uclinja 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 Uclinj - Krute a malo prije toga i Krute - Vladimir – Sukobin.



Izgradnjom obilaznice, dužina magistralnog pravca M-1, na teritoriji Opštine Ulcinj, iznosila bi 37,71km.

Dio primarne mreže su i regionalni putevi:

- R-15 Vladimir (raskrsnica sa M-1) - Ostros – Virpazar 3 (raskrsnica sa R-28) - Virpazar 2 (raskrsnica sa M-2) - Rijeka Crnojevića – Donji Ulići (Raskrsnica sa M-10);
- R-22 Ulcinj (raskrsnica sa M-1) – Ada;
- R-29 Bar 2 (Tunel Čafe, raskrsnica sa M-1) – Kamenički most – Krute (raskrsnica sa M-1).

Potrebno je poboljšati i tehničke elemente na regionalnom putu R-15, jer počev od širine kolovoza i radijusa horizontalnih krivina pa nadalje, ne zadovoljavaju uslove za kategoriju regionalnog puta.

Slična je situacija i sa regionalnim putem R-29. Za njega je urađena projektna dokumentacija i toku su priprema za njegovu rekonstrukciju.

Dužina regionalnih puteva iznosi 33,50km.

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.

Značajan lokalni put je put koji se odvaja od magistrale u rejonu Pistule i pruža prema Svetom Đorđu i granici sa Albanijom.

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 unaprijeđenje 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.

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

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

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

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

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

Generalno se programski sadržaj ovog unaprijeđenja može definisati po pojedinim kategorijama na sljedeći 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 namjenom, 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 obuvačen prethodnom kategorizacijom i nijesu ni ucrtani na grafičkim priložima. To su putevi sa izuzetno malim saobraćajnim opterećenjem, kao na primjer šumski putevi, putevi do pojedinih zaseoka ili katuna,...

Ne treba ograničavati njihovu izgradnju ali je ekonomski racionalnije da se prilikom njihovog projektovanja i izgradnje primijene tehnički elementi prema standardima JUS U.C4. 301-310, umjesto važećeg Pravilnika za projektovanje vangradskih puteva. U pitanju su standardi za projektovanje puteva za povezivanje, prilaznih puteva i drugih puteva sa malim saobraćajem (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 100m, dozvoljen je izuzetno i nagib od 18%), profil kolovoza širine 3m (sa mjestimičnim proširenjima za mimoilaženje vozila), radijus horizontalne krivine  $R=15m$ , radijus verikalne krivine  $R_v=50m$ ,... Svi navedeni elementi su minimalni i poželjno je da se koriste veće vrijednosti ali u slučaju znatnih prostornih ograničenja mogu se koristiti i navedeni minimalni elementi.

## 7.2. ŽELJEZNIČKI SAOBRAĆAJ

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

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

## 7.3. VAZDUŠNI SAOBRAĆAJ

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

Osim dva postojeća aerodroma, Prostornim planom Republike Crne Gore 2000.godine, je na teritoriji opštine Ulcinj, u Gornjem Štoju, planirana lokacija za izgradnju sportsko-rekreacionog aerodroma.

Letilište Ulcinj ima travnatu stazu dužine 760m i koristi se za sportske aktivnosti i poljoprivrednu aviaciju. Ograničenje lokacije aerodroma je blizina državne granice.

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

## 7.4. PJEŠAČKE /BICIKLISTIČKE STAZE

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

Posebno atraktivna bi bila pješačka/biciklistička staza uz obalu između Bara i Ulcinja. To mora da se obavi u koordinaciji sa susjednom 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 Ulcinj. To će obuhvatiti povećanu povezanost, bezbjednosna poboljšanja (npr. unaprijeđeni pješački prelazi), saobraćajne znake i oznake puteva (biciklisti) i parking za bicikle.

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

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

Biciklističke trake ili staze važan su dio sveukupnog kompleta za upravljanje saobraćajem, jer one pomažu da se podigne svijest 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 procjena 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 pješačke/biciklističke staze dozvoljene su u seoskim područjima a minimalna preporučena širina je 3m.
- Mjere za povećanje širine razdvojenosti između biciklista i vozača ne smije da smanji biciklističku traku na širinu ispod 1.0m kod jednosmjernih odnosno 2.0m kod dvosmjernih staza.
- Biciklističke trake bi trebalo da su lako pristupačne cijelom svojom dužinom.
- Da bi se obezbijedio bezbjednosni prostor između biciklista i motornog saobraćaja na putu, treba da se postavi bezbjednosna traka širine najmanje 0.7 m. To je naročito važno tamo gdje biciklisti na spoljnoj strani trake idu u susret saobraćajnim vozilima. Na putevima gde je ograničenje brzine više (60 km/h i više), savjetuje se povećanje širine bezbjednosne trake na 1m 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 unaprijediti uslova za kretanje pješaka oslobađanjem javnog prostora od parkiranih automobila i planskim razmještajem uličnih sadržaja (kioska, ljetnjih bašti, uličnih tezgi i dr.), a takođe je neophodno da se javne površine učine prije svega bezbjednim ali i pogodnim za osobe sa specifičnim potrebama i hendikepirana lica.

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

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

## 7.5. 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 rješavanju gužvi u saobraćaju posebno problema parkiranja. Mogu se predvidjeti takvi parkinzi u zoni Bratice, odnosno na drugoj strani u Krutama i Vladimiru.

Za ovaj sistem neophodno je da su gradovi obezbijeđeni linijama javnog prevoza, u suprotnom sistem ne bi funkcionisao. Na parkiralištima koja funkcionišu u sistemu „Park and ride”, cijena parkiranja bi trebala biti jeftinija u odnosu na gradske zone, kao i da je obezbijeđena 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 Ulcinj živi 20.265 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 Ulcinj su:

Tabela 27 :

| 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.<br>(na 100 posjetilaca) | 18                            |

Veliki broj parking mjesta planiran je na Velikoj plaži, saglasno opredjeljenju 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.

## 7.6. VODNI SAOBRAĆAJ

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

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

Planirana je izgradnja marine na Limanu kod Starog Grada, kao i privežišta na Port Mileni i Adi Bojani.

Objekti lučke operativne obale planirani su u Valdanosu, Ulcinj u i Port Mileni.

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

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

**U Port Mileni planirana je izgradnja privežišta i ribarske luke , ukupnog kapaciteta 100 vezova.**

**U Valdanosu planirano privežište kapaciteta po 50 vezova.**

**Na Adi Bojani je predviđena izgradnja specijalne eko marine kapaciteta 50 vezova.**

Ostali dijelovi lučke operativne obale nijesu tretirani, već treba da budu predmet planova nižeg reda.

## 8. ELEKTROENERGETIKA

### 8.1. KONCEPT RAZVOJA ENERGETIKE NA PODRUČJU PUP-A ULCINJ

#### Alternativni izvori energije

Kretanja u energetici CG pokazala su veliki udio električne energije u ukupnoj potrošnji i 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. Energetska zajednica je na 10. ministarskom sastanku obavezala zemlje članice, pa samim tim i Crnu Goru, da implementira direktivu 2009/28/EC. kao i definisala za Crnu Goru, u skladu sa metodologijom direktive, a na osnovu bazne 2009. godine, nacionalni cilj udjela obnovljivim izvora energije u bruto finalnoj potrošnji energije od 20% do 2020. godine. Energija sunčevog zračenja bi mogla da bude u Crnoj Gori značajan energetski izvor, jer je njen prostor izložen direktnom sunčevom zračenju 1500-2550 časova godišnje. Ovaj resurs je karakterističan i još izdašniji za primorski dio i ljetnje mjesece.

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

Masovnijem korišćenju direktnog sunčevog zračenja za proizvodnju električne energije, za sada je prepreka visoka cijena fotonaponskih sistema i instalacija. Uбудuće 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 prioriteta zadatka 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 Crne Gore - 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.

### 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.

## 8.2. PROCJENA POTREBNE ELEKTRIČNE SNAGE

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

Snaga aparata za domaćinstvo prikazana je u tabeli 28:

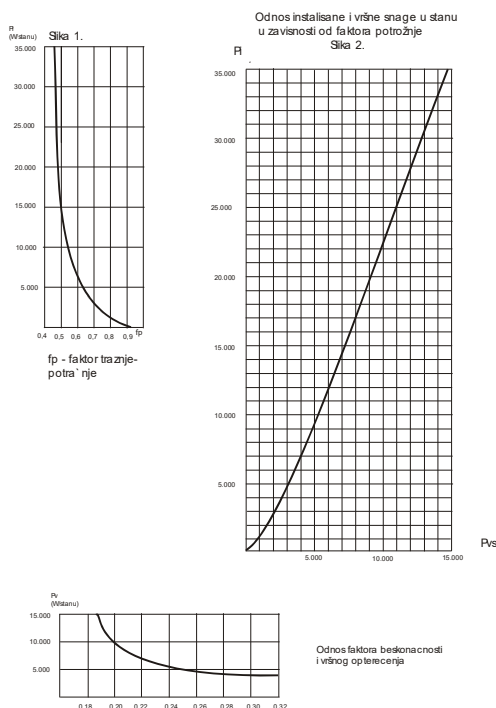
| Redni broj     | Električni aparat        | Instalisana snaga(W) |
|----------------|--------------------------|----------------------|
|                | Električni štednjak      | 7000                 |
|                | Bojler za kupatilo       | 2000                 |
|                | Mašina za pranje veša    | 2000                 |
|                | Grijalica za kupatilo    | 1500                 |
|                | Pegla                    | 1500                 |
|                | Frižider                 | 300                  |
|                | Zamrzivač                | 300                  |
|                | Usisivač                 | 1300                 |
|                | Radio i TV               | 500                  |
|                | Fen                      | 1500                 |
|                | Mikser                   | 200                  |
|                | Bojler u kuhinji         | 1500                 |
|                | Mašina za suđe           | 2000                 |
|                | Grijanje i klimatizacija | 3000                 |
|                | Rasvjeta                 | 500                  |
|                | Ostalo                   | 700                  |
| <b>UKUPNO:</b> |                          | <b>26000</b>         |

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

Obračun jednovremene snage objekta je urađen pod sljedećim pretpostavkama:

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

Iz poznatog dijagrama odnosa snaga,



Slika 9

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

$$P_{V1} = f_p \times P_{I1} = 0,47 \times 26.000 = 12.220 \text{ W}$$

Utvrđivanjem standarda 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  $f_{\infty}$  tj. 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 0,19 izračunava se učešće jednog domaćinstva u vršnom opterećenju konzuma, za beskonačno veliki broj domaćinstava:

$$P_m = f_{\infty} \times P_{V1} = 0,19 \times 12.220 = 2.322 \text{ W/dom}$$

Dalje se ima (pri 9.279 domaćinstava u tretiranom području)

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

$$f_n = 0,199$$

Udio u vršnom opterećenju konzuma od jednog domaćinstva:

$$P_{m1} = f_n \times P_{V1} = 0,199 \times 12.220 = 2.432 \text{ W/dom}$$

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

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

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

Za opterećenje nižeg naponskog nivoa 35/10 kV uzima se 15% više opterećenja nivoa 110/35 kV, odnosno opterećenje na nivou 110/35 kV treba pomnožiti iskustvenim faktorom 1,15. Tako će učešće u vršnom opterećenju konzuma na nivou 35/10 kV od svih domaćinstava iznositi 25,64 MW. Opterećenje na nivou 10/0,4 kV dobija se tako što opterećenje na nivou 110/35 kV treba pomnožiti iskustvenim faktorom 1,30. Tako će učešće u vršnom opterećenju konzuma na nivou 10/0,4 kV od svih domaćinstava iznositi 29 MW.

#### **Turizam**

Sljedeće količine turističkih kreveta se predviđaju za kraj planskog perioda:

Hoteli – 29.560

Ostalo – 17.140

Predviđeno vršno opterećenje za navedene objekte je:

Hotelski smještaj – 2000 W/krevetu

Ostalo – 1000 W/krevetu

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

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

Ostalo – 18,1 MVA (17,2 MW)

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

#### **Ostalo**

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

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

#### **Gubici**

Procijenjeni gubici u okviru distributivne mreže su 10%.

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

#### **Ukupno vršno opterećenje**

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

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

### **8.3. PRIKAZ PRENOSNE I DISTRIBUTIVNE MREŽE**

#### **Mreža 110 kV**

Područje opštine Ulcinj se napaja iz trafostanice TS 110/35 kV Ulcinj (Kodre), koja je dalekovodom DV 110 kV povezana sa trafostanicom TS 110/35 kV Bar. Vjetroelektrana VE Možura (puštena u pogon 2018. sa 23 vjetrenjače, snage od po 2 MW) je priključena na ovaj dalekovod po principu ulaz-izlaz, tako da umjesto jednog dalekovoda DV 110 kV Bar - Ulcinj, sada postoje dva dalekovoda: DV 110 kV Bar – Možura i DV 110 kV Možura - Ulcinj.

Dalekovod DV 110 kV Bar- Možura i DV 110 kV Možura – Ulcinj je izveden užetom A-Fe 15/25mm<sup>2</sup>, u dužini 17+7,1 km. Prenosna moć dalekovoda je 75 MVA. 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 (20+31,5) MVA, što je nedovoljno za planski period. Operator prenosnog sistema (CGES) ima u planovima povećanje snage dva postojeća trafo polja.

Planira se izgradnja trafostanice TS 35/110 kV "Briska Gora", koja se dalekovodima 110 kV povezuje sa TS 110/35 kV "Kodre" i sa TS 110/35 kV "Virpazar". Ovim planom se predviđa izgradnja trafostanice TS 110/35kV Velika Plaža, koja bi bila povezana kablovskim vodom 110 kV na trafostanicu TS 110/35kV Kodre. Predviđena je i izgradnja trafostanice TS 110/35kV Velika Plaža, kao i kablovska veza 110 kV sa Albanijom.

#### **35 kV mreža**

Alternativno, na distributivnom naponskom nivou 35 kV, postoji rezervna veza - dalekovod DV 35 kV Bjeliši - Stari Bar -Veliki Pijesak- Kodre. Sa pomenutog dalekovoda je izveden otcjep koji ulazi u TS 35/10 kV Grad i služi kao rezervno napajanje. Na ovaj način je moguće napojiti približno 25% vršnog konzuma TS Kodre.

Postojeći instalirani kapaciteti/prostor za veće trafice u sadašnjim 35/10kV trafostanicama i stepen opterećenja su sljedeći:

TS 35/10 kV Grad 2x8 MVA/2x8 MVA)/113%  
 TS 35/10 kV Velika Plaža I 2x8 MVA/2x8 MVA/61%  
 TS 35/10 kV Velika Plaža II 2x4 MVA/2x8 MVA/99%  
 TS 35/10 kV Vladimir 2x4 MVA/2x4 MVA/74%  
 TS 35/10 kV Novi Ulcinj 2x8 MVA

Ovdje treba napomenuti da maksimalno zabilježeno opterećenje za TS 35/10 kV „Velika Plaža I” obuhvata mjerenje opterećenja i za TS 35/10 kV „Velika Plaža II”. Podatak o opterećenju TS 35/10 kV Grad 2x8 MVA je iz perioda prije nego što je trafostanica TS 35/10 kV Novi Ulcinj 2x8 MVA puštena u rad.

Što se tiče opterećenja mreže 35 kV, podaci su sledeći:

DV 35 kV Ulcinj – Grad 68%  
 DV 35 kV Ulcinj – Velika Plaža I 98%  
 DV 35 kV Velika Plaža I – Velika Plaža II 44%  
 DV 35 kV Ulcinj – Vladimir 32%  
 DV 35 kV Vladimir – Ostros 72% (Trafostanoca TS 35/10 kV Ostros se nalazi na području opštine Bar).

Iz procjene opterećenja za planski period vidi se da je ukupan instalirani kapacitet postojećih 35/10 kV trafostanica 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 trafostanice „Velika Plaža I” i „Velika Plaža II”. Biće potrebna izgradnja treće trafostanice 35/10 kV TS („Velika Plaža III”) 2 x 8 MVA, kako bi se obezbijedilo vršno opterećenje predviđeno za 2032 godinu.

Planirano opterećenje za Vladimir i zaleđe je 4.6 MVA što prevazilazi instalirani kapacitet od 1x4 MVA. Drugi trafo od 4 MVA treba instalirati u ovoj trafostanici prije kraja planskog perioda.

### **Predlozi**

1. Postojeće transformatore u TS 110/35 kV Kodre (20+31,5) MVA potrebno je zamijeniti transformatorima veće snage, što se već nalazi u planovima Operatora prenosnog sistema (CGES). Takođe, potrebno je proširenje ove trafostanice, u smislu novog 110 kV dalekovodnog polja za potrebe priključenja budućeg dalekovoda prema solarnoj elektrani Briska Gora.

2. Imajući u vidu već izgrađene velike kapacitete u Donjem Štoju i planirane kapacitete u zoni Velike Plaže, ovim planom se predviđa izgradnja trafostanice TS 110/35kV Velika Plaža, koja bi bila povezana kablovskim vodovima 110 kV na trafostanice TS 110/35kV Kodre i sa Albanijom.

3. Planirani su sljedeći 110kV vodovi:

- Vazdušni vod 110 kV Briska Gora- Ulcinj,
- Vazdušni vod 110 kV Briska Gora- Virpazar,
- Vazdušni vod 110 kV Ulcinj- Albanija (u slučaju potrebe),
- Vazdušni vod 110 kV TS 35/110 kV Briska Gora- Albanija (u slučaju potrebe).
- Kablovski vod 110 kV TS 110/35kV Kodre - TS 110/35kV Velika Plaža
- Kablovski vod 110 kV TS 110/35kV Velika Plaža - Albanija

4. Postojeća TS 35/10 kV Velika plaža I 2x4 MVA – trafoe snage 4 MVA je potrebno zamijeniti trafoima snage 8 MVA (prostor obezbijeđen).

5. Postojeća TS 35/10 kV Velika plaža II 2x4 MVA - trafoe snage 4 MVA je potrebno zamijeniti trafoima snage 8 MVA (prostor obezbijeđen).

6. U postojećoj TS 35/10 kV Vladimir 1x4 MVA treba dodati trafo snage 4 MVA (prostor obezbijeđen).

7. Nova (treća) trafostanica TS 35/10 kV Velika Plaža III 2x8 MVA potrebna je zbog predviđenog deficita za zadovoljenje planirane potražnje.

8. Nova TS 35/10 kV Ulcinjsko Polje 2x8 MVA u kontakt zoni Ulcinjsko Polje, koja može u datom trenutku preuzeti snabdijevanje novourbanizovanih naselja Ulcinjsko Polje i Đerane.

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



Kablovi od TS 110/35 kV Kodre 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 TS 110/35 kV Kodra do TS 35/10 Ulcinjsko polje su tipa XHP 48 3x150 mm<sup>2</sup> (dva kabla).

Tabela 29:

| Od                    | Do                    | Broj | Minimalna distanca (m) |
|-----------------------|-----------------------|------|------------------------|
| TS „Kodra”            | TS „Velika Plaža I”   | 3    | 2950                   |
| TS „Velika Plaža I”   | TS „Velika Plaža III” | 2    | 6150                   |
| TS „Velika Plaža III” | TS „Velika Plaža II”  | 2    | 3950                   |
| TS „Kodra”            | TS „Ulcinjnsko Polje” | 2    | 325                    |

Predviđeno je da se kablovi 35kV TS 110/35 kV Kodre - TS 35/10 kV Velika Plaža I i TS 110/35 kV Kodre - TS 35/10 kV Velika Plaža III privremeno polože u trupu mosta Port Milena. Trajno rješenje je podbušavanjem ispod dna Port Milene.

10. Izgradnja trafostanice TS x/35 kV „Briska Gora Faza 3”, sa koje bi se u elektroenergetski sistem isporučivala električna energija proizvedena u malim solarnim elektranama prostorne cjeline 3 zahvata Briska Gora. Ova trafostanica bi se povezala novim dalekovodom DV 35 kV sa trafostanicom TS 110 /35 kV Kodre. Moguće su i druge varijante, koje su tehnički moguće i ekonomski opravdane, koje predloži Operator distributivnog sistema.

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

Predviđena je rekonstrukcija postojećih dalekovoda, svih naponskih nivoa, za koje se ukaže potreba, u cilju zamjene postojeće užadi i ostalih elemenata dalekovoda savremenijom, povećanja propusne moći, itd.

#### 10 kV mreža

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

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

Koncepcija „otvorenih prstenova” je jedan od načina rješavanja koji daje jednostavnu i preglednu mrežu s visokim stepenom sigurnosti. Ona se sastoji od dva voda iz iste napojne trafostanice, 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.

„Povezna” koncepcija je zasnovana, takođe, na principu „ulaz-izlaz”, s tim što se radni vodovi (iz različitih trafostanica) u normalnom pogonu opterećuju do pune snage dobijene potrebnim analizama; rezervni vodovi koji su u normalnom pogonu neopterećeni, povezuju završetke dva ili više radnih vodova i služe kao rezerva svakom od njih.

Koncepcija „cvijeta” (radijalna konfiguracija) se koristi kad je neko područje udaljeno od izvora napajanja i ako se pokaže opravdano.

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

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

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

Predviđena je rekonstrukcija postojećih dalekovoda, za koje se ukaže potreba, u cilju zamjene postojeće užadi i ostalih elemenata dalekovoda savremenijom, povećanja propusne moći, itd.

#### 8.4. 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 energetskih 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.

Ova strategija obuhvata:

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

### Predlozi

1. Sljedeće mjere biće primjenjene za izgradnju svih planiranih objekata, kao i na postojeće:
  - Prvi prioritet – smanjiti energetska opterećenja maksimalnim smanjenjem toplotnih gubitaka tokom grejnih perioda (zima) i smanjenjem toplotnih gubitaka tokom perioda kada se prostor hladi (ljetno). Ovo se može postići poboljšanjem termalnih i izolacionih karakteristika građevinskih materijala, tj. fasade, zastakljenja i zaštite od sunca (briseoleji, roletne, itd.).
  - Drugi prioritet – primijeniti pasivne strategije prilikom projektovanja planiranih objekata, kao što su prirodna ventilacija, bolja upotreba prirodnog svijetla 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 energetskih resursa će se obraditi za svaki planirani objekat. Ovim su obuhvaćeni:
 

**Solarna energija** - Ulcinj je veoma prikladno područje za eksploataciju solarne energije. Planirana je značajna primjena fotovoltaičnih i solarnih modula.

Identifikovane su ruralne i urbane zone za izgradnju solarnih elektrana. Ruralne zone se nalaze na području Briske Gore, dok se urbane zone nalaze u gradskom centru (parcele objekata javnih službi). Površina i kapacitet za izgradnju solarnih elektrana u ruralnim zonama iznosi :

  - Lokalitet Briska Gora – površina zone za izgradnju **925.25 ha**, potencijal 212 MW;
  - Površina za izgradnju solarnih elektrana u urbanim zonama iznosi 0.94 ha, potencijal 0.23 MW.
  - 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 33,15ha, 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.

## 8.5. SOLARNE ELEKTRANE NA BRISKOJ GORI

**Na Briskoj Gori je planirana izgradnja više solarnih elektrana ukupne instalisane snage max. 212 MW. Solarne elektrane će se realizovati u 3 prostorne cjeline:**

1. **Prostorna cjelina 1** – solarna elektrana instalisane snage 50 MW – Faza I. Objekat će se graditi na području površine 111.17 ha;

Za potrebe priključenja solarne elektrane predviđena je izgradnja trafostanice TS 35/110 kV Briska Gora, koja će se nalaziti u okviru Prostorne cjeline 1. Proizvedena električna energija Faze 1 se isporučuje u elektroprenosni sistem Crne Gore preko planiranih dalekovoda DV 110 kV Virpazar-Briska Gora i DV 110 kV Briska Gora-Ulcinj. Ova dva dalekovoda se mogu graditi nezavisno jedan od drugoga i predstavljaju priključenje na ranije planirani dalekovod DV 110 kV Ulcinj -Virpazar, po principu ulaz-izlaz. Dalekovodi DV 110 kV Virpazar-Briska Gora i DV 110 kV Briska Gora-Ulcinj se mogu projektovati, graditi i staviti u funkciju nezavisno jedan od drugoga.

2. **Prostorna cjelina 2** – solarna elektana instalisane snage 150 MW - Faza II. Planom je definisana granica šireg područja za izgradnju faze II, površine 739.49 ha. Tačna granica lokacije faze II će biti definisana na osnovu daljih analiza uslova na terenu. Proizvedena električna energija Faze 2 se isporučuje u elektroprenosni sistem Crne Gore preko budućeg 110 kV dalekovoda Virpazar-Briska Gora. Trasa ovog dalekovoda biće određena naknadno, kroz izradu posebnog planskog dokumenta - Detaljni prostorni plan (DPP), budući da ovaj dalekovod treba da prođe kroz teritorije više opština. Ostavlja se mogućnost da se posebnim dalekovodom izvrši povezivanje sa elektroenergetskim sistemom u Albaniji.
3. **Prostorna cjelina 3** – više manjih solarnih elektrana, ukupne instalisane snage do 12 MW. Minimalna instalisana snaga manje solarne elektrane iznosi 1 MW. Objekti će se graditi na području površine 79.62 ha, a tačne granice lokacija će biti definisane na osnovu zahtjeva korisnika prostora. Pojedinačne elektrane se povezuju na trafostanicu TS x/35 kV "Briska Gora Faza 3". Oznaka "X" predstavlja odgovarajući naponski nivo na koji se električna energija proizvedena u panelima transformiše pomoću invertora.

Priključenje na distributivnu mrežu ovih elektrana je predviđeno preko planirane trafostanice TS x/35 kV "Briska Gora Faza 3" novim dalekovodom DV 35 kV Briska Gora- Ulcinj, čiji bi dio trase bio uz postojeći dalekovod DV 35kV Ulcinj – Vladimir.

Osim ovog rješenja, moguće su i druge varijante, koje su tehnički moguće i ekonomski opravdane, koje predloži Operator distributivnog sistema.

## 8.6. SMJERNICE ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

### Izgradnja 35 kV i 10 kV mreže

Planiranu podzemnu 35kV kablovsku mrežu izvesti kablovima tipa 3x(XHE49-A, 1x240 mm<sup>2</sup>), po potrebi 1x300mm<sup>2</sup>, 20/35 kV.

Dionice naponskog nivoa 10 kV između trafostanica, koje se nalaze u okviru zahvata plana, kao i njihovo povezivanje u otvoreni prsten sa trafostanicama koje su van zahvata plana, potrebno je izvesti kablovima 3x(XHE49-A, 1x240 mm<sup>2</sup>), 12/20 kV (prenosne moći oko 7,96 MVA), prema uslovima Operatora distributivnog sistema.

Prilikom izgradnje objekta koji ne pripadaju elektroenergetskoj infrastrukturi, na parcelama kroz koje prolaze zaštitni koridori nadzemnih elektroenergetskih vodova, neophodno je pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa, prema *Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV (Službeni list SFRJ, broj 65/88 i Službeni list SRJ, broj 18/92)*, koji definiše minimalne sigurnosne horizontalne udaljenosti i sigurnosne visine objekata od vodova pod naponom.

Kablove 10 kV polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m. Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Operatora distributivnog sistema, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe-Zn 25x4 mm.

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

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

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije i izmještanja podzemnih i nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu povećanja prenosne moći, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Pod izmještanjem postojećih i planiranih elektroenergetskih objekata podrazumijeva se:

- Izgradnja novih elektroenergetskih objekata potrebne snage sa uklapanjem u postojeću elektroenergetsku mrežu SN (10kV) i NN (0,4kV), u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema

- Demontažu postojećih elektroenergetskih objekata moguće je vršiti tek nakon izgradnje, uklapanja u postojeću elektroenergetsku SN i NN mrežu i puštanja u rad novih elektroenergetskih objekata.

Moguće je mijenjati trase 35kV, 10 kV kablovskih vodova i lokacije trafostanica TS 35/10 kV i 10/0,4 kV, uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko pravnih pitanja. U slučaju potrebe izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata, potrebno je pridržavati se odredbi člana 220 *Zakona o energetici*.

#### **Trafostanice na području ID PUP-a**

Nove trafostanice, koje moraju biti u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima Urbanističko tehničkih uslova (UTU), tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

Projektantskim rješenjima eksterijera trafostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome je preporuka poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica prema tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema

Svim trafostanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m. Za planirane trafostanice su predviđene posebne urbanističke parcele. Minimalne površine urbanističnih parcela za trafostanice su:

Za TS 110/X kV– 80x50m.

Za TS 35/10 kV– 30x27m.

Za TS 10/0,4 kV 1x1000 kVA – 7,02x5,6m.

Za TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA – 7,54x6,71m.

Izgradnja novih trafostanica TS 35/10 kV i TS 10/0,4 kV se može vršiti kroz faznu ugradnju, u skladu sa potrebama povećanja konzuma (u trafostanici sa dva transformatora, prvo ugradnja jednog transformatora; u prvoj fazi ugradnja transformatora manje snage) i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Sve stubne trafostanice STS 10/0,4 kV se mogu zamijeniti novim DTS 10/0,4 kV 1000 (630)kVA, uz mogućnost ugradnje jednog transformatora manje snage u prvoj fazi.

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije svih trafostanica TS 35/10 kV i TS 10/0,4 kV (postojećih i planiranih) u dijelu zamjene postrojenja i povećanja snage transformatora ili zamjene kompletne trafostanice novom veće snage, u skladu sa zahtijevanim potrebama konzuma i uslovima Operatora distributivnog sistema. U slučaju potrebe, izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata pridržavati se odredbi člana 220 *Zakona o energetici*.

Moguće je mijenjati trase 35 kV i 10 kV kablovskih vodova kao i lokacije trafostanica TS 35/10 kV i TS 10/0,4 kV, uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

#### **Izgradnja niskonaponske mreže**

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

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

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

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama:

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20cm.

- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,30m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,50m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50m, s tim što se energetski kabal polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

### **Elektroinstalacije objekata**

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda. Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

### **Izgradnja spoljašnjeg osvjetljenja**

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date evropskom normom EN 13201.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, treba da bude automatizovan uz upotrebu energetski efikasnih izvora svjetlosti LED tehnologiji, savremenih eksterijerskih, električnih i svjetlotehničkih karakteristika. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili fotoćelije.

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

### **Faznost realizacije**

Redosled izgradnje po fazama zavisi od planova lokalne samouprave i izgrađenosti elektroenergetske infrastrukture u kontaktnim zonama.

### **Mjere energetske efikasnosti**

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

## **9. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

### **9.1. KONCEPT RAZVOJA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE**

Koncept razvoja elektronske komunikacione infrastrukture područja ID PUP-a Ulcinj treba da omogućiti nesmetani i brzi pristup svim vrstama savremenih elektronskih komunikacionih servisa, svim zainteresovanim korisnicima na području opštine Ulcinj. Takođe, uzete su u obzir i potrebe lokalne samouprave na ovom području, tj. potreba da se uspostavi, odnosno organizuje telekomunikaciona infrastruktura koju zahtijeva savremeno informatičko društvo. Polazeći od postojećeg i planiranog stanja elektronskih komunikacija na području Opštine Ulcinj definišu se sljedeći pojedinačni i opšti ciljevi i zadaci:

#### **U oblasti fiksne telefonije**

– Izgradnja novih komunikacionih čvorišta na novopredviđenim lokacijama (lokacija Donji Štoj, Velika plaža, Ada Bojana itd.).

– Izgradnja nove i proširenje postojeće kablovske komunikacione kanalizacije za potrebe prenosne i pristupne mreže, duž svih gradskih saobraćajnica i lokalnih puteva gdje je to neophodno. Prvenstvo dati potezima saobraćajnica na kojima se prostiru spojni optički putevi između postojećih i planiranih RSS-ova.

– Izgradnja optičkih kablova u pristupnoj mreži, čime bi se obezbijedile FTT tehnologije, a time se stvorile i unaprijedile komunikacione usluge u elektronskim komunikacijama („širokopojasni pristup“; triple-play usluge (IP telefonija, internet i IP televizija)),

– Na djelovima pristupne mreže gdje zbog ekonomičnosti i dobrog stanja u kojem se nalaze, ostaju kablovi sa bakarnim provodnicima treba skratiti dužinu pretplatničke petlje do 1,5 km, čime bi se omogućilo svim korisnicima kvalitetno korišćenje širokopojasnih-broadband servisa.

– Razvoj postojećeg TV kablovskog distribucionog sistema u užem dijelu grada, kao i izgradnja savremenih u prigradskim i seoskim naseljima.

– Smanjenje uloge dominantnih operatora sa elementima monopola u oblasti fiksne komunikacione infrastrukture.

– Postojeću i planiranu komunikacionu infrastrukturu prilagoditi i potrebama razvoja bezbjedonosnog koncepta zaštite važnih objekata kao i objekata koji predstavljaju kulturnu baštinu grada Ulcinja.

– Stvaranje uslova na nivou čitave opštine za uvođenje usluga svih dostupnih operatora i uslova za odvijanje zdrave konkurencije, čime bi se komunikacioni servisi u tehnološkom smislu što više približili svim korisnicima;

Razradom i realizacijom navedenih ciljeva u oblasti fiksne telefonije na području ID PUP-a Ulcinj, afirmiše se izgradnja i modernizacija potrebne komunikacione infrastrukture za savremene projekte tipa „pametni“ zgrade, „pametni“ gradovi i sl. U sklopu ovoga koncepta razvoja potrebno je modernizovati i komunikacionu infrastrukturu prilazima važnih objekata kao i komunikacionu infrastrukturu u unutrašnjosti tih objekata kako bi se omogućila bezbjednost i adekvatna zaštita ljudi i dobara.

#### **U oblasti mobilne telefonije**

Relativno dobra pokrivenost teritorije baznim stanicama i solidna izgrađenost mreže linkovskih veza značajan su potencijal za dalji razvoj mobilne telefonije na ovom području. Očekivano uvođenje novih tehnologija i usluga u mobilnoj telefoniji zahtijeva gušće raspoređene bazne stanice nego do sada, kao i određene promjene komunikacione tehnologije na postojećim baznim stanicama. U vezi s tim, neophodna je izgradnja novih baznih stanica, kao i izgradnja novih radio-linkovskih čvorišta. Takođe je izvjesna potreba da se do svih linkovskih čvorišta dovedu i optički kablovi. Na području predmetnog plana treba predvidjeti lokacije za izgradnju baznih stanica na osnovu iskazanih potreba, planova i usaglašenih stavova svih trenutnih operatera mobilne telefonije. U dijelu poboljšanja kvaliteta mobilne telefonije predvidjeti da se do postojećih lokacija antenskih stubova i baznih stanica dovedu optički kablovi i tako stvore uslovi za povećanje brzine i kvaliteta prenosa signala komunikacionih servisa.

Zamjena, modernizacija i proširenje ukupne komunikacione infrastrukture, se odražava i na izgradnju novih, tehnološki naprednijih, komutacionih čvorova, baznih i radio-difuznih stanica, antenskih stubova, baznih stanica, repetitora i slično, što je glavna odrednica razvojnog koncepta elektronskih komunikacija. U tom cilju će se na trasama novih naselja ili djelova naselja stvarati uslovi izgradnje novih komunikacionih komutacionih resursa.

#### **Povezivanje sa komunikacionom infrastrukturom okruženja**

Povezivanje komunikacione infrastrukture grada Ulcinja sa komunikacionim infrastrukturama drugih opština države Crne Gore kao i sa drugim državama iz okruženja i svijeta vrši se preko komunikacionih infrastruktura koja se prostiru duž magistralnih puteva prema opštinama u okruženju i prema komunikacionim infrastrukturama susjedne države Albanije. Duž tih magistralnih puteva položeni su optički kablovi značajnog kapaciteta preko kojih se odvija najveći dio elektronskih komunikacija kablovskim putem.

Imajući u vidu programski zadatak za izradu ID PUP-a „Ulcinj“ na lokalitetu **Briska Gora** a kojim je između ostalog potrebno odrediti planske preduslove za izgradnju solarnih elektrana na lokalitetu Briska Gora, daje se i plan razvoja elektronskih komunikacija na razmatranom području.

Razmatrano područje, se nalazi na udaljenosti od nekoliko kilometara od naselja Zoganje gdje operator Crnogorski Telekom već ima izgrađene priključne kapacitete-RSS „Zoganje“. U skladu sa konceptom organizacije prostora na lokalitetu će biti predviđeni i objekti solarnih elektrana. S obzirom na relativno povoljnu udaljenost planiranih solarnih elektrana od lokacije postojećeg RSS-a Zoganje pogodno ih je na postojeći RSS povezati optičkim kablovima. Trase optičkih kablova, za koje je potrebno izgraditi kanalizacionu infrastrukturu, treba u principu da se poklapaju sa trasama postojećih i planiranih priključnih saobraćajnica.

Na prostornim cjelinama gdje se ovim planom budu predviđele solarne elektrane razrađivaće se elektronska komunikaciona infrastruktura, posebnim projektima.

Ovakav pristup omogućava investitorima da realizuju i elektronske veze i komunikacije između predviđenih solarnih elektrana, preko već montiranog RSS-a Zoganje.

Ponudeni koncept ne isključuje i alternativni pristup-rješenje a to je da se solarne elektrane priključe na elektronske komunikacije i posredstvom radio komunikacija. Na ovaj način se u rješavanju priključenja i povezivanja uključuju svi raspoloživi resursi svih zainteresovanih operatora, a ne samo operatera koji je „prisutan“ na razmatranom području.

Koncept priključenje urbanističkog zahvata Briska Gora na komunikacionu mrežu dostupnih operatora je proces koji nakon izrade i usvajanja plana mogu ravnopravno pokrenuti svi komunikacioni operatori koji gravitiraju predmetnom području. Operatori će biti u mogućnosti da ponude način priključenja i definišu koncepte tehničkih rješenja za priključenje solarnih elektrana na savremene komunikacione širokopojasne servise.

## 9.2. SMJERNICE I MJERE ZA REALIZACIJU KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

U planiranju i izgradnji nove kablovske komunikacione kanalizacije trasu planirane tk kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine. Ukoliko se pojedine trase kablovske kanalizacije moraju graditi kolovozima saobraćajnica istu prilagoditi posebnim uslovima izgradnje, kao i kablovska komunikaciona okna, koja treba graditi sa ojačanim zidovima i ojačanom gornjom betonskom pločom sa teškim metalnim ramom i poklopcem. Izgradnju tk kanalizacije koja se planira, kao i tk okana, izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama iz ove oblasti. U skladu sa razvojem i izgradnjom telekomunikacione kanalizacije svi postojeći (koji trenutno nijesu) i planirani telekomunikacioni čvorovi biće međusobno povezani optičkim kablovima, dok će svi sadašnji i planirani objekti na području Opštine Ulcinj biti povezani sa telekomunikacionim čvorovima optičkim kablovima ili telekomunikacionim kablovima tipa TK 59 GM.

Projektovanje/izgradnju elektronske komunikacione mreže za stambene ili poslovne objekte prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih instalacija i njihovo priključenje na postojeću elektronsku komunikacionu infrastrukturu investitor je dužan izvršiti u skladu sa odredbama iz člana 26. Zakona o elektronskim komunikacijama. Imajući u vidu iskazane potrebe i usaglašene lokacije baznih stanica, svih operatera, kao i činjenicu da bazne stanice svojim radom ne zagađuju životno i tehničko okruženje, niti na bilo koji način zagađuju vazduh, vodu i zemlju, ali i da u manjoj mjeri i u ograničenom prostoru eventualno može doći do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetskog zračenja, to se pravilnim planiranjem i projektovanjem, te testnim mjerenjima, a sve u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 od 28.12.2005 i "Sl. list Crne Gore", br. 73/10 od 10.12.2010, 40/11 od 08.08.2011, 59/11 od 14.12.2011), Zakonom o životnoj sredini („Sl. list RCG“ br. broj: 01-818/2 od 2016.g) i „Pravilnikom o najvećim dozvoljenim snagama zračenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obilježja“ Agencije za radio-difuziju RCG, može preduprijediti.

Kroz izradu i izmjene DUP-ova, UP-ova i LSL-ja, prilikom određivanja detaljnog položaja baznih stanica mora se voditi računa o njihovom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih djelova prirode, arheološkim područjima i lokalitetima, te istorijskim građevinskim cjelinama. Za konačan položaj postavke baznih stanica preporučuje se izrada odgovarajuće studije ili procjene uticaja na životnu sredinu. Za proširenje kapaciteta telekomunikacione mreže prvenstveno koristiti postojeće saobraćajne i infrastrukturne koridore i težiti njihovom objedinjavanju u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprečavanju zauzimanja novih površina. Gdje god visina stuba, u vizuelnom smislu, ne predstavlja

problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se korišćenje jednog antenskog stuba za više korisnika. Postavljanjem antenskih stubova ne mijenjati konfiguraciju terena i zadržati tradicionalan način korišćenja pejzaža. Prirodnu šumsku vegetaciju zaštititi i koristiti za vizuelnu barijeru prostora antenskog stuba. Ovim se stvaraju mogućnosti da se na lak i efikasan način izvrše sva dalja proširenja telekomunikacionih kapaciteta, a takođe, da se na jednostavniji i racionalniji način vrši eksploatacija i održavanje postojećih i planiranih telekomunikacionih kapaciteta.

U izradi ovog planskog dokumenta, obrađivač se pridržavao odredbama sledećih zakona i pravilnika:

- Zakona o elektronskim komunikacijama (»Službeni list Crne Gore« broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),
- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Službeni list Crne Gore« broj 33/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Službeni list Crne Gore« broj 41/15)
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Službeni list Crne Gore« broj 59/15 i 39/16),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (»Službeni list Crne Gore« broj 52/14) i
- Pravilnika o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (»Službeni list Crne Gore« broj 6/15).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se:

- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema gradi na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapredjenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.
- Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih obavezno obezbijedi zaštita postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme.
- U slučaju da se trasa elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom drugih instalacija (vodovodne, kanalizacione i trasom elektro instalacija) u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalim infrastrukturama u prostoru poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladi.

## **10. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

### **10.1. VODOSNABDIJEVANJE**

Snabdijevanje vodom Ulcinja vrši se putem dva nezavisna sistema, urbanog i ruralnog. Napajanje vodom se uglavno obavlja iz lokalnih izvora, Kaliman, Mide, Brajša i Salč, bunara Klezna, Gač i Lisna Bori. Osim toga, snabdijevanje dodatnim količinama vode se vrši iz Regionalnog vodovoda, počev od 2012. godine. Prema bazi podataka iz ViK Ulcinj, dužina cjevovoda sa kućnim priključcima iznosi skoro 300 km. Prema informacijama datim u Master planu vodosnabdijevanja za priobalni dio Crne Gore i Cetinje (2005.), 85% vodovodne mreže Ulcinja je starije više od 20 godina. Oko 75% cijevi su azbestno-cementne, dok su ostale izrađene od čelika i PE.

Opština Ulcinj raspolaže sa nekoliko značajnih karstnih 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.



Tabela 30: Izdašnost lokalnih izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje Ulcinja

|    |                                       | Qsr.mjesečno l/s |     | Napomena                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------|------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | IZVOR/KAPACITET                       | min              | max |                                                                                                                                  |
| 1. | Salč                                  | 3*               | 100 | *-Sa ovih izvorišta ljeti nema dotoka u urbani sistem vodosnabdijevanja, jer se voda potroši u usputnim naseljima duž cjevovoda. |
| 2. | Kaliman                               | 6*               | 100 |                                                                                                                                  |
| 3. | Mide                                  | 12*              | 150 |                                                                                                                                  |
| 4. | Krute                                 | /                | /   | Lokalna potrošnja                                                                                                                |
| 5. | Gač                                   | 20               | 80  |                                                                                                                                  |
| 6. | Klezna                                | 25               | 120 |                                                                                                                                  |
| 7. | Brajša                                | 3                | 35  | Ruralni sistem                                                                                                                   |
| 8. | 10*bunara Lisna Bori za urbani sistem | 220              | 220 |                                                                                                                                  |
| 9. | 2*bunara Lisna bori za ruralni sistem | 32               | 32  |                                                                                                                                  |
|    | UKUPNO                                | 300              |     |                                                                                                                                  |

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 deset 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 mjesto Vladimir koje se nalazi u zaleđu i koje se snabdijeva vodom iz posebnih bunara u priobalju rijeke 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 intenzivnijim korišćenjem vode iz sistema Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje.

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

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

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

Tabela 31: Deficit vode u periodu 2010-2033.

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

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

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

Distributivna mreža je podijeljena u dvije visinske zone i potrebno je poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad na koti 54 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. Dakle trenutno postoji veza između I i II visinske zone. Obzirom na sezonsko promenljiv karakter tradicionalnih izvorišta i takođe sezonski promenljiv karakter potrošnje vode u Ulcinju, treba da ostane ovakva veza unutar poboljšane mreže, korišćenjem PS Grad. Jasno je, međutim, da je potrebno poboljšanje koncepta distribucije vode, jer uvijek kada je PS Grad, na koti 54 mnm, u funkciji, potrošači viših delova I zone - međuzone imaju veoma nizak pritisak. Jedna od najvećih mana postojećeg distribucionog sistema Ulcinja je nepostojanje rezervoara prve visinske zone. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špičeve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

## Plan

U uvodnom dijelu priložena je analiza raspoloživih količina vode sa lokalnih izvorišta za vodosnabdijevanje Ulcinja. U nastavku će se obraditi analiza potrebnih količina vode za opštinu Ulcinj na bazi projekcije broja stanovnika za razmatrani planski period kao i broja turista odnosno turističkih kapaciteta.

Kako bi se dimenzionisala potrebna distributivna vodovodna mreža, neophodno 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: U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi, Master planu i lokalnim planovima višeg reda usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Stalni stanovnici       | 230 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  $f_d$  1.4 ( $Q_{dmax} = f_d \times Q_{dm}$ )

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

Tabela 32: Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje i količine otpadnih voda

| UKUPNA POTROŠNJA VODE ZA CIJELI ZAHVAT |              |                |                      |                        |               |                        |                |
|----------------------------------------|--------------|----------------|----------------------|------------------------|---------------|------------------------|----------------|
| Br.                                    | Planska zona | Broj potrošača | Specifična potrošnja | Koef. satne neravnomj. | $Q_{max.dn.}$ | Koef. satne neravnomj. | $Q_{max.čas.}$ |
|                                        |              | [-]            | [l/dan/kor.]         | [-]                    | [l/s]         | [-]                    | [l/s]          |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|     |                                             |       |     |     |        |     |        |
|-----|---------------------------------------------|-------|-----|-----|--------|-----|--------|
| 1.  | Grad Ulcinj                                 |       |     |     | 216,19 |     | 562,10 |
| 1,1 | Stanovništvo                                | 18994 | 230 | 1,4 | 70,79  | 2,6 | 184,05 |
| 1,2 | Hoteli,<br>turističko<br>naselje            | 5590  | 650 | 1,4 | 58,88  | 2,6 | 153,08 |
| 1,3 | mali hoteli,<br>pansioni                    | 3000  | 450 | 1,4 | 21,88  | 2,6 | 56,88  |
| 1,4 | privatni<br>smještaj                        | 11400 | 350 | 1,4 | 64,65  | 2,6 | 168,10 |
| 1,5 | kamp                                        | 0     | 100 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00   |
| 2.  | Istočno<br>priobalje                        |       |     |     | 269,92 |     | 701,80 |
| 2,1 | Stanovništvo                                | 6344  | 230 | 1,4 | 23,64  | 2,6 | 61,47  |
| 2,2 | Hoteli,<br>turističko<br>naselje            | 20960 | 650 | 1,4 | 220,76 | 2,6 | 573,97 |
| 2,3 | mali hoteli,<br>pansioni                    | 3000  | 450 | 1,4 | 21,88  | 2,6 | 56,88  |
| 2,4 | privatni<br>smještaj                        | 500   | 350 | 1,4 | 2,84   | 2,6 | 7,37   |
| 2,5 | kamp                                        | 500   | 100 | 1,4 | 0,81   | 2,6 | 2,11   |
| 3.  | Solana i donji<br>tok rijeke<br>Bojane      |       |     |     | 5,86   |     | 15,24  |
| 3,1 | Stanovništvo                                | 466   | 230 | 1,4 | 1,74   | 2,6 | 4,52   |
| 3,2 | Hoteli,<br>turističko<br>naselje            | 230   | 650 | 1,4 | 2,42   | 2,6 | 6,30   |
| 3,3 | mali hoteli,<br>pansioni                    | 0     | 450 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00   |
| 3,4 | privatni<br>smještaj                        | 300   | 350 | 1,4 | 1,70   | 2,6 | 4,42   |
| 3,5 | kamp                                        | 0     | 100 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00   |
| 4.  | Zoganjsko<br>polje sa<br>brdskim<br>zaleđem |       |     |     | 10,76  |     | 27,99  |
| 4,1 | Stanovništvo                                | 1558  | 230 | 1,4 | 5,81   | 2,6 | 15,10  |
| 4,2 | Hoteli,<br>turističko<br>naselje            | 390   | 650 | 1,4 | 4,11   | 2,6 | 10,68  |
| 4,3 | mali hoteli,<br>pansioni                    | 0     | 450 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00   |
| 4,4 | privatni<br>smještaj                        | 150   | 350 | 1,4 | 0,85   | 2,6 | 2,21   |
| 4,5 | kamp                                        | 0     | 100 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00   |
| 5.  | Zapadno<br>priobalje                        |       |     |     | 39,92  |     | 103,78 |
| 5,1 | Stanovništvo                                | 1386  | 230 | 1,4 | 5,17   | 2,6 | 13,43  |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|                                                    |                                  |      |     |     |        |     |         |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|------|-----|-----|--------|-----|---------|
| 5,2                                                | Hoteli,<br>turističko<br>naselje | 2027 | 650 | 1,4 | 21,35  | 2,6 | 55,51   |
| 5,3                                                | mali hoteli,<br>pansioni         | 500  | 450 | 1,4 | 3,65   | 2,6 | 9,48    |
| 5,4                                                | privatni<br>smještaj             | 1720 | 350 | 1,4 | 9,75   | 2,6 | 25,36   |
| 5,5                                                | kamp                             | 0    | 100 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 6.                                                 | Briska gora,<br>Šaško područje   |      |     |     | 11,83  |     | 30,77   |
| 6,1                                                | Stanovništvo                     | 869  | 230 | 1,4 | 3,24   | 2,6 | 8,42    |
| 6,2                                                | Hoteli,<br>turističko<br>naselje | 720  | 650 | 1,4 | 7,58   | 2,6 | 19,72   |
| 6,3                                                | mali hoteli,<br>pansioni         | 0    | 450 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 6,4                                                | privatni<br>smještaj             | 150  | 350 | 1,4 | 0,85   | 2,6 | 2,21    |
| 6,5                                                | kamp                             | 100  | 100 | 1,4 | 0,16   | 2,6 | 0,42    |
| 7.                                                 | Vladimir                         |      |     |     | 19,13  |     | 49,73   |
| 7,1                                                | Stanovništvo                     | 4058 | 230 | 1,4 | 15,12  | 2,6 | 39,32   |
| 7,2                                                | Hoteli,<br>turističko<br>naselje | 200  | 650 | 1,4 | 2,11   | 2,6 | 5,48    |
| 7,3                                                | mali hoteli,<br>pansioni         | 120  | 450 | 1,4 | 0,88   | 2,6 | 2,28    |
| 7,4                                                | privatni<br>smještaj             | 180  | 350 | 1,4 | 1,02   | 2,6 | 2,65    |
| 7,5                                                | kamp                             | 0    | 100 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 8.                                                 | Sjeverno<br>pobrđe               |      |     |     | 8,82   |     | 22,93   |
| 8,1                                                | Stanovništvo                     | 2229 | 230 | 1,4 | 8,31   | 2,6 | 21,60   |
| 8,2                                                | Hoteli,<br>turističko<br>naselje | 0    | 650 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 8,3                                                | mali hoteli,<br>pansioni         | 0    | 450 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 8,4                                                | privatni<br>smještaj             | 90   | 350 | 1,4 | 0,51   | 2,6 | 1,33    |
| 8,5                                                | kamp                             | 0    | 100 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 9.                                                 | Planinsko<br>područje            |      |     |     | 3,22   |     | 8,36    |
| 9,1                                                | Stanovništvo                     | 863  | 230 | 1,4 | 3,22   | 2,6 | 8,36    |
| 9,2                                                | Hoteli,<br>turističko<br>naselje | 0    | 650 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 9,3                                                | mali hoteli,<br>pansioni         | 0    | 450 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 9,4                                                | privatni<br>smještaj             | 0    | 350 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| 9,5                                                | kamp                             | 0    | 100 | 1,4 | 0,00   | 2,6 | 0,00    |
| UKUPNA POTROŠNJA VODE ZA CIJELI ZAHVAT sa gubicima |                                  |      |     |     | 585,65 |     | 1522,69 |

Maksimalna dnevna potrošnja prikazana u tabeli Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje za opštinu Ulcinj, iznosi 585.65 l/s, a maksimalna satna potrošnja iznosi 1522.69 l/s.

Dati pregled kapaciteta pokazuje da ne postoji izvor vode koji bi sam bio u mogućnosti da zadovolji očekivane potrebe za vodom, te da svako predloženo rješenje mora uzeti u obzir sve navedene izvore vode. Lokalna izvorišta očigledno nemaju dovoljnu izdašnost za nadmirenje potrebe za vodom tokom ljeta prikazane na Tabela 1 te se moraju koristiti dodatni kapaciteti poput Regionalnog vodovoda, tokom dana maksimalne potrošnje. To znači da tokom dana maksimalne potrošnje Ulcinj mora da koristi vodu iz oba sistema – lokalnih izvorišta i Regionalnog vodovoda. Ovo doprinosi većoj pouzdanost snabdijevanja vodom

Dakle posmatrajući raspoložive količine vode lokalnih izvorišta i potrebne količine vode za opštinu Ulcinj može se zaključiti da postojeća izvorišta nemaju dovoljno kapaciteta da pokriju maksimalnu dnevnu potrošnju vode u najvećim špicovima potrošnje tokom ljetnjih mjeseci, koji se poklapaju sa najmanjom izdašnosti samih izvorišta. Pored ovoga postojeća rezervoarska zapremina u opštini Ulcinj trenutno iznosi 1,600m<sup>3</sup> tj. zapremina jednog rezervoara Bijela Gora 2. Osnovni nedostatak postojećeg vodovodnog sistema u Ulcinju je nedostatak rezervoarske zapremine za donju zonu potrošnje. Bez rezervoara je praktično nemoguće pokriti špiceve potrošnje vode, a naročito kod potrošnje koja ima skokovit karakter, kao potrošnja vode turista tokom ljetnje sezone.

U složenim sistemima vodosnabdijevanja kao što je Ulcinj, sa velikim brojem izvorišta, značajnim skokovima u postrošnji u odnosu na sezonsku neravnomjernost postrošnje, rezervoarski prostori u sistemu služe upravo za izravnavanje ove neravnomjernosti postrošnje vode. Kao što je već pomenuto osnovni nedostatak sistema vodosnabdijevanja opštine Ulcinj pored nedostajućih količina vode na lokalnim vodoizvorištima je nedostatak rezervoarskog prostora, pogotovu rezervoara donje zone.

Dimenzionisanje zapremine rezervoara se određuje kao zapremina potrebna za izravnavanje 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  $0,2 \times V_{max.dn}$  za urbane zone, odnosno  $0,3 \times V_{max.dn}$  za ruralne zone.

Zapremina za vodosnabdijevanje u toku popravki u trajanju od 3,5h, tj.  $0,15 \times V_{max.dn}$

Za područja od 25.000 do 50.000 stanovnika računaju se 2 istovremena požara u trajanju od 3 sata sa potrebnom količinom za gašenje požara od 15 l/s u dva naselja iznosi:  $2 \times 3 \times 2 \times 15l/s \times 3,6 = 648m^3$

Ovi kriterijumi daju sljedeće potrebne zapremine za rezervoare:

Vgradskog područja =  $0,35 \times 502.74 \times 86,4 + 648m^3 = 15\ 850\ m^3$  (planske cjeline 1,2,3 i 4)

Vruralno područje =  $0,45 \times 27.94 \times 86,4 + 72m^3 = 1160\ m^3$  (planske cjeline 7 i 8)

Zapremina rezervoara za područje Vladimira i Sjevernog pobrđa tj. planiranog rezervoara Brajša se usvaja 1000m<sup>3</sup>. Rezervoar Brajša je planiran na lokaciji postojeće prekidne komore Brajša, na koti 70mn.

Zapremina rezervoara Bijela Gora 2 je dovoljna za snabdijevanje gornje zone gradskog područja, te je neophodan rezervoarski prostor donje zone oko 15850m<sup>3</sup> – 1600m<sup>3</sup> = 14250m<sup>3</sup>. 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 jezgri, dok bi se rezervoar Đerane koristio za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i gradskom jezgri. Predviđen je takođe i rezervoar u okviru budućeg postrojenja za prečišćavanje pitke vode na lokaciji Fraskanjel.

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

rezervoar Đerane 12.000 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>

Reservoar na budućem postrojenju za prečišćavanje pitke vode Fraskanjel obezbijuje zapreminu uglavnom potrebnu za hlorigaciju i izravnavanje proizvodnje na postrojenju (zapremina koja obično odgovara dvočasovnom radu, uključujući i vrijeme za reakciju hlora). Osim toga biće izgrađeno na udaljenosti od oko 15 km i neznatno će uticati na centre potrošnje. S toga se zapremina ovog rezervoara ne mora uzeti u obzir.

Glavna uloga rezervoara Đerani je izravnavanje neravnomjernosti potrošnje u gradskom djelu distributivne mreže i u distributivnoj mreži Velike plaže.

Primarni zadatak rezervoara Bijela Gora 1 je izravnavanje neravnomjernosti potrošnje u gradskom području Ulcinja. Povezan je na vodovodnu mrežu prve visinske zone preko čeličnog cjevovoda  $\varnothing 350$  mm i vodu prima direktno iz Regionalnog vodovoda preko  $\varnothing 355$  mm PE cjevovoda.

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

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

Za potrošače ruralnog dijela sistema za snabdijevanje vodom, predviđa se izgradnja rezervoara Brajša sledećih parametara: zapremine  $2 \times 150 \text{ m}^3$ , sa kotom dna 70 mnm i kotom preliva 75 mnm. Novi rezervoar Brajša je lociran na istoj koti i u blizini postojeće prekidne komore Brajša. Sa ovim rezervoarom više nema potrebe za prekidnom komorom Brajša i prema tome treba da bude isključena iz sistema.

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.

#### Opis planskog rešenja

Ulcinjski sistem snabdijevanja vodom je takav da omogućava korišćenje svih dostupnih izvorišta, dovodeći vodu u konzumno područje iz tri pravca:

Voda iz Regionalnog vodovoda dolazi iz pravca sjeverozapada kroz jednu postojeću (rezervoar Bijela Gora 2) i dvije buduće veze (rezervoari Bijela Gora 1 i mreža prve visinske zone, odnosno rezervoar Đerane)

Voda iz karstnih izvora iz pravca sjever-sjeveroistok direktno u glavne cjevovode mreže

Voda iz izvorišta Lisna Bori iz pravca sjeveroistoka zajedno sa vodom iz karstnih izvora

Konzumno područje Ulcinja podjeljeno je u tri zasebna područja: Ulcinj urbano područje, ruralno područje i Velika plaza.

Snabdijevanje urbanih i ruralnih oblasti se vrši iz postojećih izvora vode, iz pravca sjevero-istoka (karstnih izvora i Lisna Bori) i sjevero-zapada (Regionalni vodovod i Salč), ali Velika plaža nema organizovano snabdijevanje vodom.

Očekuje se veoma brz razvoj oblasti Velike plaže, koji mora pratiti odgovarajuće poboljšanje vodosnabdijevanja, odnosno izgradnjom novih glavnih cjevovoda i pripadajuće distributivne mreže.

Snabdijevanje vodom Velike plaže moguće je izvršiti iz dva pravca, gdje je za oba potrebna izgradnja novih glavnih cjevovoda za to područje: iz pravca zapada - iz Ulcinja, i iz pravca sjevera - od postojećeg cjevovoda iz Fraskanjela do postojeće distributivne mreže Ulcinja. Dakle potrebno je izgraditi novu distributivnu mrežu u Štoju, kako bi se objezbijedilo priključenje postojećih stanovnika i turističkih objekata. Na ovaj način povećaće se broj priključenih objekata na vodovodnu mrežu, kao i prihodi ViK-a.

Predviđeno je da sva izvorišta ostanu 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 preliva postojeće prekidne komore. Iz rezervoara se voda gravitaciono odvodi ka gradu i ka ruralnoj vodovodnoj mreži (Vladimir, preko veze za Šas). Lokacija Fraskanjel je na vrhu brda iznad naselja Fraskanjel, a na kotama od 80 do 90mnm. Odvod prečišćene vode je gravitacionim postojećim cjevovodom ka Ulcinju i novim cjevovodom povratno ka sistemu Vladimir. Kapacitet predviđenog postrojenja za pitku vodu Fraskanjel je 250 l/s, koliki je i kapacitet bunara na izvorištu. Međutim, sve do završetka izgradnje ovog postrojenja na lokaciji Fraskanjel mora postojati slobodni

površinski nivo vode. Takav objekat, pored prekida pritiska u cjevovodu od izvorišta do PK, treba da omogućiti 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 12m<sup>3</sup> nije dovoljna za upravljanje radom pumpi na izvorištu Lisna Bori. Predviđa se proširenje komore na 100m<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 prvoj fazi 200l/s a u drugoj 300l/s).

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

Dakle, sa cjevovoda Č DN600 mm, koji vodi od PK Fraskanjel ka Ulcinju, na mjestu odvajanja puta za mjesto Reč, se predviđa priključenje novog cjevovoda koji ide ka Donjem Štoju i dalje ka Ulcinju, preko Velike plaže. Na glavne dovode velikog prečnika se ne dozvoljava priključenje pojedinačnih potrošača. Zbog toga se uz glavni dovod kroz Veliku plažu postavlja manji distributivni cjevovod na koji će se vršiti 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, usljed velike geodetske razlike između PK Fraskanjel (kota preliva 89,4 mm) i cjevovoda (nekoliko metara iznad nivoa mora).

Na brdu Bijela Gora, na koti 70 mm, predviđen je novi rezervoar Bijela Gora 1, sa kotom preliva na 75 mm. Između gradskog jezgra Ulcinja i Velike plaže, u blizini rta Đerane, predviđeno je postavljanje novog rezervoara Đerane, na koti 70 mm, sa kotom preliva na 75 mm. 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, Pinješ 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 RVS-a je bila predviđena izgradnja PK Bijela Gora zapremine 1000m<sup>3</sup> na koti 149mm kao završne tačke RVS-a. Međutim, ovaj rezervoar nije izgrađen. Iz ovog razloga postoje dvije mogućnosti za punjenje planiranih glavnih rezervoara vodom iz RVSa:

Povezivanje postojećeg rezervoara Bijela Gora 2 (149mm) na RVS preko cjevovoda d 500mm u blizini gradske zone umjesto punjenja vodom iz RVSa preko cjevovoda iz Salča, kao i stavljanje van funkcije direktne veze RVSa na distributivnu mrežu. Ovo se podudara sa originalnim konceptom RVSa osim u činjenici da rez. Bijela Gora 2 nije samo prekidna komora već i rezervoarska zapremina za višu zonu. Iz ovog rezervoara bi se dakle snabdijevala viša zona i punili rezervoari Bijela Gora 1 (70mm) i Đerane (70mm) cjevovodom/ima d450mm. Ovo bi zahtijevalo oko 6km novih tranzitnih cjevovoda odnosno oko 5,2km ukoliko se dionica RVS cjevovoda od rez. Bijela Gora 1 do spoja RVSa na distributivni sistem grada, iskoristi kao početna dionica cjevovoda za punjenje rezervoara Đerane.

Zadržavanje veze PK Bratica – cjevovod d250mm iz Salča – rez Bijela Gora 2 za punjenje rezervoara gornje zone iz RVS-a; 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 RVS-a u užem centru grada iz regulacije pritiska i protoka na tom mjestu.

Naselja Kruče, lokalitet Mavrijan nemaju riješeno pitanje vodosnabdijevanja iako je u tom dijelu opštine Ulcinj u proteklom periodu intezivirana izradnja turističkih objekata. Za lokalitet Mavrijan je u PK komori Bratica na ostavljen odvojak za proširenje distributivne mreže u ovom pravcu. Ostavljen je cjevovod DN160. Za naselje Kruče postoji inicijativa i potpisan sporazum između opština Ulcinj i Bar da se kako snabdijevanje vodom naselja Kruče tako i barskih naselja Dobre vode, Bušat i Veliki pijesak rješava integralno kroz zajednički sistem i priključak na Regionalni vodovod.

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 vodu iz lokalnih izvorišta i iz RVS-a. 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 kapacitet Lisne Bori neće biti dovoljan. Rezervoar Đerane je povezan sa distributivnim sistemom cjevovodima d 600 mm i d 225mm. U slučaju snabdijevanja Velike plaže isključivo vodom iz RVS-a do izgradnje PPV Lisna Bori, u cilju dovoljnog pritiska i u najudaljenijem dijelu Velike plaže potrebno je prstenastu vezu, koju čine novi cjevovod duž Velike plaže, cjevovod d 400 mm upravan na Veliku plažu i postojeći cjevovod d 600/ d 450mm, puniti iz rez. Đerane. Prsten funkcioniše za snabdijevanje Velike plaže i u slučaju isključivog snabdijevanja vodom iz Lisne Bori kao i u 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.

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

Za izradu vodovodne mreže predlažu se cijevi od PEHD-a ili Duktila, za izradu čvorova liveno gvozdene fazonski komadi i armature. Konačnu odluku o karakteristikama upotrebljenog materijala donosi subjekat nadležan za gazdovanje vodovodnom mrežom.

Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne bi trebalo prelaziti 6.5 bara, gdje nije moguće ispoštovati predvidjeti ugradnju reducira pritiska.

Gdje god se planiraju novi distributivni cjevovodi unutar lokacije, izbjegavati direktno priključenje na dovodne cjevovode većeg prečnika.

Potrebno je da minimalni prečnik bude 90mm kad se vodovodna mreža koristi ujedno kao i vanjska hidrantska mreža.

Razmak hidranata treba da bude maksimalno 80m i da se ugrađuju nadzemni hidranti gdje god je moguće da ne ometa saobraćaj i pristup parcelama, u izuzetnim slučajevima je moguća ugradnja podzemnog hidranta.

Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šaftova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu.

Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

Na najnižim tačkama cjevovoda predvidjeti mjesta za ispiranje (muljni ispust ili hidrant).

Za PE plastične cijevi, potrebno je ugraditi traku za identifikaciju trase cjevovoda.

Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 0.8 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi.

Trasu cjevovoda predvidjeti u pojasu ulica ili trotoara ili kad god je to moguće u zelenom pojasu ulica.

Na distributivnim cjevovodima predvidjeti odvojke za povezivanje budućih potrošača.

Na mjestima ukrštaja vodovodnih i kanalizacionih cjevovoda, 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, poslije 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, sumporvodonič, amonijak, nitriti i deficit rastvorenog kiseonika. Kvalitet vode je bolji u početnim uslovima eksploatacije sa manjim sniženjem radnog nivoa vode u bunarima (do 3m) ali i tada su gvožđe, sumpor -vodonič, amonijak i nitrit iznad MDK. Sve prethodne studije su definisale potrebu za prečišćavanjem vode sa Lisna Bori i ovim planskim dokumentom je predviđena izgradnja PPV-a 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 ugljendioksid).
- Kontaktni bazen za flokulaciju.
- Filtracija na pješčanim filterima.
- Dezinfekcija vode proizvodnjom gasnog hlora (ili natrijumhipohlorita).

U narednim fazama dogradnje postrojenja za prečišćavanje vode za piće potrebno je postrojenje obezbijediti sa dodatnim mjerama u slučaju pogoršanja kvaliteta vode i to:

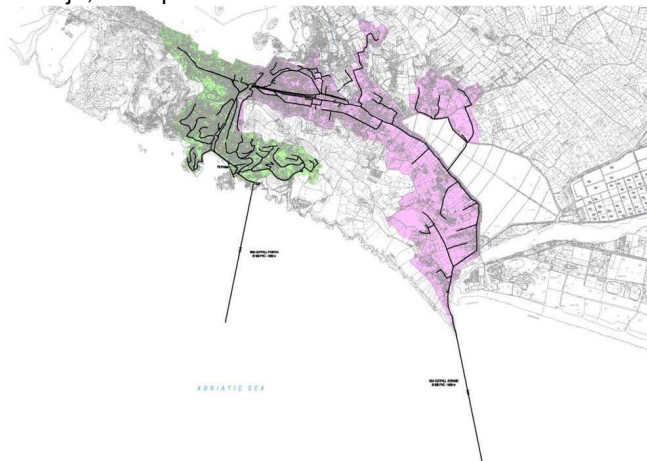
Na distributivnim cjevovodima predvidjeti odvojke za povezivanje budućih potrošača.

Dodavanjem aktivnog mulja u prahu od 5 mg/l (do maksimuma od 10 mg/l) takođe polovinom toka vode kroz kontaktni bazen.

U slučaju da je iz bilo kog razloga potrebno da postrojenje radi punim kapacitetom tokom cijele godine, a da kvalitet vode bude lošiji od očekivanog, predviđena je izgradnja dodatne komore za ozonaciju, zapremine od 250 m<sup>3</sup>.

## 10.2. ODVOĐENJE SANITARNO FEKALNIH OTPADNIH VODA

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



Slika 10

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

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 mnm. 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 podzemski 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 podzemski ispusta na području opštine Ulcinj. Podzemski ispust na plaži Valdanos nije u funkciji. Podzemski ispust Pristan, rekonstruisan 2012, ispušta otpadne vode iz zapadnog slivnog područja. Dužina podzemskog ispusta je oko 1.250m. Ispust je korugovani PVC sa unutrašnjim prečnikom od 450mm. Podzemski 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.

U okviru projekta Unapređenje vodovodne i kanizacione infrastrukture u Ulcinju faza V, koji se finansira iz kredita kod KfV banke, krenulo se u implementaciju projekata prve faze i u proteklom periodu je izvedeno 14km kanizacione mreže u gradskom jezgri opštine Ulcinj. U narednom periodu se očekuje implementacija i izrada još projekata čiji je cilj poboljšanje kvaliteta vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda u opštini Ulcinj.

## Plan

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanizacione infrastrukture mjerodavna maksimalna časovna količina utrošene vode.

Tabela 33:

| UKUPNA KOLIČINA OTPADNE VODE ZA CIJELI ZAHVAT |                            |                |                      |                        |         |                        |           |                       |
|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|------------------------|---------|------------------------|-----------|-----------------------|
| Br.                                           | Planska zona               | Broj potrošača | Specifična potrošnja | Koef. satne neravnomj. | Qmax.dn | Koef. satne neravnomj. | Qmax.čas. | Qmax.čas.otpadne vode |
|                                               |                            | [-]            | [l/dan/kor.]         | [-]                    | [l/s]   | [-]                    | [l/s]     | Qmax.čas*0.8 [l/s]    |
| 1.                                            | Grad Ulcinj                |                |                      |                        | 216,19  |                        | 562,10    | 449,68                |
| 1,1                                           | Stanovništvo               | 18994,00       | 230,00               | 1,40                   | 70,79   | 2,60                   | 184,05    | 147,24                |
| 1,2                                           | Hoteli, turističko naselje | 5590,00        | 650,00               | 1,40                   | 58,88   | 2,60                   | 153,08    | 122,46                |
| 1,3                                           | mali hoteli, pansioni      | 3000,00        | 450,00               | 1,40                   | 21,88   | 2,60                   | 56,88     | 45,50                 |
| 1,4                                           | privatni smještaj          | 11400,00       | 350,00               | 1,40                   | 64,65   | 2,60                   | 168,10    | 134,48                |
| 1,5                                           | kamp                       | 0,00           | 100,00               | 1,40                   | 0,00    | 2,60                   | 0,00      | 0,00                  |
| 2.                                            | Istočno priobalje          |                |                      |                        | 269,92  |                        | 701,80    | 561,44                |
| 2,1                                           | Stanovništvo               | 6344,00        | 230,00               | 1,40                   | 23,64   | 2,60                   | 61,47     | 49,18                 |
| 2,2                                           | Hoteli, turističko naselje | 20960,00       | 650,00               | 1,40                   | 220,76  | 2,60                   | 573,97    | 459,18                |
| 2,3                                           | mali hoteli, pansioni      | 3000,00        | 450,00               | 1,40                   | 21,88   | 2,60                   | 56,88     | 45,50                 |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|     |                                    |         |        |      |       |      |        |       |
|-----|------------------------------------|---------|--------|------|-------|------|--------|-------|
| 2,4 | privatni smještaj                  | 500,00  | 350,00 | 1,40 | 2,84  | 2,60 | 7,37   | 5,90  |
| 2,5 | kamp                               | 500,00  | 100,00 | 1,40 | 0,81  | 2,60 | 2,11   | 1,69  |
| 3.  | Solana i donji tok rijeke Bojane   |         |        |      | 5,86  |      | 15,24  | 12,19 |
| 3,1 | Stanovništvo                       | 466,00  | 230,00 | 1,40 | 1,74  | 2,60 | 4,52   | 3,61  |
| 3,2 | Hoteli, turističko naselje         | 230,00  | 650,00 | 1,40 | 2,42  | 2,60 | 6,30   | 5,04  |
| 3,3 | mali hoteli, pansioni              | 0,00    | 450,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00   | 0,00  |
| 3,4 | privatni smještaj                  | 300,00  | 350,00 | 1,40 | 1,70  | 2,60 | 4,42   | 3,54  |
| 3,5 | kamp                               | 0,00    | 100,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00   | 0,00  |
| 4.  | Zoganjско polje sa brdskim zaleđem |         |        |      | 10,76 |      | 27,99  | 22,39 |
| 4,1 | Stanovništvo                       | 1558,00 | 230,00 | 1,40 | 5,81  | 2,60 | 15,10  | 12,08 |
| 4,2 | Hoteli, turističko naselje         | 390,00  | 650,00 | 1,40 | 4,11  | 2,60 | 10,68  | 8,54  |
| 4,3 | mali hoteli, pansioni              | 0,00    | 450,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00   | 0,00  |
| 4,4 | privatni smještaj                  | 150,00  | 350,00 | 1,40 | 0,85  | 2,60 | 2,21   | 1,77  |
| 4,5 | kamp                               | 0,00    | 100,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00   | 0,00  |
| 5.  | Zapadno priobalje                  | 0,00    | 0,00   | 0,00 | 39,92 |      | 103,78 | 83,02 |
| 5,1 | Stanovništvo                       | 1386,00 | 230,00 | 1,40 | 5,17  | 2,60 | 13,43  | 10,74 |
| 5,2 | Hoteli, turističko naselje         | 2027,00 | 650,00 | 1,40 | 21,35 | 2,60 | 55,51  | 44,41 |
| 5,3 | mali hoteli, pansioni              | 500,00  | 450,00 | 1,40 | 3,65  | 2,60 | 9,48   | 7,58  |
| 5,4 | privatni smještaj                  | 1720,00 | 350,00 | 1,40 | 9,75  | 2,60 | 25,36  | 20,29 |
| 5,5 | kamp                               | 0,00    | 100,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00   | 0,00  |
| 6.  | Briska gora, Šaško područje        | 0,00    | 0,00   | 0,00 | 11,83 |      | 30,77  | 24,62 |
| 6,1 | Stanovništvo                       | 869,00  | 230,00 | 1,40 | 3,24  | 2,60 | 8,42   | 6,74  |
| 6,2 | Hoteli, turističko naselje         | 720,00  | 650,00 | 1,40 | 7,58  | 2,60 | 19,72  | 15,77 |
| 6,3 | mali hoteli, pansioni              | 0,00    | 450,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00   | 0,00  |
| 6,4 | privatni smještaj                  | 150,00  | 350,00 | 1,40 | 0,85  | 2,60 | 2,21   | 1,77  |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|                                               |                            |         |        |      |       |      |       |         |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------|--------|------|-------|------|-------|---------|
| 6,5                                           | kamp                       | 100,00  | 100,00 | 1,40 | 0,16  | 2,60 | 0,42  | 0,34    |
| 7.                                            | Vladimir                   | 0,00    | 0,00   | 0,00 | 19,13 |      | 49,73 | 39,78   |
| 7,1                                           | Stanovništvo               | 4058,00 | 230,00 | 1,40 | 15,12 | 2,60 | 39,32 | 31,46   |
| 7,2                                           | Hoteli, turističko naselje | 200,00  | 650,00 | 1,40 | 2,11  | 2,60 | 5,48  | 4,38    |
| 7,3                                           | mali hoteli, pansioni      | 120,00  | 450,00 | 1,40 | 0,88  | 2,60 | 2,28  | 1,82    |
| 7,4                                           | privatni smještaj          | 180,00  | 350,00 | 1,40 | 1,02  | 2,60 | 2,65  | 2,12    |
| 7,5                                           | kamp                       | 0,00    | 100,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| 8.                                            | Sjeverno pobrđe            | 0,00    | 0,00   | 0,00 | 8,82  |      | 22,93 | 18,34   |
| 8,1                                           | Stanovništvo               | 2229,00 | 230,00 | 1,40 | 8,31  | 2,60 | 21,60 | 17,28   |
| 8,2                                           | Hoteli, turističko naselje | 0,00    | 650,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| 8,3                                           | mali hoteli, pansioni      | 0,00    | 450,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| 8,4                                           | privatni smještaj          | 90,00   | 350,00 | 1,40 | 0,51  | 2,60 | 1,33  | 1,06    |
| 8,5                                           | kamp                       | 0,00    | 100,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| 9.                                            | Planinsko područje         | 0,00    | 0,00   | 0,00 | 3,22  | 0,00 | 8,36  | 6,69    |
| 9,1                                           | Stanovništvo               | 863,00  | 230,00 | 1,40 | 3,22  | 2,60 | 8,36  | 6,69    |
| 9,2                                           | Hoteli, turističko naselje | 0,00    | 650,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| 9,3                                           | mali hoteli, pansioni      | 0,00    | 450,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| 9,4                                           | privatni smještaj          | 0,00    | 350,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| 9,5                                           | kamp                       | 0,00    | 100,00 | 1,40 | 0,00  | 2,60 | 0,00  | 0,00    |
| UKUPNA KOLIČINA OTPADNE VODE ZA CIJELI ZAHVAT |                            |         |        |      |       |      |       | 1218,15 |

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 PPOV-a, zajedno sa gravitacionim kolektorom DN1200 od bulevara Teuta do spoja sakolektorom DN800 u Ulcinjskom polju koji prihvata vode iz dijela gradskog područja, Istočnog priobalja i budućih planskih cjelina Pinješ Borova šuma, odnosno sliva buduće PS Đerane. Područje Štoja, Velike plaže uključujući i Adu Bojanu se sistemom od 7 prepumpnih stanica uključuje u glavnu pumpnu stanicu na kružnom toku. Pinješ-Borova šuma se sistemom gravitacionih kolektora i pumpnih stanica sa potisnim cjevovodima usmjerava na buduću PS Đerane.

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 4km 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 potisnim cjevovodom upućuje ka gravitacionom kolektoru u Ulcinjskom polju DN1200. Predviđen je i kolektor za efluent iz PPOV-a kao i njegovo povezivanje na postojeći ispust Đerane koji će imati funkciju ispuštanja prečišćenog efluenta u otvoreno more. Predviđena je rehabilitacija postojećeg ispusta i dogradnja kraćeg (800m) paralelnog postojećem u cilju povećanja kapaciteta za neophodni protok i ispuštanje efluenta.

Za područje naselja Kodre, Totoši, Bijela Gora i Donja Bratica je predviđena prepumpna stanica za uključanje tih otpadnih voda u glavni kolektor ka gravitacionom kolektoru DN800 u Ulcinjskom polju.

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

Sva ova slivna područja, dakle, gravitiraju ili se prepumpavaju ka glavnim kolektorima u Ulcinjskom polju DN800 i DN1200, odakle otpadna voda transportuje do budućeg postrojenja za prečišćavanje otpadne vode (PPOV) uz potisni cjevovod istočnog priobalja. Treba napomenuti da je predloženim planskim rješenjem ostavljena mogućnost da se potisni cjevovod iz pravca Istočnog priobalja priključuje na budući gravitacioni kolektor DN1200 ili da potis ide direktno na PPOV.

U odnosu na prethodno plansko rešenje novina je ogleda u tome da se odustalo od izgradnje PS Kružni tok, tako da se otpadna voda duž Bulevara Teuta i Ulcinjskog polja prema budućem PPOV-u vodi gravitaciono.

Treba napomenuti da se planirana nova zona Pinješa-Borova šuma, sistemom internih pumpnih stanica i gravitacionih cjevovoda usmjerava prema PS Đerane. Zbog planiranih kapaciteta u ovoj zoni kao i gradskoj zoni koja gravitira prema PS Đerane, planirano je da se PS Đerane nakon izgradnje PPOV-a kao i glavnih kanalizacionih kolektora, rehailituje

### **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 PPOV-u 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.

U ovoj planskoj cjelini, su predviđene dvije prepumpne stanice Donji i Gornji Štoj i Velika plaža koje upućuju sakupljenu otpadnu vodu ka PPOV-u.

### **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 prelivu 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 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 prelivu vodonepropusih 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:

- prepumpavanje sakupljene otpadne vode sa ovog lokaliteta u centralizovani kanalizacioni sistem kombinacijom potisa i gravitacije ukupne dužine oko 3,3km, ili
- decentralizovano rješenje sa lokalnim prečišćivanjem i ispuštanjem kroz rehabilitovani postojeći ispust. U slučaju prepumpavanja otpadne vode ka gradskom sistemu, postojeći ispust bi ostao kao havarni ispust PS Valdanos. Koje rješenje je ekonomski povoljnije potrebno je utvrditi na nivou detaljne projektne dokumentacije.

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

Na ovom području nije predviđen razvoj gradskog sistema u smislu međusobne konekcije naselja/ sela i njihovog povezivanja na gradski sistem. Takvo rješenje ne bi bilo isplativo, već decentralizovane sanitarne mjere predstavljaju bolje rješenje. Prema direktivama EU izgradnja kanalizacionog sistema za skupine naselja ove vrste nije predviđena niti se preporučuje na duže staze. Za ova naselja se dakle predviđaju decentralizovana sanitarna rješenja koja se sastoje od lokalnog kolektora na koji se priključuju prelivu vodonepropusnih 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.

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

Predviđeni kanalizacioni sistem je separacioni, striktno je potrebno razdvojiti fekalne otpadne vode i atmosferske otpadne vode;

U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PVC, GRP ili PEHD-R cijevi u zavisnosti od lokacije kolektora;

Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi. Dozvoljavaju se i veći padovi ukoliko su brzine u cjevovodu u nivou dozvoljenih, kao i ako se upotrebljavaju revizionna okna sa tangencijalnim priključkom za umirenje toka vode.

Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove i ugradnju šahtova od PE šahtove sa spojem na varenje kako bi se osigurala vodonepropusnost, pogotovu na lokacijama gdje se planirani kolektori nalaze u zoni nivoa mora ili niže i zonama sa visokim nivoom podzemne vode. Dozvoljava se izgradnja šahtova od betona pri čemu se mora ispoštovati vodonepropusnost istih.

Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti na maksimalnom rastojanju od 160 D (prečnika cijevi), ali ne većem od 50m;

Prečnik za kolektore usvojiti minimalnog prečnika od 250mm, a za ostale kanalizacione vodove minimalan prečnik od 200 mm, sa okruglim profilima maksimalnog stepena popunjenosti do 60%, u iznimnim slučajevima do 70%;

Na mjestima ukrštanja kanalizacione i vodovodne mreže, kanalizacionu cijev postaviti ispod vodovodne sa minimalnim visinskim razmakom od 0.5m, a u slučaju manjeg visinskog razmaka postaviti adekvatnu zaštitu vodovodne cijevi;

Minimalne dubine iskopa odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1.5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3.5m;

Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju;

U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;

Zabraniti izgradnju nepropisnih propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara;

Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama

Za postojeće objekte dati instrukciju dovođenja postojećih septičkih jama do stepena vodonepropusnosti.

Ispunjenost kolektora fekalne kanalizacije ne bi trebalo da prelazi 0.6D.

Za kuhinje restorana obavezan je tretman otpadnih voda na separatoru masti prije upuštanja u zajedničku kanalizaciju.

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 kanizacionih cjevovoda sa vodovodnim, kanizacioni 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 PPOV-u kao i postojeću industriju, minimalni potrebni kapacitet PPOV-a je 120,000ES 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 sprječavanju 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 ("SL list CG", hr. 052/16, 073/19) 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 (SL list Republike Crne Gore, br. 54/16; 18/19) 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 usljed 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 PPOV-a**

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)

- 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 verzija Dopune Studije izvodljivosti sistema vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda za opštinu Ulcinj, Dahlem, 2023.

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 nephodnost 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 oprijedijeliti 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 preliv 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 prečišćavanje se izvode:**

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

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 recepijent.

Najčešći tipovi malih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda su SBR, Uređaj sa biološkim prokašnikom, Uređaj sa bioaeracijskim 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 PPOV-ima ili za svako naselje predvidjeti posebno PPOV.

Mikrolokacije decentralizovanih PPOV-a 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.

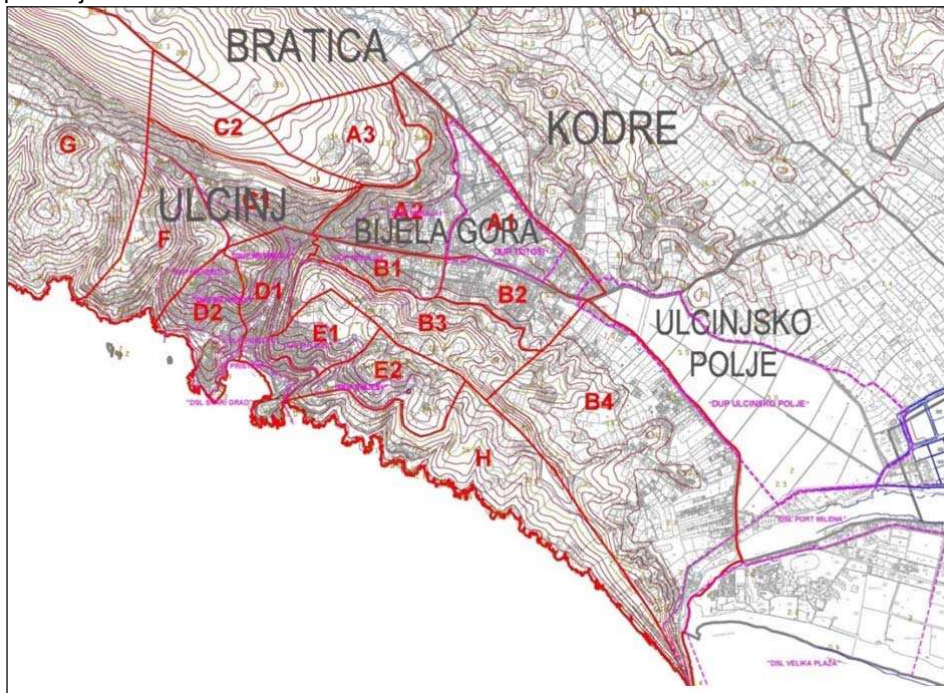
### 10.3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

Obzirom da je kanalizaciona mreža Ulcinja mješovitog tipa, tj. zajedno se sakupljaju otpadne i kišne vode, prioritarna mjera je razdvajanje iste. Dok je sakupljanje i odvođenje otpadnih voda predviđeno za čitavo projektno područje grada Ulcinja, mreža atmosferske kanalizacije treba da bude projektovana samo za urbanu zonu Ulcinja. Takođe treba naglasiti da se prilikom projektovanja razdvajanja mreže teži tome da se za sanitarnu vodu predviđaju novi cjevovodi, dok se postojeći zadržavaju u funkciji atmosferske kanalizacije, kad svojim kapacitetom zadovoljavaju potreban kapacitet.

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:



Slika 11

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:

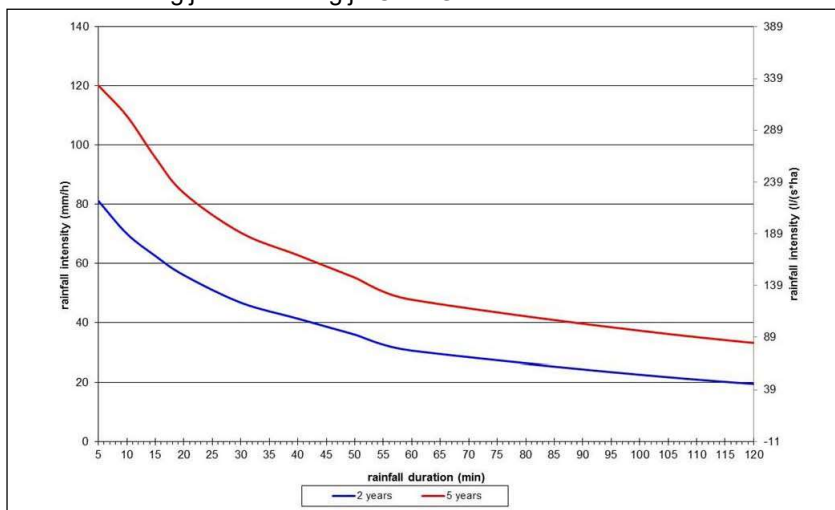
- za zone D2, E1.....  $\Psi=0.6$
- za zone A2, B1, B2, C1, D1, E2 .....  $\Psi=0.35$
- za zone A1, A3, B3, B4, C2, F, G, H .....  $\Psi=0.1$

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:



Slika 12

#### Model padavina

Usvojena je vjerovatnoća pojave za projektovane padavine od  $n=0.5$ . Pri ovom projektovanom modelu ne bi trebalo da dođe do prelivanja u sistemu. Prema dijagramu prikazanom iznad, intenzitet padavina  $r$  tokom trajanja padavina od 15 minuta (referentno trajanje) daje  $r_{15,n=0,5} = 189 \text{ l/(s*ha)}$ . Stvarna situacija padavina je bolje simulirana modelom padavina nego sintetičkom kišom jer je za proračune korištena racionalna metoda. Stoga je napravljen model padavina tipa Euler u skladu sa EU normativom EN 752 na osnovu dijagrama na sljedećoj slici. Da bi se pokrio najveći broj slučajeva padavina za sve projektovane dionice, za dalje proračune primijenjeno je više modela za različita trajanja padavina. Modeli padavina dati su u sljedećoj tabeli:

Tabela 34

|                                                  |      |     |      |      |      |      |     |      |     |      |     |      |     |
|--------------------------------------------------|------|-----|------|------|------|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
| 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 <sub>(n)</sub> – n <sub>(n-1)</sub> ) | 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<br>D = 15 min              | mm   | 6,8 | 4,9  | 6,8  |      |      |     |      |     |      |     |      |     |
| Model padavina, Euler<br>D = 30 min              | mm   | 4,9 | 6,8  | 4,0  | 3,0  | 2,3  | 2,3 |      |     |      |     |      |     |
| Model padavina, Euler<br>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

$\Psi$     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 klanisanje atmosferskih voda rigolama uz saobraćajnice i slaze 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 zl zajedničke odvodne pravce.

Kao recepijenti su predviđeni potok Bratica, tri postojeće jaruge/ bujična vodotoka koji se ulivaju u more i ilpuštanje na dvije lokacije u more, u blizini Male plaže i Plistana.

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

Gdje god je moguće, voda sa betonskih površina i klovova 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.

#### 10.4. UREĐENJE VODOTOKA

Kroz Vladimir protiče Midanska rij roctoidanska rij rocto u svom gornjem toku bujičnog karaktera, dok je u nizvodnom toku slivno područje ugroženo od poplavnih voda Bojane. Bujični karakter i vllika količina nanosa koju ovaj vodotok taloži u nizvodnom dijlu, između ostalog i Slškom jezeru, uzrok su plavljenja površine oko 200ha. Sredinom prošlog vijeka radilo se na uređenju ovog bujičnog toka, međutim usled neodržavanja izvedenih radova, rešenje se nije održalo.

Nizvodno od Vladimira Midanska rij rocto račva u dva kraka. Kako bi se pro roctorji je ugrožen poplavama zaštitio neophodno je regulisati uliv ovog vodotoka u Rijeku Bojanu, na način da se u donjem toku izgradi zajedničko korito, zajedno sa regulacionim radovima na Bojani. Svi regulacioni i bllo koji drugi radovi na Bojani moraju biti usklađeni sa važećom zakonskom regulativom i mldunarodnim ugovorima čiji je potpisnik Crna Gora.

#### Opšte smjernice za regulaciju vodotoka

Svi uređeni tokovi moraju biti tako dimenzionisani, da prihvate maksimalnu vodu, koja se može javiti na ovom području. Preporučuje se da se regulacija obavlja u sklopu postojećih katastarskih parcela registrovanih kao vodno zemljište, kao i da se regulacija vrši otvorenim kanalima gdje god je to moguće. Ukoliko se vodotoci nalaze na trasi budućih saobraćajnica iste je moguće regulisati zatvorenim kanalima. Ukoliko se vodotoci nalaze na trasi budućih objekata i urbanističkih parcela predviđenih za izgradnju, regulacija vodotoka je preduslov za gradnju na predmetnoj parceli.

Pri projektovanju i izvođenju regulacije potoka voditi računa i dimenzionisati ih na način da mogu da prihvate potrebnu količinu vode sa sliva, kao i da se održi njihova osnovna funkcija pronosa nanosa i prihranjivanja plaža istim.

Regulacija potoka po pravilu treba da se izvrši na otvoreni način. Samo ispod saobraćajnih i drugih betonskih površina, dozvoljena je regulacija sa zatvorenim kolektorima.

U prethodnom periodu su razmatrane mogućnosti povezivanja rijeke Bojane i kanala pored Solane, odnosno Port Milene. Ukoliko se dalje bude obrađivala ova ideja, treba imati u vidu da je rijeka Bojana zaštićeno područje, te da je njena zaštita predmet ugovora između Crne Gore i Albanije, samim tim bilo koje rešenje mora biti predmet dogovora između ove dvije države. Pored ovoga potrebno je kroz detaljne studije i analize obraditi i sve potencijalne rizike koje uvođenje vode iz Bojane u prostor oko Solane nosi, kao što je rizik od poplave, samim tim i narušavanja prirodnog režima funkcionisanja ovog zaštićenog područja.

## 10.5. DEPONIJ ZA INERTNI OTPAD

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

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

Planom je za potrebe odlaganja inertnog otpada predviđena lokacija u okviru planske zone 6 – Briska gora i Šasko područje, površine 1,68ha.

Lokacija se nalazi između sljedećih geografskih tačaka:

Tačka 1 – geografska širina 41°58'15,96"N, geografska dužina 19°17'55,57"E;  
 Tačka 2 – geografska širina 41°58'12,60"N, geografska dužina 19°17'53,40"E;  
 Tačka 3 – geografska širina 41°58'10,86"N, geografska dužina 19°17'58,77"E;  
 Tačka 1 – geografska širina 41°58'14,19"N, geografska dužina 19°18'1,41"E.

U dogovoru sa nadležnom opštinskom službom za komunalne djelatnosti potrebno je utvrditi lokaciju sanitarne deponije za odlaganje leševa uginulih životinja. Prostor sanitarne deponije ograditi i opremiti sistemom za čišćenje i dezinfekciju, a zakopavanje životinja na deponiji vršiti prema pravilima i normativima za ovu vrstu djelatnosti.

## 11. PLAN PREDJELA

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

Zaštita i razvoj identifikovanih predjela zasnivaće se na sprovođenju:

- Evropske Konvencije o Predjelima (European Landscape Convention, Council of Europe, Florence 2000) koja se bavi prirodnim, ruralnim, urbanim i periurbanim područjima, uključujući kopno, kopnene vode i morska područja. Konvencija prepoznaje značaj predjela kao iskonskog nosioca kvaliteta života. Ratifikovanjem Konvencije (2008), država se obavezala da sprovodi očuvanje predjela kroz instrumente za njihovu zaštitu, upravljanje i planiranje;
- Zakona o zaštiti prirode („Sl. list CG" br.54/16, 18/19), po kom se zaštita predjela vrši „planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se spriječavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih, prirodi bliskih ili stvorenih predjela, radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti i omogućavanja trajnog korišćenja prirodnih dobara”.

U cilju zaštite autentične slike područja i njegovog identiteta, 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 plaza;
- očuvanje granulometrijskog sastava plaza;
- očuvanje vodenih tokova koji prirodno prihranjuju plaže;
- racionalno korišćenje prostora i zaštita površina pod autohtonom vegetacijom u funkcionalnom zaleđu plaza;
- 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 structure;
- u zoni hotela realizovati odnos zelenih površina i broja kreveta od 100 m<sup>2</sup> na jednog turistu odnosno jedan krevet;
- zelene površine oko hotela 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 obrasca sa predionim specifičnostima;
- ograničiti broj spartova turističkih objekat (hotela) da bi se smanjilo djelovanje 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 grebeni i stjenovita obala**

Opšte smjernice:

- očuvati prirodnost stjenovite obale;
- maksimalno očuvati prirodnu vegetaciju (zabrana krčenja, sječe vitalnih stabala i bilo kakvog vida eksploatacije na površinama namjene zaštitne šume - ŠZ), 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;
- na urbanističkim parcelama planiranim za novogradnju uraditi pejzažnu taksaciju po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela (Ministarstvo održivog razvoja i

turizma, Crne Gore, poglavlje Zaštita identiteta i karaktera predjela). Dispoziciju objekata uskladiti sa postojećom vitalnom i funkcionalnim drvenastom vegetacijom;

- kod nove izgradnje zadržati nisku gustinu izgrađenosti, postojeću tradicionalnu strukturu i tipologiju gradnje, a za pejzažno uređenje koristiti rješenja koja se oslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana.

#### Smjernice - 2a Ostrvo Stari Ulcinj

- očuvanje postojećeg statusa zaštite ostrva;
- 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 suvomeđa, izgradnja prilaznih puteva) na osnovu Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Sl. list CG", br. 45/2014 i 39/2016)
- poštovanje utvrđenog režima zaštite.

#### Smjernice - 2c Uvala Valdanos

- kod planiranja i razmještanja sportsko-rekreativnih 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 sportsko-rekreativnih sadržaja i infrastrukturnih objekata 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 pristine;
- povećanje stepena ozelenjenosti kroz dogradnju sistema javnih zelenih površina;
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog predjela;
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

### Tip 3 - Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima

#### Opšte smjernice:

- maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i 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 structure;

- na urbanističkim parcelama planiranim za novogradnju uraditi pejzažnu taksaciju po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore, poglavlje Zaštita identiteta i karaktera predjela). Dispoziciju objekata uskladiti sa postojećom vitalnom i funkcionalnim drvenastom vegetacijom;
- u zoni hotela obezbijediti 100m<sup>2</sup> zelenih površina na jednog turistu odnosno na jedan krevet;
- zelene površine oko hotela 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 obrasca sa predionim specifičnostima;
- ograničiti broj spartova turističkih objekat (hotela) da bi se smanjilo djelovanje 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 obrasca sa predionim specifičnostima.

#### Tip 4 - Brdovito zaleđe

##### Opšte smjernice:

- održivo gazdovanje šumama i unaprijeđenje njihove strukture;
- saniranje erozije primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta;
- očuvanje prirodne morfologije terena i karakterističnih vizura;
- uređenje vidikovaca;
- spriječiti unos alohtone vegetacije osim u naseljima, turističkim i sportsko-rekreativnim zonama gdje se, u ograničenoj mjeri, mogu koristiti alohtone vrste;
- pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih zona rješavati u skladu sa karakterom predjela kako ekološkim tako i ambijentalnim;
- izgradnju puteva prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u predio;
- smanjivanje negativnog uticaja trase Jadransko-Jonskog autoputa kroz očuvanje postojećih šuma, podizanje zaštitnih šumskih pojaseva od autohtonih vrsta, principijelno projektovanje, rekonstrukciju i pejzažno uređenje saobraćajnog koridora;
- uz velike infrasturkturane objekte (vjetroelektrana, solarna energija) formirati zaštitne koridore, obezbijediti očuvanje staništa, vizura i dominantnih strukturnih elemenata predjela
- na urbanističkim parcelama planiranim za novogradnju uraditi pejzažnu taksaciju po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore, poglavlje Zaštita identiteta i karaktera predjela). Dispoziciju objekata uskladiti sa postojećom vitalnom i funkcionalnim drvenastom vegetacijom;



**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 (suvozone, 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 pejzažno uređenje koristiti rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana.

**Smjernice - 4c Udoline Krute, Kodre i Pistula**

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

**Tip 5 - Aluvijalna polja**

**Opšte smjernice:**

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

**Smjernice -5a Ulcinjaska Solana**

- očuvanje ekoloških karakteristika (EMERALD područje) i karaktera područja u cjelosti;
- upravljanje prostorom u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode, utvrđenim zonama i režimima zaštite;
- namjensko korišćenje prostora uz uravnoteženo i koordinisano utvrđivanje odnosa između funkcija proizvodnje soli i zaštite prirode;
- zabrana korišćenja alohtonih i invazivnih biljnih vrsta.

Smjernice - 5b Knete Ispod Darze i Mala Knet

- očuvanje ekoloških karakteristika područja (**potencijalno 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 obrasca sa predionim 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;
- zabrana sječe stabala, krčenja i bilo kakvog vida eksploatacije;
- zabrana korišćenja alohtonih i invazivnih biljnih vrsta;
- uspostavljanje Parka prirode;
- upravljanje prostorom u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode.

## 12. MJERE ZAŠTITE

### 13.1 MJERE ZAŠTITE PRIRODE

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 vrijednosti 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 cjelina;
- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

## 2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja 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 – nacionalna zaštita

Na području plana nalaze se sljedeći zaštićeni objekti (zaštićeni po osnovu matičnog Zakona o zaštiti prirode - Sl. list Crne Gore, br. 054/16):

- Velika ulcinjska plaža - spomenik prirode (IUCN kategorija III);
- Mala ulcinjska plaža - spomenik prirode (IUCN kategorija III);
- Plaža Valdanos - spomenik prirode (IUCN kategorija III);
- Zaštićena pojedinačna stabla i skupine - spomenici prirode (IUCN kategorija III): Hrast medunac (*Quercus pubescens*) primjerak u Krutima i Zoganju; Hrast česvina/crnika (*Quercus ilex*) - primjerak ispod sela Komina i na Limanu; Hrasta prnar (*Quercus coccifera*) - primjerak ispod nekadašnjeg hotela „Jadran“, kod Male plaže, i skupina u Meterizima;
- Stari Ulcinj - park prirode (IUCN kategorija V);
- Ulcinjska solana - park prirode (IUCN kategorija V);

### Područja u postupku zaštite

- Područje Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos nalazi se u proceduri preventivne zaštite. Urađena je **Stručna analiza o potrebi preventivne zaštite lokaliteta „Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos“ u Opštini Ulcinj** (Agencija za zaštitu životne sredine, april, 2023. godine).

### Zaštićena prirodna dobra – međunarodna zaštita

- Ulcinjska solana – Lista međunarodno značajnih močvara Ramsarske konvencije
- 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 2020. za sva zaštićena prirodna dobra potrebno je uraditi planove upravljanja, reviziju zaštićenih područja u kojim je došlo do promjena i za koja ne postoje podaci o granicama, ciljnim staništima i vrstama, kao i predlog proglašenja budućih područja zaštite (akt o preventivnoj zaštiti područja) koji bi se ugradili u prostorno plansku dokumentaciju nižeg reda.

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 28. Zakona o zaštiti prirode (Sl. list Crne Gore, br. 054/16). PUP predviđa stavljanje pod zaštitu sljedećih novih zaštićenih područja prirode:

### a) Obalna (kopnena) zaštićena područja

- *Šasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana*: Novo ili nova zaštićena područja čiji se prostorni obuhvat u Studiji zaštite može definisati u granicama: (a) EMERALD područja ME000000C (7397 ha), (b) IBA područja Ada Bojana (494 ha), Delta Bojane (7500 ha), Šasko jezero (315-380 ha) i ostrvo Paratuk (0,2 ha) ili (c) KBA područja 1. Šasko jezero (Lake Šasko, 448 ha), 2 Delta Bojane (Bojana Delta, 12561 ha)
- *Planinaski masiv Rumije* – park prirode

### b) Morska zaštićena područja

- *Zaliv Valdanos do granice Parka prirode "Stari Ulcinj" (oko 100 ha);*
- *Hrid Đeran (oko 110 ha) i Ušće Bojane do granice sa Albanijom (oko 1100 ha).*

Za novoustanovljena zaštićena područja primjenivaće se uslovi zaštite u skladu sa ustanovljenom kategorijom, zonama i režimima zaštite.

## Mjere zaštite

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 15, 16 i 17);
- 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 Agencije za zaštitu životne sredine 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, ocjenu prihvatljivosti projekta započne postupak procjene uticaja na životnu sredinu i sprovođenje postupka ocjene prihvatljivosti projekta u skladu sa članom 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 75/18);
- za sve projekte i objekte čija je realizacija prihvatljiva na području zaštićenog prirodnog dobra, preporučuje se raspisivanje urbanističko-arhitektonskog konkursa, primjena prirodnih materijala za izgradnju i boja koje će se uklopiti u ambijent;

- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno);
- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;
- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

### **Posebne mjere zaštite prirode**

#### Ušće rijeke Bojane u more

Osnovne mjere zaštite područja ušća rijeke Bojane u More su:

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

#### Šasko jezero

Mjere zaštite i unaprijeđenja 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 svježih voda 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 dgovarajuću kategoriju nacionalne zaštite u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode, u kom se ne smiju preduzimati radnje i aktivnosti koje bi bilo kako mogle da ugroze ovo područje.

#### 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;
- stavljanje područja pod dgovarajuću kategoriju nacionalne zaštite u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode, u kom se ne smiju preduzimati radnje i aktivnosti koje bi bilo kako mogle da ugroze ovo područje.
- plan preporučuje pokretanje inicijative za proglašenje dijela Ade Bojane sjeverno od makadamskog puta bivše vojske SFRJ za rezervat prirode.

#### Maslinada Valdanos

- 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
- stavljanje područja pod dgovarajuću kategoriju nacionalne zaštite u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode, u kom se ne smiju preduzimati radnje i aktivnosti koje bi bilo kako mogle da ugroze ovo područje.

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;
- stavljanje područja pod dogovarajuću kategoriju nacionalne zaštite u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode, u kom se ne smiju preduzimati radnje i aktivnosti koje bi bilo kako mogle da ugroze ovo područje.

Stjenovita obala Pinješa i Mendre

- pažljivo korišćenje 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;

Rumija

- proširenje granica Nacionalnog parka "Skadarsko jezero" na područje Šaskog jezera i delte Bojane i/ili na park prirode Rumija
- zaštita zajednice munike (*Pinus heldreichii*).

EMERALD područja

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

1. obezbijediti zaštitu prepoznatih područja sa aspekta vrijednosti biodiverziteta (potencijalna EMERALD, IPA, IBA), ova područja se moraju adekvatno tretirati u smislu smjernica zaštite i izbjegavanja konflikata planiranja sa potrebama njihove zaštite;
2. 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);
3. vršiti redovnu reviziju uslova planova upravljanja u skladu se promijenjenim uslovima ili stečenim novim saznanjima;
4. jasno označiti ASCI (Areas of Special Conservation Interest) područja od interesa za specifičnu zaštitu na mapama i ukoliko je moguće na terenu;
5. informisati nadležne organe i zemljoposjednike o karakteristikama i obimu ASCI područja od interesa za specifičnu zaštitu;
6. 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 Crne Gore, br. 054/16).

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 predloga za NATURA 2000 područja.

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

**13.2 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 sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utiče 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);
- postaviti zaštitne pojaseve zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;
- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja opština Ulcinj mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira uspostavljanje mjernih mjesta 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 i Sl. CG br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 84/18).

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 nehygijskih objekata;

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

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

- nije dozvoljena izgradnja objekata i instalacija koji na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda i vodoprivrednih objekata;
- zabrana izgradnje industrijskih i drugih objekata čije otpadne materije mogu zagaditi vodu i zemljište;
- ostale vrste privrednih objekata mogu se graditi pod uslovom da se u njihovom projektovanju i izvođenju obezbijedi kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa standardima propisanim zakonom;
- postojeći industrijski objekti moraju u skladu sa zakonom obezbijediti kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda;
- u području šire zone zaštite dozvoljena je izgradnja objekata namijenjenih za rekreaciju i turizam, pod uslovima zaštite životne sredine propisane zakonom;
- čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a trajno odlaganje otpada obezbijediti izvan šire zone zaštite;
- nije dozvoljena intenzivna upotreba pesticida, herbicida i 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 donijeti 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 kanisanje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neevidentiranih kanizacionih 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 gdje su individualno stanovanje i urbanizacija u skladu sa nacionalnom zakonskom regulativom.
- Kanalizacione ispuste rješavati putem podmorskog cjevovoda na odgovarajućoj udaljenosti s obzirom na morska kretanja i podmorski reljef.
- Uspostaviti zone zaštite plaža:
  - uža zona zaštite 500m od ivice mora
  - šira zona zaštite 2km od ivice mora.

U užoj zaštitnoj zoni ne smije se ispuštati kanalizacija, ni fekalna ni kišna. U obije 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 postojeće mreže 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 kanizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata i opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kod određivanja trasa infrastrukturnih sistema u prostoru poljoprivredno zemljište se mora u najvećoj mogućoj mjeri štititi, naročito izbjegavajući njegovu fragmentaciju;
- sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije tehničkog kamena, šljunka i pijeska;
- u slučaju aktiviranja i eksploatacije mineralnih sirovina na novim ležištima u planskom periodu neophodno je izraditi Program mjera rekultivacije, kako bi se na adekvatan način sagledale obaveze društvenih subjekata koji degradiraju zemljište;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;
- odrediti granicu građevinskog rejona radi zaštite zemljišta od dalje nekontrolisane, tj. bespravne gradnje;

Zaštita zemljišta na području za izgradnju solarnih elektrana u ruralnim zonama će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- očuvanje staništa,
- kontrolisana sječa autohtonih biljnih vrsta,
- što manje uništavanje vegetacijskog pokrivača,

- očuvanje prirodne konfiguracije terena, pozicioniranje objekata u skladu sa morfologijom terena i predjela.

### **Zaštita 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, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke (Sl. list CG br. 60/11);
- 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;

### **13.3 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 nijesu 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) i to:

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

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

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

- Gradnja objekata dozvoljava se u seizmičkim zonama 8. i 9. stepena, dok se u seizmičkoj zoni (N) ne dozvoljava zbog očekivanih nestabilnosti terena prilikom dejstva zemljotresa;
- Usvojene vrijednosti seizmičkog koeficijenta (KS) mjerodavne su za uobičajene objekte koji se masovno grade na području grada;
- Za objekte za koje propisi traže da se projektuju na povećana seizmička dejstva i za objekte za koje zakon o investicionoj gradnji propisuje inženjersko-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 dijelovi imaju različite spratnosti (npr. turistički objekti tipa hotela sa restoranima i sličnim funkcijama) treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podijeliti tako da pojedini dijelovi 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, raspolažu 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 preporučje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. Obično se ponašanje veza elemenata konstrukcije utvrđuje eksperimentalnim putem.
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Aseizmičko projektovanje objekata obavezno sprovoditi u skladu sa propisima o aseizmičkoj gradnji što znači, da se svi objekti moraju projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, svim važećim pravilima i standardima i principima zemljotresnog inženjerstva.

#### Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

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

#### Klizišta

Ovaj problem je naročito vidljiv u zoni Rumije-Anamala i uočava se na osojnim stranama Pinješa i Mendre. Pojava likvifikacije-tonjenja tla i pukotina za vrijeme zemljotresa uočava se pri ušću Bojane (djelovi Velike plaže i Ade). Ova pojava ima slične posljedice kao i klizišta. Preduzeti mjere zaštite u vidu:

- Regulisanja bujučnih 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 uključiti mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje.

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

- Produžiti postojeći i obezbijediti stari nasip;
- Izvršiti regulaciju korita rijeke u saradnji sa Albanijom;

- Izvršiti melioraciju zemljišta u okolini Ulcinskog polja izgradnjom kanala za navodnjavanje i odvodnjavanje visokih poplavnih i podzemnih voda;
- Identifikovati rječne basene i obalska područja koja su u opasnosti od poplava i izraditi mape rizika i planove upravljanja za slučaj poplave u skladu sa EU Direktivom o upravljanju rizicima od poplava.

### Požari

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

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina;
- Plansko uređenje zelenih površina;
- Manja gustina stanovanja;
- Primjena teže zapaljivih materijala;
- Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja;
- Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;
- Pojačanu inspekcijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.;
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa;
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spasavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.;
- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature itd.).

### Jaki vetrovi

Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. Staro gradsko jezgro ugroženo je najviše južnim vetrom – jugom koji donosi i obilne padavine. Centralna gradska zona zaštićena je od juga ali je više ugrožena burom koja u pojasu Ulcinja dolazi iz sjeveroistočnog pravca i zna biti vrlo jaka. Pojas Velike plaže ugrožen je svim dominantnim vjetrovima. Mjere koje treba preduzeti su:

- Urbanističke - pravilno lociranje objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja;
- Izgradnja vjetrozaštitnih pojaseva u vidu zelenog pojasa ili objekata (pogotovo u zoni Velike plaže u pojasu dina);
- Građevinske - izgradnja objekata od čvrstog materijala sa dobrom izolacijom.

### Eksplozije i kontaminacije

Eksplozije i kontaminacije u prirodnim uslovima treba prvenstveno spriječiti adekvatnim mjerama opažanja i uzbunjivanja. Opasnost od eksplozije nastaje i ispaljivanjem mina u kamenolomima što se može regulisati adekvatnim mjerama zaštite:

- Odgovarajuća udaljenost kamenoloma od stambenih zona;
- Sklanjanje ljudstva;

- Određeni termini aktiviranja;
- Upozoravanje stanovništva i dr.

### **Zarazne ljudske i stočne bolesti**

Zarazne ljudske i stočne bolesti treba spriječiti efikasnim mjerama zdravstvene i veterinarske zaštite, odnosno praćenjem stanja izvorišta, vodosnabdijevanja, namirnica za ljudsku i stočnu ishranu kao i praćenjem zdravlja ljudi i stoke. Ove mjere treba da spriječe pojavu bolesti koje su se nekada javljale na teritoriji Ulcinja: tifus, malarija, crijevni 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.

## **13.4 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 ekosistem koji za razliku od uređenih zelenih površina ne zahtijeva visok nivo održavanja.

### Port Milena

Zagađenje kanala Port Milena predstavlja veliki problem koji mora biti riješen zbog više razloga:

1. Predio se nalazi u samom centru Novog Ulcinja; neprijatni miris ostavlja nepovoljan utisak na mještane i turiste.
2. Od ušća u Port Milenu, otpadne vode teku do zapadnog dijela Velike plaže i direktno ugrožavaju zdravlje posjetilaca plaže.
3. Port Milena je i dalje važan ulaz za ribu u ostatke bivše Zoganjske lagune koja predstavlja važno mjesto za mriješćenje.

Izgradnja centralizovanog postrojenja PPOV planira se na lokaciji „Ulcinjско Polje“, kojom se podrazumijeva ispuštanje prečišćenih voda u Port Milenu.

Prema Direktivi EU, ispuštanje tretirane otpadne vode u osjetljivo područje zahtijeva prečišćavanje otpadnih voda koje obuhvata primarni, sekundarni i tercijarni tretman. U skladu sa navedenim planira se izgradnja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda sa tercijalnim sistemom prečišćavanja.

Kada postrojenje za prerađu otpadnih voda bude u upotrebi i svi kanalizacioni izlivi se identifikuju i uklone, kanal će se sanirati kako bi se otklonile posljedice zagađenja.

## **13.5 MJERE ZAŠTITE OD RATNIH RAZARANJA**

Ulcinj je turistički centar sa izraženim rastom infrastrukture i pratećih turističkih i ostalih djelatnosti. U principu u svakoj srednjoročnoj sekvenci realizacije PUP-a sistem gradskih saobraćajnica treba da bude tako organizovan da omogući maksimalnu brzinu i laku evakuaciju stanovništva sa područja grada, a isto tako i

maksimalno brz i efikasan prilaz gradu iz svih putnih pravaca koji se danas u grad slivaju. U tom smislu planirani sistem gradskih obilaznica može se uzeti kao odgovarajući ovim zahtjevima.

U zonama intenzivne gradnje, a to su centralni dijelovi 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 u 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, podrume treba graditi tako da se mogu adaptirati u skloništa za stanovništvo.

Kada se radi o infrastrukturnim sistemima obezbjeđenje slobodnog profila unutar saobraćajnica je zadovoljavajuće za potrebe evakuacije stanovništva i druge potrebe. Međutim, kada se radi o infrastrukturama koje rade pod naponom, odnosno pritiskom, neophodno je obezbijediti i funkcionisanje sistema izgradnjom mreže po sistemu prstenastih veza. Posebno je važna zaštita izvorišne zone od kontaminacije i drugih mogućih šteta, pa se sa tim u vezi predlaže da se maksimalno zaštite podzemne vode i zemljište od zagađenja i izgradnjom sistema fekalne kanalizacije kako bi se pokrilo cijelo područje PUP-a.

U industrijskoj zoni, u principu, treba obezbijediti izgradnju skladišnih objekata po paviljonskom sistemu, dok izgradnju objekata po blok sistemu u principu treba izbjegavati. U industrijskoj zoni treba preduzimati posebne mjere zaštite od ratnih dejstava koje zavise od značaja i karaktera proizvodnje.

Osim ovih mjera kroz izradu detaljnih urbanističkih planova mogu se predvidjeti i druge dodatne mjere od interesa za odbranu koje zavise od vrste prostora, odnosno vrste aktivnosti koje se u tom prostoru i njegovom okruženju dešavaju.

### **13.6 MJERE ZA UPRAVLJANJE OTPADOM NA POVRŠINAMA ZA IZGRADNJU SOLARNIH ELEKTRANA**

Tokom izgradnje elektrana, nakon zamjene dijela opreme elektrane ili prestanka rada nastaje otpad, koji treba propisno zbrinuti.

Otpad koji će nastati tokom izgradnje objekata je građevinski otpad, koji će se odvoziti na deponije građevinskog otpada.

Određena količina komunalnog otpada koja će nastajati tokom izgradnje i rada elektrana će se uklanjati i odvoziti u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom.

Nakon zamjene dijela opreme ili isteka rada elektrana nastajće industrijski otpad koji je potrebno zbrinuti prema svojstvima materijala koji čine fotonaponske panele.

Ovaj otpad može predstavljati određenu opasnost po život i zdravlje ljudi ukoliko se neadekvatno tretira, skladišti, transportuje ili se njim nepropisno upravlja.

Planom se predlaže mjera reciklaže fotonaponskih panela. U tom smislu potrebno je na lokaciji elektrane odrediti mjesto za prikupljanje iskorišćenih panela, sa koga se paneli nakon sortiranja isporučuju kompanijama koje se bave reciklažom.

### **13.7 MJERE ZA REKULTIVACIJU I SANACIJU ZAHVATA NAKON PROJEKTOVANOG PERIODA SOLARNIH ELEKTRANA**

Mjere za sanaciju i rekultivaciju zahvata se moraju sprovesti nakon projektovanog perioda korišćenja solarnih elektrana i demontaže solarnih fotonaponskih Sistema.

Mjere rekultivacije će se sprovoditi sukcesivno, primjenom mehaničke i biološke rekultivacije.

- *Mehanička rekultivacija* podrazumjeva radove mehaničkog oblikovanja prostora - nivelisanje.
- *Biološka rekultivacija* će se obavljati pošumljavanjem pionirskim vrstama koje će popraviti stanišne uslove i stvoriti uslove za prirodno obnavljanje vegetacije, uključujući i šumsku vegetaciju.

Da bi se stvorili potrebni uslovi za pošumljavanje, neophodno je izvršiti pripremu površina nasipanjem plodne zemlje. Zemlju treba dovesti sa najbližeg pozajmišta. Metode pošumljavanja moraju biti uspješne, jeftine i prihvatljive sa gledišta zaštite i unaprijeđenja životne sredine. Koristiti dvogodišnje (2+0) kontejnerske sadnice.

Potrebna gustina sadnje iznosi 2500 sadnica/ha. Predlaže se grupimično miješanje vrsta, posebno mozaično, koje daje dobre rezultate na goletima.

Kasnije se može izvršiti rekonstrukcija zasada i popunjavanje vrijednijim vrstama u skladu sa autohtonom vegetacijom

### **13. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE**

#### **13.1. KONCEPT ZAŠTITE**

Koncept zaštite kulturnog nasljeđa, tog veoma važnog resursa za razvoj opštine Ulcinj, podrazumjeva očuvanje, zaštitu i unaprijeđenje stanja naročito kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, koja predstavlja osnov za razvoj održivog turizma na području opštine. Realizaciju je moguće sprovesti kroz sljedeći koncept:

- očuvanje, zaštita i unaprijeđenje kulturnog nasljeđa, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja;
- očuvanje, zaštita i unaprijeđenje nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- očuvanje, zaštita i unaprijeđenje „potencijalnih arheoloških lokaliteta, prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima i njihove okoline, na području koje je obuhvaćeno planskim dokumentom“;
- očuvanje, zaštita i unaprijeđenje dobara sa kulturnim vrijednostima u kontekstu integralne prostorne zaštite;
- očuvanje ambijentalnih cjelina, sela i ostalih segmenata tradicionalne arhitekture;
- očuvanje, zaštita i unaprijeđenje „potencijalnih arheoloških lokaliteta, prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima i njihove okoline, na području koje je obuhvaćeno planskim dokumentom“;
- kontinuirano praćenje stanja kulturnih dobara;
- obnova narušenog kulturnog pejzaža;
- koordinacija rada svih nadležnih službi, vezano za pitanja od značaja za zaštitu i očuvanje kulturnog nasljeđa;
- planovima nižeg reda, potrebno je izvršiti provjeru vrijednosti potencijalnih arheoloških lokaliteta, prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, te dobara za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, a kroz vršenje obavezujućih arheoloških istraživanja, te proučavanja ukupnog prostora. Dakle, sa aspekta zaštite, na ovim prostorima, potrebno je vršiti/izvršiti arheološka, arhitektonska i konzervatorska istraživanja, radi otkrivanja, identifikacije i dokumentovanja istraživanja, čiji će rezultati opredijeliti oblike prostornih intervencija. S tim u vezi, nakon dobijenih rezultata istraživanja popisanih dobara, te analizom dokumentacione osnove, izvršiće se, u skladu sa prioritetima, proces valorizacije, a radi utvrđivanja njihovih kulturnih vrijednosti, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Ovako postavljenom koncepcijom, obezbjeđuju se elementarni uslovi za očuvanje, zaštitu i unaprijeđenje stanja sveukupnog kulturnog nasljeđa, sprovođenje procedura i mjera zaštite, uz poštovanje integriteta i statusa kulturnih dobara, kako je to propisano Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, na kojem je utemeljena sadržina ove Studije.

Takođe, na ovaj način podstiče se turistički i privredni razvoj opštine, i stvaraju preduslovi za sprovođenje koncepta održivog razvoja.

#### **13.2. MJERE I REŽIM ZAŠTITE KULTURNOG NASLJEĐA**

Prostorno-urbanističkim planom opštine Ulcinj, poštovana su zadata konzervatorska načela, kojima se očuvanje kulturnih vrijednosti temelji na maksimalnom uvažavanju stanja kulturnog dobra u momentu uspostavljanja zaštite.

Planovima nižeg reda zadržaće se kontinuitet planiranja i obezbjeđiti dosljedno sprovođenje mjera i režima zaštite na svim segmentima nepokretnog kulturnog nasljeđa:

1. nepokretnim kulturnim dobrima,
2. potencijalnim arheološkim lokalitetima,
3. prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima:
  - objekti za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti,
  - evidentiranim objektima (objekti iz evidencije UZKD).

Nepokretna kulturna dobra predstavljaju valorizovani dio kulturne baštine, dok dobra pod brojem 2 zahtijevaju sprovođenje propisanog postupka kojim će biti uključena u aktivni sistem zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. U prvom redu to je uspostavljanje predhodne zaštite koja se „uspostavlja na



nepokretnom i pokretnom dobru za koje se pouzdano vjeruje da ima kulturnu vrijednost, radi sprječavanja rizika od oštećenja, uništenja ili nestanka" (čl. 20-22), a nakon toga slijedi proces utvrđivanja kulturnih vrijednosti (čl. 23-29). Ovim postupkom se, pored ostalog, utvrđuju granice kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara će planom i programom i shodno prioritetima, sprovoditi proces utvrđivanja kulturne vrijednosti i statusa kulturnog dobra za potencijalne arheološke lokalitete, prostore sa izraženim ambijentalnim vrijednostima i dobra za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti.

Režim i mjere zaštite koje proističu iz Studije zaštite kulturnih dobara, a koje se implementiraju kroz prostorno plansku dokumentaciju su:

- Pri izradi Prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj, potrebno je poštovati osnovna konzervatorska načela, koji očuvanje kulturnih vrijednosti temelje na maksimalnom uvažavanju stanja u momentu uspostavljanja zaštite. U tom cilju, potrebno je u planovima nižeg reda zadržati planski kontinuitet, koji je postavljen kroz izradu planskih dokumenta višeg reda. Sve opšte mjere date ovom Studijom, biće definisane u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kroz procedure donošenja planova nižeg reda.
- Osim nepokretnim kulturnim dobrima, pažnju je potrebno posvetiti i ostalim segmentima nepokretnog nasljeđa: potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, kao i prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža.
- S tim u vezi, posebnim priložima planskog dokumenta, potrebno je evidentirati, te grafički i tekstualno obraditi nepokretna kulturna dobra i ostale segmente nepokretnog nasljeđa u obuhvatu Plana;
- Planerska i arhitektonska rješenja u područjima sa potencijalnim arheološkim lokalitetima, prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, dobrima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, evidentiranim objektima, te prostorima za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju vrijednosti kulturnog pejzaža, potrebno je planirati tako, da su novi objekti u gabaritima i proporcijama prilagođeni postojećoj arhitekturi i ambijentalnim vrijednostima, a u arhitektonski izraz novih objekata potrebno je ugraditi vrijednosti tradicionalnog, odnosno zatečenog graditeljstva;
- Uređenje i korišćenje prostora je potrebno koncipirati uz aktivniju ulogu kulturnog nasljeđa, u smislu njegovog uključivanja u turističku ponudu, posebno onog segmenta koji je u tom smislu stekao određenu afirmaciju;
- Potrebno je težiti ka zadržavanju osnovne fizionomije objekata i cjelina, uz upotrebu tradicionalnih detalja, koje je moguće primjeniti u izvornom obliku ili ih stilizovati uz očuvanje njegovih osnovnih karakteristika. Za očuvanje vrijednosti tradicionalne arhitekture, optimalan postupak podrazumijeva zadržavanje ili tek nadgradnju osnovne funkcije, kada je u pitanju turistička ponuda;
- Očuvanje kulturnog nasljeđa treba sprovoditi kroz planirani, kontinuirani proces, uz maksimalno poštovanje načela, da svaki objekat zahtijeva specifične postupke i tretmane;
- Očekivanu pojačanu urbanizaciju u okviru postojećih ruralnih struktura, kao i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, potrebno je kontrolisano planirati, uz predviđanje eventualne gradnje niže gustine i spratnosti u neposrednoj blizini, dok je u okruženju objekata za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti, potrebno planirati gradnju koja svojom pozicijom i gabaritima ni na koji način neće konkurisati prepoznatim kulturnim vrijednostima;
- U neposrednoj blizini nepokretnih kulturnih dobara nije poželjno planirati gradnju;
- Ukoliko se u procesu planiranja prostora u neposrednoj blizini kulturnih dobara iznimno predviđaju određene građevinske intervencije, potrebno je u prvom redu voditi računa o integritetu i autentičnosti kulturnih dobara i posebnu pažnju posvetiti očuvanju vizura. U zaštićenoj okolini kulturnih dobara nije moguće planirati izgradnju objekata većih visina ili visoke gustine izgrađenosti, kao ni infrastrukturne objekte većih dimenzija;
- Posebno, skrećemo pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu nalaza od arheološkog značaja u čitavoj zoni zahvata, a koja je propisana članom 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kao i na činjenicu, da je na prostorima koji su označeni kao potencijalni arheološki lokaliteti, prije početka svake gradnje, neophodno predvidjeti odgovarajuća istraživanja, kako bi se na osnovu rezultata istraživanja mogli propisati konzervatorski uslovi;
- U uslovima nove gradnje u granicama potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, te u vizuelnim i fizičkim kontaktnim zonama kulturnih dobara, gradnju je

potrebno planirati na način poštovanja naslijeđenih kulturnih vrijednosti. Dakle, na ovim prostorima, potrebno je vršiti/izvršiti arheološka, arhitektonska i konzervatorska istraživanja.

- Potencijalni arheološki lokaliteti se zbog kulturnih, historijskih i ambijentalnih vrijednosti, smatraju vrijednim prostorima i nakon izvršenih istraživačkih radova i pohranjivanja nalaza na drugom mjestu. Zbog toga, u procesu planiranja, ove prostore je potrebno tretirati sa posebnom pažnjom;
- Nadzemni infrastrukturni objekti (dalekovodi, stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, telekomunikacijske antene....) ne smiju se postavljati na način kojim bi bile ugrožene historijske, arhitektonske, umjetničke, estetske.... vrijednosti kulturnih dobara, potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima. Izradu projektne dokumentacije, neophodno je sprovesti kroz proceduru aktivne saradnje sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara u svim fazama;
- Obavezati vlasnike/držaoce/korisnike na brigu o kulturnim dobrima / tekuće održavanje, uz investiciono ulaganje, a shodno odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list Crne Gore br. 49/10);
- U što je moguće većem iznosu planirati finansijska sredstva u Budžetu opštine Ulcinj za održavanje, finansijsko ulaganje i izradu projekata sanacije kulturnih dobara, kod kojih je prepoznata zapuštenost, nebriga i tendencija urušavanja;
- Sve intervencije na kulturnim dobrima i u zahvatu zaštićene okoline pojedinačnih nepokretnih kulturnih dobara, biće definisane konzervatorskim uslovima, koje donosi Uprava za zaštitu kulturnih dobara;
- U uslovima u kojima se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neodgovarajuće gradnje, u saradnji sa ostalim nadležnim subjektima, Uprava će u skladu sa mjerama datim ovom Studijom, izraditi plan sanacije kulturnih dobara;
- Elemente kulturnog naslijeđa (tvrđave, ruralne cjeline, puteve i staze, sakralne i profane objekte, i dr.) koji su sačuvani u tragu ili segmentno, moguće je obnoviti i revitalizovati, odnosno valorizovati u pravcu održivog korišćenja/razvoja, prenamjenom za savremenu funkciju, koja neće narušiti, već očuvati izvorne karakteristike i vrijednosti. Zato, ovakve aktivnosti podrazumijevaju aktivnu saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, u svim fazama izrade projektne dokumentacije;
- Podvodna kulturna baština u obuhvatu planskog dokumenta, štiti se u skladu sa odrednicama UNESCO konvencije o zaštiti podvodne kulturne baštine („Sl.list Crne Gore” 04/08);
- Podsticati razvoj selektivnih vidova turizma, a naročito kulturnog, zdravstvenog, ruralnog, eko, sportskog, i dr., kroz očuvanje, zaštitu i unaprijeđenje kulturnog naslijeđa, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja;
- Posebnu pažnju u procesu planiranja i uređenja prostora, potrebno je posvetiti prostorima sa izraženim ambijentalnim vrijednostima. Izgradnju na ovim prostorima potrebno je svesti na minimum, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri poštuje konfiguracija terena, planira izgrađenost manjih gustina uz obavezu očuvanja vizura;
- Sve intervencije u prostoru oko dijela bedema planirati isključivo na način koji neće narušiti vrijednosti koje su ocijenjene kao izuzetne i univerzalne, pa zbog toga predstavljaju osnovu za nominaciju ove lokacije na listu svjetske baštine;
- U skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list Crne Gore, br. 49/10), Planski dokument mora biti usklađen sa Studijom zaštite kulturnih dobara (tekstualni i grafički dio), o čemu će se kroz izdavanje Mišljenja, izjasniti Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

### 13.3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU KULTURNOG NASLEDJA

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

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

1. **Zone kulturno-istorijskih cjelina** - „Strai Grad Ulcinj” i „Utvrdjeni grad Svač” sa zaštićenim okolinama.
2. **Zona zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra**- prostor koji zahvata jedna ili više katastarskih parcela na kojoj se predmetno dobro nalazi.

3. **Zona zaštićene neposredne okoline nepokretnog kulturnog dobra** - prostor koji zahvataju sve susjedne katastarske parcele u odnosu na svaku katastarsku parcelu na kojoj se predmetno dobro nalazi.
4. **Zona tradicionalne gradnje** (prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima u očuvanom kulturnom pejzažu – tradicionalna arhitektura ruralnih naselja, njihovih dijelova i kulturnog pejzaža).
5. **Zona savremene gradnje** – zona urbanizacije naselja.

Za prvu zonu –zonu kulturno-istorijskih cjelina sa zaštićenim okolinama, predviđa se izrada planske dokumentacije nižeg reda, u skladu sa smjernicama datim u poglavlju 5.4.2.4.

Drugu i treću zonu čine zone zaštite i prezentacije kulturnih dobara i dobara za koje se osnovano pretpostavlja da posjeduju kulturne vrijednosti. Imajući u vidu da je u postupku utvrđivanje zone zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra i zona zaštićene neposredne okoline nepokretnog kulturnog dobra (posao za koji je nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara nije završen), obrađivač je predložio zone zaštite koje su ujedno i predložene granice obavezne razrade lokalnim planskim dokumentima. Zone zaštite kulturnih dobara u planskom dokumentu date su Studijom zaštite kulturnih dobara čiji je nosilac izrade Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Za sva ostala nepokretna dobra, do definisanja zone zaštićenog kulturnog dobra i njegove zaštićene neposredne okoline, sprovodiće se mjere zaštite kulturnih dobara, tj. konzervatorske mjere (adaptacija, sanacija, konsolidacija, konzervacija, restauracija, rekonstrukcija, kao i preventivne mjere zaštite - održavanje), koje, pored Opštih smjernica definisanih ovim Planom, bliže propisuju uslovi planova nižeg reda, a precizno definišu konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore. Sve ovo provodiće se do trenutka definisanja režima i mjera zaštite od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Zonu tradicionalne gradnje - prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima, predstavljaju arhitektonske cjeline karakteristične tradicionalne narodne arhitekture u očuvanom kulturnom pejzažu, tj. urbana i ruralna naselja i njihovi dijelovi, gdje će se sprovoditi one mjere zaštite (konzervacija, restauracija, rekonstrukcija, revitalizacija, anastiloza) koje odgovaraju zaštićenim područjima. U ovu zonu spadaju prostori tradicionalnih sela sa pripadajućim poljoprivrednim područjima i prirodnim okruženjem. Na područjima mjestimično narušene autentičnosti, sprovodiće se režim obnove, revitalizacije i očuvanja narodne arhitekture uz mogućnost izgradnje prema utvrđenim uslovima, kao i sanacione mjere u smislu ambijentalnog usaglašavanja u slučajevima savremene neusklađene izgradnje.

Na područjima nove izgradnje biće primijenjene mjere ambijentalnog usaglašavanja.

**Zona zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra i njegove okoline, kao i dobra za koja se osnovano vjeruje da ima kulturnu vrijednost i njegove okoline**

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

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

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

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

Prethodno odobrenje potrebno je izdati za sve radove koji se izvode na kulturnim dobrima i njihovim zaštićenim okolinama uključujući i radove za koje se ne izdaje građevinska dozvola prema važećem Zakonu, te za radove

za koje se ne izdaju urbanističko-tehnički uslovi prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11).

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

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

Sve prethodno navedeno odnosi se na nepokretana kulturna dobra i dobra za koja se osnovano vjeruje da imaju kulturnu vrijednost.

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

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

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

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

U pojedinim ostalim neuralgičnim tačkama prostora obuhvaćenim važećim planskim dokumentima u kojima se nalaze kulturna dobra ili dobra za koja se osnovano vjeruje da imaju kulturnu vrijednost, predviđa se donošenje novih planskih dokumenata i /ili izmjena i dopuna postojećih, kroz koje će se stvoriti institucionalni okviri koji će omogućiti sprovođenje postupka zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara( Pregled planskih dokumenata nižeg reda, kojima će se uređivati područje opštine Ulcinj dat je u poglavlju 7.5. Smjernice za izradu planske dokumentacije i u grafičkim prilogima Režim uređenja prostora PUP-a i Režim uređenja GUR-a Ulcinj).

Kontrola intervencija vršiće se kroz sprovođenje postupka izrade projektne dokumentacije kojoj predhodi izdavanje konzervatorskih uslova u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Radi efikasne, na Zakonu zasnovane procedure usvajanja projektne dokumentacije neophodno je formalizovati postupak predhodne zaštite za potencijalna kulturna dobra i sprovesti postupak valorizacije kojim će se definisati status predloženih dobara i precizirati režim i mjere zaštite za svako pojedinačno.

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

**Pravila obnove, zaštite, prezentacije i korišćenja kulturnog naslijeđa**

U cilju integralnog očuvanja prirodne i kulturne baštine područja opštine Ulcinj, kao jedne od osnovnih vrijednosti, ovim Planom se štite:

- kulturna dobra i njihova zaštićena okolina;
- potencijalni arheološki lokaliteti;
- prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima i njihove okoline - odnosno identifikovana tradicionalna stambena arhitektura ( pojedinačne kuće i grupacije kuća, kao i karakterističan način gradnje na području), vjerska, privredna, vojna arhitektura i inženjerske građevine;
- kulturni pejzaži.

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

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

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

U okviru ove metodologije spadaju sljedeće podloge i postupci:

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

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

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

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

***Opšti i tehnički uslovi zaštite***

Imajući u vidu da Služba zaštite kulturnih dobara nije obavila poslove revalorizacije zaštićenih i valorizacije potencijalnih kulturnih dobara, definisanja zaštićenih zona i zona neposredne okoline kulturnih dobara, kao i

kategorizacije kulturnih dobara, to su ovim Planom, a u skladu sa Režimom mjera utvrđenim Studijom zaštite kulturnih dobara, predložene odgovarajuće mjere zaštite.

### ***Uslovi gradnje i mjere zaštite***

Uslovi gradnje i mjere zaštite:

- sprovođenje konzervacije, primjerenog održavanja i konsolidacije struktura koje nijesu oštećene ili nijesu izgubile svoja izvorna obilježja;
- sanacija prema izvornim oblicima u izvornim materijalima i tehnikama, oštećenih dijelova ili dijelova koja su neznatno izgubila svoja izvorna obilježja;
- u manjoj mjeri moguća je rekonstrukcija uništenih dijelova ili obilježja, prema rezultatima istraživanja, arhivskoj građi i dokumentaciji, isključivo u izvornim materijalima i tehnikama;
- prije izvođenja planiranih zahvata potrebno je sprovesti sistematska istraživanja (arheološka, konzervatorska, restauratorska, stanja stabilnosti i dr.), kao i detaljno dokumentovanje građevine;
- projektna dokumentacija između ostalog treba da sadrži i elaborat prezentacije, korišćenja i održavanja građevine;
- neposredna okolina građevine predstavlja širi prostor koji pripada građevini za obavljanje njene istorijske funkcije uključujući prateće građevine i sadržaje, odnosno prostor koji će štititi njen cjelovit integritet;
- memorijalna područja i spomen obilježja potrebno je održavati u skladu sa odobrenim projektom, uključujući sve prirodne i graditeljske elemente koji ih sačinjavaju.

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

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

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

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

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

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

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

### **13.4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE MJERA NA KULTURNO ISTORIJSKIM CJELINAMA STARI GRAD ULCINJ I UTVRDjeni GRAD SVAČ**

(izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe Pup-a Ulcinj)

#### **STARI GRAD ULCINJ**

**Mjere zaštite:**

- izrada i donošenje planova nižeg reda/UP Stari grad Ulcinj, a radi zaustavljanja negativnog trenda nelegalne, nestručne izgradnje objekata;
- ne planirati gradnju u okviru urbane cjeline Stari grad, izuzev rekonstrukciju objekata, na osnovu autentične dokumentacije;
- za kulturna dobra i objekte unutar Starog Grada koji su sačuvali autentičnost, ali su neodržavani i zapušteni / crkva u Donjem gradu, planirati izradu projekata restauracije i konzervacije;
- za objekte u Gornjem gradu, Citadeli sa objektima koji je čine, bedeme sa kapijama i kulama, predvidjeti izradu projekta restauracije, radi prilagođavanja prostora novoj funkciji;
- za objekte i grupacije koji su sačuvali autentične vrijednosti, uraditi Projekte restauracije, koji podrazumijeva odstranjivanje neautentičnih djela;
- za objekte koji su u skladu sa ambijentom i neutralni uraditi Program sanacije, kojim će biti tretirana stepeništa, terase, ograde, krovovi, te prozorski otvori, koji su oblikovani na nestručan, stilski neprimjeren i način neprilagođen lokaciji;
- za objekte koji su u ruševnom stanju ili srušeni, a za koje postoji dokumentaciona osnova za rekonstrukciju, predvidjeti izradu projekata rekonstrukcije;
- za objekte neusklađene sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama i prostorom u cjelosti shodno utvrđenim okolnostima „bespravne gradnje“, predvidjeti izradu projekata sanacije, kojim će biti tretirano ukidanje pojedinih dijelova ili objekata u cjelini;
- obavezati vlasnika/držaoca/korisnika, na brigu o kulturnim dobrima / tekuće održavanje uz investiciono ulaganje, a shodno odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list Crne Gore br. 49/10);
- neophodna je i obavezujuća saradnja nadležnog državnog organa sa UZKD, a radi dobijanja saglasnosti na plansku dokumentaciju;
- neophodna je i obavezujuća saradnja lokalnog Sekretarijata sa UZKD / radi dobijanja konzervatorskih uslova, saglasnosti na konzervatorski projekat i angažovanje konzervatorskog nadzora prilikom izvođenja radova.



Slika 13: Ulcinj

#### Konzervatorski uslovi:

Kako bi se očuvale i unaprijedile vrijednosti kulturnog dobra, potrebno je sprovesti transversalno istraživanje koje će rezultirati izradom Studije presjeka i na osnovu analize stanja, planirati aktivnosti na unaprijeđenju stanja kulturnog dobra. Istovremeno, potrebno je predvidjeti izradu projekta konzervacije i prezentacije ostatka starijih crkava, koje se nalaze u donjem dijelu grada.

Planirati potpunu sanaciju donjeg dijela grada, na način koji neće umanjiti postojeće kulturne vrijednosti. Kako se u skladu sa osnovnim konzervatorskim načelima ove vrijednosti po pravilu čuvaju i unaprijeđuju prvenstveno kroz očuvanje prvobitnog, odnosno stanja u momentu zaštite kulturnog dobra, bez uvođenja novih elemenata, sve popravke je potrebno izvršiti uz poštovanje originalnih detalja obrade i primjenom tradicionalnih materijala - kako u eksterijeru tako i u enterijeru, i naročito poštovati sljedeće:

- oblikovanje izgleda objekata i njihovih krovova uskladiti sa primjerima iz tradicionalne arhitekture Starog Grada Ulcinja, kako bi izgradnjom novih objekata došlo do unaprijeđivanja postojećih prostornih odnosa;
- u zaštićenoj okolini Starog Grada moguće je planirati gradnju objekata niže gustine, koja svojom pozicijom i gabaritima / dim. osnove, spratnost, ni na koji način neće konkurisati kulturnom dobru;
- upotrebiti ceramidu kao krovni pokrivač, sa primjenom tradicionalne naglašene strehe, opšivene drvetom sa unutrašnje strane;

- umjesto oblaganja tankim kamenim pločama, predvidjeti obziđivanje objekata upotrebom pritesanog ili klesanog kamena;
- okoprozornike i okovratnike izvoditi od klesanog kamena;
- spojnice fugovati tehnikom dersovanja, uz upotrebu cementnog maltera prikladne boje;
- dersovanje izvesti tako da kamen ostane čist, bez naknadnog naglašavanja spojnica iscrtavanjem;
- stolariju raditi od drveta i farbati bijelo;
- broj, veličinu i raspored otvora, uskladiti sa primjerima iz tradicionalne arhitekture;
- na prozorima predvidjeti škure;
- konstruktivno rješenje sprovesti u skladu sa važećim normativima i propisima, ali tako da betonski elementi ne budu vidljivi na fasadama.

#### **Konzervatorski uslovi za stambene objekte unutar Starog Grada:**

##### **OBLIKOVNOST I MATERIJALIZACIJA**

U uslovima nove gradnje na mjestu srušenih objekata (rekonstrukcija) ili u uslovima pojedinačnih sanacionih intervencija, odnosno sprovođenja konzervatorskih mjera, sve aktivnosti je potrebno planirati po principu poštovanja naslijeđenih kulturnih vrijednosti kuće, što podrazumijeva:

- Poštovanje naslijeđenih i izvornih specifičnosti na nivou urbanističke koncepcije kuće i uređenja njenog dvorišta, shodno raspoloživim uslovima lokacije;
- Poštovanje tradicionalnih oblikovnih principa, što znači organizovanje autentičnih fasada, krovova, stepeništa, tremova, uz upotrebu karakterističnih elemenata, kao npr. organizovanja kamenog stepeništa nad konstrukcijom „volta“ sa prolazom u „konobu“ ili organizovanja prozorskih otvora u obradi kamena sa doprozornicima i nadprozornicima, sa konzolama i menzolama;
- Upotrebu tradicionalnih tehnika, metoda i zanata u obradi prirodnih materijala - kamena i drveta.

##### **KROV**

- Projektovati krov u nagibu do 30%;
- Streha se obrađuje u drvenoj oplati sa ispustom 40-50cm ili konstrukciji ogoljelih rogova sa jednostavnom, površnom profilacijom;
- Krovnu konstrukciju planirati od hrastove, borove ili jelove građe i izvesti u svemu prema statičkom proračunu;
- Za pokrivanje krovnih ravni, koristiti tiglu kanalicu. Kanalicu na preklapima postaviti u produžnom malteru.

##### **FASADA**

- Fasade objekta predvidjeti od kamena, po uzoru na tradicionalne tehnike gradnje;
- Koristiti kamen, čija obrada, boja i struktura treba da budu po uzoru na tradicionalne objekte, što podrazumijeva upotrebu kamena sa lokalnih majdana (u oker i svijetlo sivoj boji), njegovu ručnu obradu, a u ravni zida, preciznu i ujednačenu fugu obrađenu u cementnom malteru;
- Prozorski otvori mogu biti 60/80 i 80/100-110cm, a otvori vrata 200/100, 220/110, 250/150cm (kapije);
- Obrada prozora i vrata podrazumijeva upotrebu klesanog kamena (bijeli, oker, sivi); varijantni oblik je vještački – štokovani ili pikovani srednje granulacije agregata, a nabačen u sloju debljine 3-4cm, u ravni zida ili 2—3cm izvan njega;
- Spoljnu drvenariju, prozore i vrata, izraditi od hrastove, borove ili jelove građe;
- Sve metalne elemente na prozorima, vratima, ogradama uraditi od kovanog gvožđa;
- Isključuje se mogućnost upotrebe vidnih betonskih elemenata na fasadi i drugim djelovima;
- Isključuje se mogućnost postavljanja zidnih rashladnih uređaja, na vidnim mjestima fasada, savremenih oblaganja fasada demitom, kao i ugradnja ALU i PV bravarije;
- Projektom je moguće predvidjeti, isključivo skrivenu, AB konstrukciju – izradu armirano-betonskih serklaža, međuspratnih konstrukcija, stubova i stepeništa u svemu prema statičkom proračunu i detaljima, sračunato prema važećim propisima za seizmiku na ovom području.

##### **SAOBRAĆAJNICE**

- Ukupna ili segmentna sanacija pješačkih komunikacija, podrazumijeva primjenu metoda, tehnika i vještina starih zanatskih radova, tj. upotrebu kamenih ploča nepravilnog oblika u organizaciji sloga po uzoru na autentična rješenja;
- Obrada gornje površine ivica ploča treba da oponaša ručnu obradu kamena klesanog dljetima;
- Ispoštovati postojeću stepenasto izvedenu denivelaciju i nagib stepenaste pješačke komunikacije. Za visinu stepenika predvidjeti kamene pragove fino obrađene, kako bi se adekvatno savladale terenske visinske razlike.



Zaštićena okolina Starog Grada Ulcinj urediće se na osnovu revidovanih postojećih i novih planova nižeg reda ( DSL Staru Grad Ulcinj, DSL Marina Liman, UP Pristan, ID DUP Pristan, ID DUP Liman1), rađenih na osnovu Smjernica za zaštitu kulturnog nasljeđa izdatih od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

### **UTVRĐENI GRAD SVAČ**

#### **Mjere zaštite:**

S obzirom na izuzetno loše stanje kulturnog dobra, potrebno je:

- Osloboditi grad, odnosno, ostatke objekata nabujalog rastinja i učiniti ga pristupačnim;
- Sprovesti i/ili nastaviti arheološka ( sistematska i reviziona) i konzervatorska istraživanja;
- Predvidjeti realizaciju već urađenih projekta sanacije i prezentacije. Na taj način će se stvarati uslovi za očuvanje i unaprijeđenje kulturnih vrijednosti i spasiti ostatak grada i njegovih crkvi od daljeg propadanja;
- Izraditi projekte konzervacije, za objekte otkrivene prilikom arheoloških istraživanja.

Postojeći projekti sanacije kulturnog dobra predviđaju sljedeće:

- Djelimičnu rekonstrukciju Crkve Svete Marije;
- Rekonstrukciju i adaptaciju Crkve Svetog Jovana, te djelimičnu rekonstrukciju i konzervaciju sedam crkava;
- Korišćenje: prema namjeni.

#### **Mjere zaštite zaštićene okoline:**

U zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja obuhvata značajan dio brda Šas, moguća je gradnja do spratnosti koja neće zatvoriti vizure prema kulturnom dobru.

#### **Režim zaštite:**

Namjena: Postojeća;

Održavanje: Nakon sprovedenih konzervatorskih mjera, održavanje tekuće;

Korišćenje: prema namjeni.



*Slika 14: Svač*

### **13.5. TABELARNI PRIKAZ NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA U OBUHVATU PUP-A ULCINJ**

- Nepokretna kulturna dobra – Tabela 35

| Br. | NAZIV<br>KULTURNOG<br>DOBRA                                               | GPS<br>KOORDINATE              | KATASTARSKE PARCELE, KATA-<br>STARSKA OPŠTINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | KATEGORI-<br>ZACIJA                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1   | Stari grad Ulcinj                                                         | 41°55'23.10"N<br>19°12'4.46"E  | 2274, 2277/1, 2276, 2275, 2279, 2285,<br>2280, 2276, 2283, 2281, 2278/3, 2284,<br>2286/1, 2282, 2293, 2286/2, 2286/3,<br>2310, 2309/1, 2309/2, 2308, 2306,<br>2307, 2313, 2311, 2302, 2303, 2301,<br>2304, 2288, 2287, 2289, 2290, 2291,<br>2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297,<br>2298, 2299, 2312, 2313, 2314, 2316,<br>2315/1, 2315/2, 2316, 2317, 2318/1,<br>2318/2, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323,<br>2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329,<br>2330, 2331, 2332, 2333/1, 233/2,<br>2334/1, 2334/2, 2335, 2336, 2337,<br>2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343,<br>2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349,<br>2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355,<br>2356/1, 2356/2, 2357/1, 2357/2, 2358,<br>2359, 2360/1, 2360/2, 2361, 2362,<br>2363, 2364, 2365, 2367, 2368, 2369,<br>2370/1, 2370/2, 2371, 2372/1, 2372/2,<br>2373/1, 2373/2, 2374/1, 2374/2, 2375,<br>2376/1, 2376/2, 2376/3, 2377, 2378/2,<br>3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604,<br>3605, 3, 606, 3607/2, K.O.Ulcinj | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 2   | Srednjevjekovni grad<br>Svač, Vladimir                                    | 41°59'10.91"N<br>19°18'58.97"E | KP 511, KP 512, KP 513, KP 525, KP<br>526, KP 527 u cjelini i dio katastarskih<br>parcela KP 521, KP 522, KP 523, KO<br>Šas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 3   | Crkva-džamija                                                             | 41°55'28.52"N<br>19°12'4.56"E  | KP 2275, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 4   | Saborna crkva Svetog<br>Nikole                                            | 41°55'32.17"N<br>19°12'3.10"E  | KP 2272, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 5   | Sahat kula, Podgrađe                                                      | 41°55'47.96"N<br>19°12'29.16"E | KP 2857, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od lokalnog zna-<br>čaja  |
| Br. | NAZIV<br>KULTURNOG<br>DOBRA                                               | GPS<br>KOORDINATE              | KATASTARSKE PARCELE, KATA-<br>STARSKA OPŠTINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | KATEGORI-<br>ZACIJA                         |
| 6   | Pašina džamija                                                            | 41°55'32.95"N<br>19°12'13.64"E | KP 2800, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 7   | Pašina kuća s tavani-<br>com u duborezu, Pod-<br>građe                    | 41°55'34.98"N<br>19°12'8.61"E  | KP 2465, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od lokalnog zna-<br>čaja  |
| 8   | Glavna džamija zvana<br>"Namazgjah"                                       | 41°55'47.15"N<br>19°12'27.19"E | KP 2874, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od lokalnog zna-<br>čaja  |
| 9   | Kruče - arheološki<br>lokalitet                                           | 41°59'4.55"N<br>19° 9'25.79"E  | KP 826/1, KO Kruče                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kulturno dobro<br>od lokalnog zna-<br>čaja  |
| 10  | Crkva Svetog Nikole<br>pod Bijelom Gorom                                  | 41°56'1.85"N<br>19°13'8.20"E   | KP 587, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 11  | Bećir-begova kuća                                                         | 41°55'24.21"N<br>19°12'5.53"E  | KP 2377, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 12  | Kuća revolucionara<br>Nikole Đ. Đakonovića,<br>Meterizi                   | 41°55'36.98"N<br>19°12'1.28"E  | KP 2180, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 13  | Spomen ploča palim<br>borcima za oslobo-<br>đenje Ulcinja, Bijela<br>Gora | 41°56'0.13"N<br>19°12'45.84"E  | KP 495/1, 496/1, K.O.Ulcinj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |
| 14  | Spomen-ploča sed-<br>morici palih boraca u<br>NOB-u, Vladimir             | 42° 0'10.30"N<br>19°17'56.00"E | KP 109/1, KO Vladimir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kulturno dobro<br>od nacionalnog<br>značaja |

• **Potencijalni arheološki lokaliteti– Tabela 36**

| Br. | NAZIV DOBRA                                              | GPS KOORDINATE                                                               | KATASTARSKE PARCELE,<br>KATASTARSKA OPŠTINA                                          |
|-----|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Ostrvo Stari Ulcinj                                      | 41°59'33.47"N<br>19° 8'22.72"E                                               | Nema k.p. i katastarsku opštinu                                                      |
| 2   | Lokalitet Crkvice – ostaci crkve, Valdanoš               | 41°57'8.05"N<br>19° 9'21.07"E                                                | K.P.7932, K.O.Ulcinj                                                                 |
| 3   | Lokalitet Gradina, brdo Možura                           | 41°57'35.1"N<br>19°16'9.06"E                                                 | K.O.Pistula                                                                          |
| 4   | Lokalitet Možura - devet kamenih humki, brdo Možura      | 41°57'33.29"N<br>19°15'42.70"E<br>41°57'33.73"N<br>19°15'38.67"E             | K.P.109, K.O.Pistula                                                                 |
| 5   | Lokalitet Duškokuć sa zemljanim tumulima, Crveni brijeg  | 41°56'18.44"N<br>19°15'35.06"E<br>41°56'16.01"N<br>19°15'34.64"E             | K.P.1180, K.O.Pistula                                                                |
| 6   | Lokalitet Gajat gomila, Gač, Briska gora                 | 41°57'3.58"N<br>19°16'3.24"E                                                 | K.O.Pistula                                                                          |
| 7   | Lokalitet Gač – kamene humke, Briska gora                | 41°57'24.55"N<br>19°16'51.18"E<br>41°57'24.42"N<br>19°16'52.77"E             | K.P.39/1, K.O.Zoganje                                                                |
| 8   | Lokalitet Šančevi, suhozid i humka, padine Brijске gore  | 41°57.974 N<br>019°19.884 E                                                  | K.P.662, K.O.Briska gora                                                             |
| 9   | Lokalitet Šančevi, padine Briske gore                    | 41° 57'9.69"N<br>19°19'8.85"E                                                | K.P.227, K.O.Darza                                                                   |
| 10  | Lokalitet Brklja Bistra, Brijсka gora                    | 41° 57'7.81"N<br>19°20'0.70"E                                                | K.P.200, K.O.Sveti Đorđe                                                             |
| 11  | Lokalitet Rupa duboka, Briska gora                       | 41°57'52.20"N<br>19°18'58.44"E                                               | K.P.290, K.O.Briska gora                                                             |
| 12  | Lokalitet Savardak, imanje Delića, Briska gora           | 41°57'37.32"N<br>19°20'3.66"E                                                | K.P.226, K.O.Briska gora                                                             |
| 13  | Ostaci arhitekture na imanju Delića, Briska gora         | 41°57'21.48"N<br>19°20'4.32"E                                                | K.P.645, K.O.Briska gora                                                             |
| 14  | Tri kamena tumula na imanju Petra Spahića, Briska gora   | 41°57'18.00"N<br>19°18'3.96"E                                                | K.P.530, K.O.Briska gora                                                             |
| 15  | Tumul u dvorištu kuće Milovana Vujoševića                | 41°57.531 N<br>019°19.702 E                                                  | K.P.242, K.O. Briska gora                                                            |
| 16  | Velika Mogila, Kleznino brdo                             | 41°59'50.22"N<br>19°16'27.35"E                                               | K.P.69, K.O. Klezna                                                                  |
| 17  | Srednjovjekovni drum, Kleznino brdo                      | 41°59'50.60"N<br>19°16'17.51"E                                               | K.P.69, K.O.Klezna                                                                   |
| 18  | Lokalitet Gornja Klezna, ostaci gradinskog utvrđenja     | 41°59'59.22"N<br>19°15'44.04"E                                               | K.P.39/1, K.O.Klezna                                                                 |
| 19  | Lokalitet Vladimir, ostaci srednjovjekovnog grada Suma   | 42° 1'23.35"N<br>19°17'45.96"E                                               | K.O.Brajsa ili K.O.Bojke                                                             |
| 20  | Arheološki lokalitet Dubrava                             | 42° 2'39.81"N<br>19°14'26.85"E                                               | K.P.1371, 1359 K.O.Leskovac                                                          |
| 21  | Lokalitet Rastiš sa tri tumula, između Kravara i Rastiša | 42° 3'9.29"N<br>19°20'13.32"E                                                | K.P. 461, K.O.Rastiš                                                                 |
| 22  | Ostaci arhitekture na brdu Sveta Marija iznad Rastiša    | 42° 3'24.53"N<br>19°19'8.41"E                                                | K.P.1860, K.O.Rastiš-Ulcinj,<br>K.P.2280, K.O.Ostros-Bar,<br>K.P.3548, K.O.Arbež-Bar |
| 23  | Uvala Valdanoš                                           | 41° 57'7.32"N<br>19°9'48.55"E                                                | /                                                                                    |
| 24  | Krš od Đerana                                            | 41° 53'2.49"N<br>19°16'28.12"E                                               | /                                                                                    |
| 25  | Rijeka Bojana                                            | 41° 52'39.04"N<br>19°22'34.86"E                                              | /                                                                                    |
| 26  | Parobrod Carola                                          | 41° 54.020"N<br>19° 14.177"E                                                 | /                                                                                    |
| 27  | Parobrod Goritia                                         | 41° 52.748"N 19°<br>18.240"E (krma)<br>41° 52.742"N 19°<br>18.290"E (pramac) | /                                                                                    |

- Objekti za koje se osnovano pretpostavlja da imaju kulturne vrijednosti -

Tabela 37

| Br. | NAZIV DOBRA                                                     | GPS KOORDINATE                 | KATASTARSKE PARCELE,<br>KATASTARSKA OPŠTINA                |
|-----|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1   | Crkva Svetog Ivana Krstitelja, Donja Klezna                     | 41°59'17.34"N<br>19°16'42.19"E | K.P.610, (objekat br.1) K.O.Kle-<br>zna                    |
| 2   | Džamija u Pistuli                                               | 41°56'57.76"N<br>19°15'22.97"E | K.P.890, K.O.Pistula                                       |
| 3   | Džamija u Kolonzi                                               | 41°56'32.25"N<br>19°14'37.56"E | K.P.1128, K.O.Kolomza                                      |
| 4   | Kuća Bušatlića, Stari Grad                                      | 41°55'25.24"N<br>19°12'1.63"E  | K.O. Ulcinj                                                |
| 5   | Vila Nikci                                                      | 41°55'41.33"N<br>19°11'32.54"E | K.P.3882, K.O.Ulcinj                                       |
| 6   | Crkva svetog Ivana u Salču (Sojmira)                            | 41°57'52.45"N<br>19°13'47.69"E | K.P.28, K.O.Kolomza                                        |
| 7   | Crkva sv. Nikole, Gač, Zoganje                                  | 41°57'12.35"N<br>19°16'43.17"E | K.P.399, K.O.Zoganje                                       |
| 8   | Džamija u Zoganju                                               | 41°56'44.76"N<br>19°17'4.32"E  | K.P.684, K.O.Zoganje                                       |
| 9   | Džamija u Gornjoj Klezni                                        | 41°59'45.26"N<br>19°15'59.90"E | K.P.1049, K.O.Klezna                                       |
| 10  | Džamija u Brajši                                                | 42° 1'17.00"N<br>19°18'52.00"E | K.P. 702, K.O.Brajša                                       |
| 11  | Džamija u Selite                                                | 42° 0'15.09"N<br>19°19'39.93"E | K.P. 867, K.O.Vladimir                                     |
| 12  | Džamija u Sukobinu                                              | 42° 0'54.16"N<br>19°21'27.88"E | K.P. 415, K.O.Sukobin                                      |
| 13  | Džamija u Štodri                                                | 41°59'5.02"N<br>19°22'27.75"E  | K.P. 120, K.O.Štodra                                       |
| 14  | Džamija u Šasu                                                  | 41°59'27.05"N<br>19°19'28.75"E | K.P. 265, K.O.Šas                                          |
| 15  | Džamija u Leskovcu                                              | 42° 2'3.21"N<br>19°13'10.80"E  | K.P. 16, K.O.Leskovac                                      |
| 16  | Džamija u Donjem Rastišu                                        | 42° 1'49.69"N<br>19°20'32.07"E | K.P. 1711, K.O.Rastiš                                      |
| 17  | Džamija u Donjim Kravarima                                      | 42° 1'48.47"N<br>19°21'53.05"E | K.P. 2140, (djelimično groblje<br>K.P.2141)<br>K.O.Kravari |
| 18  | Džamija u Krutama                                               | 42° 1'10.74"N<br>19°14'56.78"E | K.P. 834/1, K.O. Krute Vladi-<br>mirske                    |
| 19  | Džamija u Midama                                                | 42° 1'57.50"N<br>19°15'53.06"E | K.P. 734, (djelimično groblje<br>K.P.733)<br>K.O.Mide      |
| Br. | NAZIV DOBRA                                                     | GPS KOORDINATE                 | KATASTARSKE PARCELE,<br>KATASTARSKA OPŠTINA                |
| 20  | Lokalitet Ćirk – ostaci arhitekture iza prvih kuća sela Međureč | 42° 3'29.97"N<br>19°14'20.02"E | K.P.737, 740, K.O. Međureč                                 |



- **Prostori sa izraženim ambijentalnim vrijednostima – Tabela 38**

| Br. | NAZIV DOBRA                                         | GPS KOORDINATE                                                       | KATASTARSKE PARCELE,<br>KATASTARSKA OPŠTINA           |
|-----|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1   | Stare česme u Ulcinj                                | 41°55'28.62"N<br>19°12'5.22"E                                        | K.O. Ulcinj                                           |
| 2   | Kula Balšića, Stari grad                            | 41°55'28.62"N<br>19°12'5.22"E                                        | K.P.2276, K.O.Ulcinj                                  |
| 3   | Kalimera                                            | 41°54'53.39"N<br>19°14'43.87"E                                       | K.O. Ulcinj, K.O. Ulcinjско polje,<br>K.O. Donji Štoj |
| 4   | Crkva svetog Petra u Salču                          | 41°58'15.48"N<br>19°12'27.53"E                                       | K.P.827, K.O.Salč                                     |
| 5   | Crkva Sv. Josifa pod Bijelom Gorom                  | 41°55'59.76"N<br>19°13'4.81"E                                        | K.P.585, K.O.Ulcinj                                   |
| 6   | Selo Možura                                         | 41°57'26.71"N<br>19°15'40.65"E                                       | K.P.265, K.O.Pistula                                  |
| 7   | Stare crkva Svetog Nikole, Reč, Bojana              | 41°55'13.01"N<br>19°21'50.32"E                                       | K.P.339, K.O.Reč                                      |
| 8   | Crkva sv. Đorđa na Bojani, Zoganje                  | 41°57'6.73"N<br>19°20'58.35"E                                        | K.P.108, K.O.Sveti Đorđe                              |
| 9   | Crkva sv. Vasilija Ostroškog, Zoganje               | 41°56'52.17"N<br>19°18'13.85"E                                       | K.P.75, K.O.Zoganje                                   |
| 10  | Stari most u Gornjoj Klezni                         | 41°59'58.27"N<br>19°15'53.38"E                                       | K.P.2295, K.O.Klezna                                  |
| 11  | Džamija u Gornjim Kravarima                         | 42° 3'5.71"N<br>19°21'5.96"E                                         | K.P. 972, K.O.Krvari                                  |
| 12  | Džamija Ljamit                                      | 41°55'53.01"N<br>19°12'24.25"E                                       | K.P.1783, K.O.Ulcinj                                  |
| 13  | Džamija Bregut                                      | 41°55'50.75"N<br>19°12'41.74"E                                       | K.P.1073, K.O.Ulcinj                                  |
| 14  | Džamija Vrhpažar                                    | 41°55'50.69"N<br>19°12'33.03"E                                       | K.P.2849, K.O.Ulcinj                                  |
| 15  | Turbe Fani, Pristan                                 | 41°55'27.03"N<br>19°12'9.68"E                                        | K.P.3596/2, K.O.Ulcinj                                |
| 16  | Dva turbeta porodice Pulti- Resulbegović,<br>Meraja | 41°55'47.94"N<br>19°12'44.63"E<br><br>41°55'47.99"N<br>19°12'41.47"E | K.P.1414, K.P.1412, K.O.Ulcinj                        |
| Br. | NAZIV DOBRA                                         | GPS KOORDINATE                                                       | KATASTARSKE PARCELE,<br>KATASTARSKA OPŠTINA           |
| 17  | Crkva sv. Nikole, Bojana, Štoj                      | 41°52'54.86"N<br>19°22'30.83"E                                       | K.P.963, K.O.Gornji Štoj                              |

- **Evidentirani objekti (Objekti iz evidencije UZKD) – Tabela 39**

| Br. | NAZIV DOBRA                                    | GPS KOORDINATE                 | KATASTARSKE PARCELE,<br>KATASTARSKA OPŠTINA |
|-----|------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| 1   | Ambijentalna cjelina sa mlinovima u selu Mide  | 42° 2'25.95"N<br>19°15'47.87"E | K.P.46 (jedan mlin), K.O.Mide               |
| 2   | Upravna zgrada ulcinjske solane „Bajo Sekulić“ | 41°55'3.16"N<br>19°15'2.30"E   | K.P.363, K.O.Ulcinjско polje,<br>zgrada 20  |

## 14. EKONOMSKA PROJEKCIJA

### 14.1. EKONOMSKE PROJEKCIJE

**Procijenjeni troškovi**

Procijenjeni su 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 – elektroenergetska 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 mjestima u Evropi. Ovi troškovi, međutim, predstavljaju prosječne cijene i ovdje su dati kao indikativni vodič i ne treba se na njih oslanjati prilikom investicija ili donošenja drugih odluka. Svi troškovi izgradnje pretpostavljaju da će se novi objekti zidati u skladu sa uobičajenim propisima (Eurocode) i standardima, ali ne obuhvataju dodatne troškove za instalacije i opremu.

**Cijene građevinskog zemljišta**

Troškovi vezani za zemljište računaće se na osnovu bruto površine za sve namjene (vidi Poglavlje 3), uz primjenu pretpostavljenih prosječnih cijena zemljišta:

- Centar grada Ulcinj i lokacije uz saobraćajnice 100€ - 150 €/m<sup>2</sup>;
- Lokacije van centra maksimalno 100 €/m<sup>2</sup>;
- Štoj i Kruče od 40€ - 80€/m<sup>2</sup>;
- Van gradskog područja maksimalno 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, 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**

Tabela 40

| Elektroenergetska infrastruktura:                                            | Broj ili količina | Jedinična cijena € | Ukupno    |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------|
|                                                                              |                   |                    | €         |
| Rekonstrukcija trafostanice 110/35 kV Kodre                                  |                   |                    | 1.000.000 |
| Izgradnja nove trafo stanice TS 35/110 kV Briska Gora                        |                   |                    | 3.200.000 |
| Izgradnja novog 110kV voda Briska Gora-Ulcinj                                |                   |                    | 1.500.000 |
| Izgradnja novog 110kV voda Virpazar – Briska Gora                            |                   |                    | 2.300.000 |
| Rekonstrukcija postojećih 35/10 kV Velika Plaza I, Velika plaža II, Vladimir |                   |                    | 1.500.000 |
| Izgradnja nove trafo stanice TS x/35 kV Briska Gora Faza 3                   |                   |                    | 1.500.000 |

| Elektroenergetska infrastruktura:                                                                     | Broj ili količina | Jedinična cijena € | Ukupno            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                                                       |                   |                    | €                 |
| Izgradnja nove trafo stanice TS 35/10 kV Novi Ulcinj i Velika plaža III                               |                   |                    | 2.400.000         |
| Izgradnja novih 35kV vodova TS x/35 kV Briska Gora Faza 3- TS 110/35 kV Kodre                         |                   |                    | 800.000           |
| Izgradnja novih kablovskih vodova 3x HXP 1x150mm <sup>2</sup> ukupne dužine 55,5 km                   |                   |                    | 2.000.000         |
| Izgradnja novih kablovskih vodova 3x HXP 1x240mm <sup>2</sup> ukupne dužine 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>20.200.000</b> |

**Cijene telekomunikacione infrastrukture:**

Ukupni troškovi proširenja telekomunikacione mreže do Ulcinja je oko 1.800.000 €.

Tabela 41

| 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, pripremne, završne i ostale i sadrže 10% za nepredviđene radove.

Tabela 42

| FEKALNA KANALIZACIJA                   |           |              |
|----------------------------------------|-----------|--------------|
| OBJEKTI SISTEMA                        |           | €            |
| PPOV                                   | 75000ES   | 8.300.000,00 |
| Decentralizovana mala PPOV             | cca6000ES | 600.000,00   |
| Rehabilitacija i proširenje PS Pristan |           | 976.549,00   |
| Rehabilitacija i proširenje PS Đerane  |           | 854.605,00   |
| PS Kružni Tok                          |           | 1.592.069,00 |
| PS Ada Bojana                          |           | 161.070,00   |

| FEKALNA KANALIZACIJA                |        |                      |
|-------------------------------------|--------|----------------------|
| OBJEKTI SISTEMA                     |        | €                    |
| PS Gornji Štoj                      |        | 201.385,00           |
| PS Donji Štoj II PS 1               |        | 267.799,00           |
| PS Donji Štoj II PS 2               |        | 334.214,00           |
| PS Donji Štoj I PS 1                |        | 294.365,00           |
| PS Donji Štoj I PS 2                |        | 387.345,00           |
| PS Donji Štoj 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>            | m      | €                    |
| Potisni cjevovod PS Pristan         | 1185   | 326.127,00           |
| Potisni cjevovod do PPOVa x 2       | 2230   | 1.109.592,00         |
| Potisni cjevovod PS Ada Bojana      | 250    | 32.819,00            |
| Potisni cjevovod PS A1              | 320    | 42.008,00            |
| Potisni cjevovod PS F               | 630    | 96.541,00            |
| Potisni cjevovod PS Valdanos        | 1615   | 321.450,00           |
| <b>Ukupno potisni cjevovod:</b>     |        | <b>1.928.537,00</b>  |
| <b>NOVI KOLEKTORI</b>               | m      | €                    |
| Glavni kolektor                     | 4,059  | 1.810.302,00         |
| Kolektori područje A1               | 5,005  | 1.519.769,00         |
| Kolektori područje A2               | 2,34   | 710.541,00           |
| Kolektori područje B1               | 815    | 247.475,00           |
| Kolektori područje B2               | 474    | 143.779,00           |
| Kolektori područje B4               | 1,472  | 446.973,00           |
| Kolektori područje D1               | 1,2    | 642.481,00           |
| Kolektori područje F                | 1420   | 431.183,00           |
| Kolektori područje Kodre            | 2,964  | 900.019,00           |
| 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> |



| FEKALNA KANALIZACIJA                    |       |                      |
|-----------------------------------------|-------|----------------------|
| OBJEKTI SISTEMA                         |       | €                    |
| <b>REHABILITACIJA POSTOJEĆE MREŽE</b>   | m     | €                    |
| Kolektori područje A1                   | 1,315 | 342.772,00           |
| Kolektori područje A2                   | 2,799 | 802.575,00           |
| Kolektori područje B1                   | 1,652 | 419.411,00           |
| Kolektori područje B2                   | 1,395 | 368.386,00           |
| Kolektori područje B4                   | 2,68  | 688.295,00           |
| Kolektori područje C1                   | 989   | 250.250,00           |
| Kolektori područje D1                   | 5,008 | 908.667,00           |
| Kolektori područje D2                   | 2,463 | 623.210,00           |
| Kolektori područje E1                   | 1,213 | 307.000,00           |
| Kolektori područje E2                   | 5,832 | 2.577.904,00         |
| Kolektori područje Kodre                | 3,076 | 898.384,00           |
| <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.

Tabela 43

| VODOVOD                                              |                     |       |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------|---------------------|
| OBJEKTI SISTEMA                                      | m <sup>3</sup>      |       | €                   |
| 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> |
| ZAMJENA CJEVOVODA                                    | mm                  | m     | €                   |
| Izvorište „Mide“ - PK Muška 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           |
| SDK – Sedma ulica - Crkva                            | 200                 | 915   | 130.605,00          |

| <b>VODOVOD</b>                                                                                     |           |                |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------------|
| <b>OBJEKTI SISTEMA</b>                                                                             | <b>m³</b> |                | <b>€</b>             |
|                                                                                                    | 150       | 381            |                      |
| Stara uljara - Džamija                                                                             | 300       | 370            | 75.451,00            |
| Džamija – Canke                                                                                    | 250       | 300            | 91.500,00            |
|                                                                                                    | 250       | 331            |                      |
| Odvojak za Pinješ                                                                                  | 250       | 50             | 9.350,00             |
| Veza sa niskom zonom kod kružnog toka                                                              | 300       | 22             | 4.180,00             |
| Džamija - Karaula                                                                                  | 200       | 271            | 94.526,00            |
|                                                                                                    | 200       | 311            |                      |
| Stara uljara – Rezervoar „Bijela gora 2”                                                           | 300       | 635            | 107.950,00           |
| <b>Ukupno zamjena cjevovoda:</b>                                                                   |           |                | <b>5.010.140,00</b>  |
| <b>NOVI CJEVOVODI</b>                                                                              | <b>mm</b> | <b>m</b>       | <b>€</b>             |
| Vezni cjevovodi rezervoara „Bijela gora 1” sa 1 visinskom zonom                                    | 350       | 1110           | 204.240,00           |
| Vezni cjevovodi rezervoara „Bijela gora 1” sa Regionalnim vodovodom                                | 355       | 155            | 28.675,00            |
| Port Milena - Bregvija                                                                             | 400       | 924            | 194.040,00           |
|                                                                                                    | 350       | 1982           | 396.400,00           |
|                                                                                                    | 315       | 4896           | 763.776,00           |
| 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 plaži, dionica Bregvija - Port Milena                            | 250       | 7691           | 692.190,00           |
| Distributivni cjevovod na Velikoj plaži, 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 Ulcinjско 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€.

Tabela 44

| <b>Novi kolektori</b> | <b>m</b> | <b>Jed. cijena (€)</b> | <b>Ukupno (€)</b> |
|-----------------------|----------|------------------------|-------------------|
| 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 5.400.000€; nije predviđena suma za bilo kakvi finansijski doprinos regionalnoj deponiji u Baru.

Tabela 45

| 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 pješačkih i biciklističkih staza, poboljšanja i proširenja mreže javnog prevoza, uključujući nove „park and ride“ parkinge u ključnim centrima, uz novu marinu i objekte za vođeni saobraćaj. Ukupni troškovi za ove radove se procjenjuju na cca 145 miliona eura, kao što je prikazano u donjoj tabeli 46 .

| Opis                                              |                    | Jedinična cijena (€) | Ukupno(€)          |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Izgradnja saobraćajnica – planirana</b>        | <b>km (dužina)</b> |                      |                    |
| Kolovoz i trotoari u Gup-u                        | 507.000 m²         | 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. Tabela 47

| Prostor za nova radna mjesta                           | Bruto površina (m <sup>2</sup> ) | Jedinična Cijena (€) / m <sup>2</sup> | 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.

Tabela 48

| 5        | Turistički objekti                                | Bruto površina (m <sup>2</sup> )                  | Cijena (€) / m <sup>2</sup> bruto površine                   | Ukupno (€)           |
|----------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|
|          | <b>Hoteli</b>                                     |                                                   |                                                              |                      |
|          | Hoteli - 5*, 4*, tur. kompleksi                   | 2.341.404                                         | 1.900                                                        | 4.448.667.600        |
|          | Mali hoteli                                       | 367.200                                           | 1.400                                                        | 514.080.000          |
|          | <b>Ukupna cijena hotela</b>                       |                                                   |                                                              | <b>4.962.747.600</b> |
|          | <b>Ostali turistički smještaj</b>                 | <b>Bruto građevinska površina (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Cijena (€) / m<sup>2</sup> bruto građevinske površine</b> |                      |
|          | Privatni smještaj i ostalo                        | 121.012.                                          | 700                                                          | 84.708.750           |
|          | <b>Ukupna cijena ostalih turističkih objekata</b> |                                                   |                                                              | <b>84.708.750</b>    |
| <b>5</b> | <b>UKUPNA CIJENA TURISTIČKIH OBJEKATA</b>         |                                                   |                                                              | <b>5.047.456.350</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 9.300m<sup>2</sup> (BGP) i 31.000m<sup>2</sup> otvorenih prostora (igrališta i terena za rekreaciju);
- Osnovne škole: dodatnih 3.215 m<sup>2</sup> bruto površine objekata i 30.901m<sup>2</sup> 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 7.153m<sup>2</sup> (BGP) za obrazovanje i srodne djelatnosti i 18.775m<sup>2</sup> otvorenog prostora;
- Dom zdravlja: proširenje doma zdravlja u Ulcinju i nove zdravstvene stanice u planiranim turističkim naseljima na Velikoj plaži;
- Specijalizovani smještaj – socijalno stanovanje i domovi za stara lica u Ulcinju, Vladimiru i Rt Đerane.
- Novi teren za golf sa 18 rupa, izgrađeni po internacionalnim standardima, Šas
- Sport i rekreacija: nove sportske hale i objekti (8.400m<sup>2</sup> BGP) zajedno sa 58.000m<sup>2</sup> sportskih terena.

Tabela 49

| 6        | Društveni sadržaji                                                           | Bruto građevinska površina (m <sup>2</sup> ) | Cijena (€) / m <sup>2</sup> bruto građevinske površine | Ukupno (€)        |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
|          | <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                                                  | 10.729.500        |
|          | 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                                                  | 360.000           |
|          | <b>Domovi za stara lica</b>                                                  | 2.000                                        | 1.250                                                  | 2.500.000         |
|          | <b>Sport i rekreacija</b>                                                    |                                              |                                                        |                   |
|          | Fudbalski stadion                                                            |                                              |                                                        | 1.000.000         |
|          | Sportske hale i objekti                                                      | 8.400                                        | 1.400                                                  | 11.760.600        |
|          | Pripadajući sportski tereni                                                  | 58.000                                       | 200                                                    | 11.600.000        |
|          | 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>79.168.300</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 321.645m<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 procjena ne obuhvata cijenu zemljišta i cijenu projektovanja / troškove vezane za dobijanje građevinskih i urbanističkih dozvola. Tabela 50

| <b>7</b> | <b>Stambeni objekti (za potrebe lokalnog stanovništva)</b>      | <b>Bruto površina (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Cijena(€) /m<sup>2</sup></b> | <b>UKUPNO troškovi izgradnje (€)</b> |
|----------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
|          | Garsonjere i stanovi sa 1 spavaćom sobom (60-90m <sup>2</sup> ) | 26.142                                | 500                             | 13.071.000                           |
|          | Stanovi sa 2 spavaće sobe (150m <sup>2</sup> )                  | 72.753                                | 600                             | 43.651.800                           |
|          | Kuće i vile sa 3 spavaće sobe (180m <sup>2</sup> )              | 90.000                                | 800                             | 72.000.000                           |
|          | Kuće i vile sa 4 spavaće sobe (210m <sup>2</sup> )              | 105.000                               | 800                             | 84.000.000                           |
|          | Kuće i vile sa 5 + spavaćih soba (250m <sup>2</sup> )           | 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 zahtijevaju crnogorski i evropski građevinski standardi.

**14.2. PREGLED PROCIJENJENIH PRELIMINARNIH TROŠKOVA**

U sljedećoj tabeli dat je pregled procjena preliminarnih troškova obuhvaćenih prethodnim poglavljima, tabela 51:

|               | PROCIJENJENI<br>TROŠKOVI (OKVIRNO)                           | Veličina m <sup>2</sup> | Cijena po<br>jedinici( €) | Ukupni troškovi (€) |
|---------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
|               | Komunalna<br>infrastruktura                                  |                         |                           |                     |
|               | Električna energija                                          |                         |                           | 20.200.000          |
|               | Telekomunikacije                                             |                         |                           | 1.800.000           |
|               | Kanalizacija                                                 |                         |                           | 54.543.557          |
|               | Vodovod                                                      |                         |                           | 20.860.794          |
|               | Atmosferska                                                  |                         |                           | 814.400             |
|               | Čvrst otpad                                                  |                         |                           | 5.400.000           |
|               | Postrojenje za<br>prečišćavanje otpadnih<br>voda             |                         |                           | 50.000.000          |
| 1             | UKUPNI TROŠKOVI ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU                  |                         |                           | 153.618.751         |
|               |                                                              |                         |                           |                     |
| 2             | UKUPNI TROŠKOVI ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU<br>(NEPOTPUNI) |                         |                           | 145.211.500         |
|               |                                                              |                         |                           |                     |
| 3             | UKUPNI TROŠKOVI PROSTORA ZA NOVA RADNA MESTA                 |                         |                           | 42.510.500          |
|               |                                                              |                         |                           |                     |
| 4             | UKUPNI TROŠKOVI ZA TURISTIČKE OBJEKTE                        |                         |                           | 5.047.456.350       |
|               |                                                              |                         |                           |                     |
| 5             | UKUPNI TROŠKOVI ZA DRUŠTVENE SADRŽAJE                        |                         |                           | 79.168.300          |
|               |                                                              |                         |                           |                     |
| 6             | UKUPNI TROŠKOVI ZA STAMBENE OBJEKTE                          |                         |                           | 234.922.800         |
|               |                                                              |                         |                           |                     |
| UKUPNO 1 DO 6 |                                                              |                         |                           | 5.702.888.201       |

### Procijenjeni troškovi ID PUP Ulcinj

Cilj izrade izmjena i dopuna PUP-a Ulcinj je stvaranje uslova za implementaciju ugovora o zakupu zemljišta u državnoj svojini radi izgradnje, korišćenja i održavanja solane elektrane.

Analiza izvodljivosti se zasniva na inicijalnoj analizi, uzimajući u obzir posjete lokaciji, sastanke sa predstavnicima relevantnih institucija Crne Gore kao i analizu tehničkog rješenja projekta.

Pretpostavljena je snaga elektrane od 212 MW AC sa prenosnim odnosom u opsegu od ~1.3 DC/AC, koje će se realizovati u 2 faze (50 MW + 150MW).

Potrebno je imati u vidu da je tehničko rješenje podložno daljoj analizi i predstavlja projekat koji je moguće optimizovati.

Kapitalni izdaci u opsegu od 500.000,00-600.000,00 €/MWp plus 9.5 mil. € ostali CAPEX i troškovi priključenja SE na mrežu koje će nadoknaditi CGES.

Na osnovu očekivanog ishoda EPC pregovora i razvoja cijena modula; predviđena je investicija u vrijednosti od oko 180 mil. €.

Ukupni OPEX ~15 k€/Mwac

### Procijenjena vrijednost ulaganja

Na osnovu raspoloživih podataka uradjena je procjena troškova ulaganja u predmetno područje. Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati. Tabela 52

| INVESTICIONE KATEGORIJE |                                                                                                                                                                                                                                                                                             | PROCIJENJENA VRIJEDNOST ULAGANJA |                      |                      | Zamjena u toku rada elektrane | Ukupna vrijednost ulaganja |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             | I faza- 2019-2019.               | II faza- 2020 g.     | III faza-2021. g.    |                               |                            |
|                         | Moduli, inverteri, transformatori, podkonstrukcija, građevinski radovi (ograde, putevi, drenaza, kontrolna zgrada, inverterska postrojenja), razvodno postrojenje, dalekovod, naizmjenični i jednosmjerni kablovi, otkup zemljišt, administrativni troškovi, projektovanje, zakup zemljišta | 44,400,000.00                    | 67,700,000.00        | 66,000,000.00        | 2,500,000.00                  | 180,600,000.00             |
|                         | <b>Ukupno:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>44,400,000.00</b>             | <b>67,700,000.00</b> | <b>66,000,000.00</b> | <b>2,500,000.00</b>           | <b>180,600,000.00</b>      |

#### 14.3. UTICAJ PLANIRANIH INVESTICIJA

Planirani prihodi će se zasnivati na ukupnim projektovanim količinama izgradnje planiranih u okviru PUP i GUP Ulcinj vezano za:

- lokalno stambeno tržište;
- razvoj turizma (hoteli, turistički centri, vile, bungalovi, apartmani i seoski turizam);
- druge privredne aktivnosti;
- saobraćaj;
- servise;
- društvene sadržaje i
- komunalne usluge.

Očekivani prihodi i rashodi na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, Health Club, restorani, caffè bar) zasnivaće 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).

#### Projektovani finansijski rezultati ID PUP-a Ulcinj

Analiza se zasniva na cijeni električne energije od 40 €/MWh

U obzir su uzeti i očekivana amortizacija, neraspoloživost i gubici.

Ključni faktori:

- CAPEX u iznosu od 180 mil. € za solarnu elektranu, (bez troškova priključenja na mrežu).
- Nekoliko budućih benefita optimizacije za potencijalno povećanje NSV-a, uključujući EPC cijenu, optimizaciju proizvodnje, veću snagu i troškove. Tabela 53



# IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

| Prihodi                    |           | 2019 | 2020       | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        | 2026        | 2027        | 2028        | 2029        | 2030        | 2031        |
|----------------------------|-----------|------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| AC kapacitet               | MW        |      | 50         | 150         | 250         | 250         | 250         | 250         | 250         | 250         | 250         | 250         | 250         | 250         |
| DC kapacitet               | MW        |      | 59         | 190         | 317         | 317         | 317         | 317         | 317         | 317         | 317         | 317         | 317         | 317         |
| Sati rada pod opterećenjem | h/a       |      | 1516       | 1471        | 1448        | 1448        | 1448        | 1448        | 1448        | 1448        | 1448        | 1448        | 1448        | 1448        |
| Proizvodnja                | GWh       |      | 90         | 280         | 459         | 459         | 459         | 459         | 459         | 459         | 459         | 459         | 459         | 459         |
| Teh.kapacitet              | %         |      | 100.00%    | 98.60%      | 100.00%     | 98.60%      | 98.10%      | 97.70%      | 97.20%      | 96.80%      | 96.40%      | 95.90%      | 95.50%      | 95.10%      |
| Neraspoloživost mreže      | %         |      | 1.30%      | 1.30%       | 1.30%       | 1.30%       | 1.30%       | 1.30%       | 1.30%       | 1.30%       | 1.30%       | 1.20%       | 1.20%       | 1.20%       |
| Neto prodaja               | GWh       |      | 90         | 276         | 460         | 453         | 451         | 449         | 447         | 445         | 443         | 441         | 439         | 437         |
| Balansna prodaja           | %         |      | 2.50%      | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       | 2.50%       |
| Balan.značajnihgub.        | %         |      | 20%        | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         | 20%         |
| <b>Prihodi</b>             | <b>M€</b> |      | <b>3.7</b> | <b>11.5</b> | <b>19.5</b> | <b>19.6</b> | <b>19.9</b> | <b>20.2</b> | <b>20.5</b> | <b>20.9</b> | <b>21.2</b> | <b>21.5</b> | <b>21.8</b> | <b>22.2</b> |
| Simulirana cijena          | €/MWh     |      | 40         | 40          | 40          | 40          | 40          | 40          | 40          | 40          | 40          | 40          | 40          | 40          |
| Troškovi rada              | M€        |      | 1.8        | 1.8         | 1.9         | 1.9         | 2.0         | 2.0         | 2.0         | 2.1         | 2.1         | 2.2         | 2.2         | 2.3         |
| <b>Troškovi</b>            |           |      |            |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| E&O                        | M€        |      | 0.2        | 0.8         | 1.3         | 1.3         | 1.4         | 1.4         | 1.4         | 1.4         | 1.5         | 1.5         | 1.5         | 1.6         |
| Osiguranje                 | M€        |      | 0.1        | 0.2         | 0.3         | 0.3         | 0.3         | 0.3         | 0.3         | 0.3         | 0.3         | 0.3         | 0.3         | 0.3         |
| Adminis. Troškovi          | M€        |      | 0          | 0           | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         |
| Sopstvena potrošnja        | M€        |      | 0.1        | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         | 0.1         |
| Zakup zemljišta            | M€        |      | 2.2        | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         | 2.2         |
| <b>Troškovi ukupno</b>     | <b>M€</b> |      | <b>2.6</b> | <b>3.3</b>  | <b>3.9</b>  | <b>4</b>    | <b>4</b>    | <b>4</b>    | <b>4</b>    | <b>4.1</b>  | <b>4.1</b>  | <b>4.1</b>  | <b>4.1</b>  | <b>4.2</b>  |

**Napomena:** Podaci označeni crvenom bojom su indikativni

| Profitabilnost        |    |      |      |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------|----|------|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| EBITDA                | M€ | -1.8 | -0.8 | 6.3 | 13.6 | 13.7 | 13.9 | 14.2 | 14.4 | 14.7 | 14.9 | 15.2 | 15.4 | 15.7 |
| Fazal amortizacija    | M€ |      | 1.3  | 1.3 | 1.3  | 1.3  | 1.3  | 1.3  | 1.3  | 1.3  | 1.3  | 1.3  | 1.3  | 1.3  |
| Faza II amortizacija  | M€ |      |      | 2.7 | 5.4  | 5.4  | 5.4  | 5.4  | 5.4  | 5.4  | 5.4  | 5.4  | 5.4  | 5.4  |
| Invertor amortizacija | M€ |      | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| EBIT                  | M€ | -1.8 | -2.0 | 2.4 | 7.0  | 7.1  | 7.3  | 7.6  | 7.8  | 8.1  | 8.3  | 8.6  | 8.8  | 9.1  |

| Slobodni novčani tok        |           |              |              |              |             |           |             |             |             |             |             |             |             |             |
|-----------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| NOPLAT*                     | M€        | -1.6         | -1.8         | 2.2          | 6.4         | 6.4       | 6.7         | 6.9         | 7.1         | 7.3         | 7.6         | 7.8         | 8           | 8.3         |
| Deprecijacije               | M€        | -            | 1.3          | 4            | 6.6         | 6.6       | 6.6         | 6.6         | 6.6         | 6.6         | 6.6         | 6.6         | 6.6         | 6.6         |
| Promjena u NPK              | M€        | -            | 0            | 0.3          | 0.3         | 0         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| CAPEX                       | M€        | 44.6         | 67.7         | 66           | -           | -         | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           |
| <b>Slobodni novčani tok</b> | <b>M€</b> | <b>-46.2</b> | <b>-68.3</b> | <b>-60.2</b> | <b>12.7</b> | <b>13</b> | <b>13.2</b> | <b>13.5</b> | <b>13.7</b> | <b>13.9</b> | <b>14.2</b> | <b>14.4</b> | <b>14.6</b> | <b>14.9</b> |

## Direktni prihodi države i opštine

Direktni prihodi uključuju:

Jednokratne prihode:

- 1) prihodi od poreza na promet nepokretnosti;
- 2) prihodi od naknada za građevinsko zemljište.

Prihodi koji se ostvaruju svake godine:

- 3) prihodi od poreza na dodatu vrijednost;
- 4) prihodi od poreza na neto dobit;
- 5) prihodi od poreza na lična primanja;
- 6) prihodi od poreza na nepokretnost.

## Smjernice za realizaciju

Za realizaciju mnogih elemenata ovog plana na nivou opštine ili države, biće neophodna pravna ovlaštenja za obavezan otkup zemljišta potrebnog za izgradnju komunalne infrastrukture, saobraćaj i druge društvene sadržaje, uz moguće uključivanje i stambene izgradnje za potrebe lokalnog tržišta.

Ova ovlaštenja za otkup će takođe biti potrebna za veće dugoročne projekte kao što je Velika plaža. To će omogućiti da se obezbijede novi, alternativni modeli realizacije zasnovani na partnerskom odnosu i saradnji sa državnom upravom, lokalnim nevladinim organizacijama, ključnim zemljoposjednicima i drugim važnim zainteresovanim stranama.

## 15. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

### 15.1. FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE

Koncept razvoja područja opštine Ulcinj predložen Prostorno-urbanističkim planom će se realizovati kroz direktnu implementaciju smjernica PUP-a, 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 će zavisići od mnogobrojnih faktora, o čemu će odlučivati lokalni i državni organi upravljanja.

Najvažnije stavke za dalju realizaciju su: poboljšanje saobraćajne mreže i infrastrukturne opremljenosti, poboljšanje uslova životne sredine, razvoj 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 za prečišćavanje otpadnih voda i zaštitu mora od nepropisne kišne i fekalne kanalizacije.

U tom smislu, prilikom implementacije planskih dokumenata, važno je izgradnju objekata usloviti prethodnom infrastrukturnom opremljenošću u stepenu koji podrazumijeva završetak svih radova na sekundarnoj tehničkoj infrastrukturi.

### 15.2. ZEMLJIŠNA POLITIKA

Prostorno urbanističkim planom se predviđa racionalno korišćenje zemljišta, čime se podrazumijeva i njegovo očuvanje i zaštita. U cilju stvaranja uslova za unaprijeđenje 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, ekosistema Rumije I Valdanosa koji ispunjavaju posebne uslove za zaštitu kroz proglašenje regionalnog parka prirode, i Emerald područja koje obuhvata dio Velike plaže, Adu Bojanu, Ulcinjsku solanu, sliv rijeke Bojane i Šasko jezero. Predviđena je zaštita slivova izvorišta i vodotoka drugih rijeka na području opštine, obalnog područja, lokaliteta kulturnog nasljeđa i arheoloških nalazišta.

Unaprijeđenje 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.

### 15.3. 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 planskih dokumenata nižeg reda;
- Izrada planova i projekata za saobraćajnu i tehničku infrastrukturu;
- Izrada i uspostavljanje jedinstvenog informacionog sistema prostornog planiranja – **GIS**.

Realizacija smjernica PUP-a je podržana donošenjem Prostornog plana obalnog područja Crne Gore (PPNOPCG), kojim je promovisano 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 PPPN Obalno područje su definisane i preporuke za neophodnu reviziju postojeće strategije planiranja i razvoja, kao i smjernice za dalje integralno upravljanje Obalnim područjem.

Programi daljeg razvoja moraju biti realni i ostvarivi, a u njihovom donošenju osim opštinskih službi moraju učestvovati i privredni subjekti, javne službe i institucije.

U kreiranju razvojnih procesa potrebno je obezbijediti aktivno učešće i doprinos nevladinih organizacija. Mogući nosilac razvoja na teritoriji opštine je Agencija za razvoj Ulcinja.

### 15.4. 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 unaprijeđenje prirode i životne sredine.

### 15.5. REŽIM UREĐENJA PROSTORA

Na području PUP-a Ulcinj predviđena je izrada DUP-ova, UP-a, LSL-a, DSL-a u zoni Morskog dobra, i direktna implementacija smjernica PUP-a.

Druga značajna dokumentacija za uređenje područja PUP-a su programi:

- zdravstvenog turizma;
- sportskog turizma;
- naučnog i edukativnog turizma;
- kulturnog turizma;
- lokalnog pomorskog saobraćaja;
- unaprijeđenja lokalnog drumskog i javnog saobraćaja;
- valorizacije, obnove i zaštite graditeljskog naslijeđa;
- valorizacije, obnove i zaštite kulturno-istorijskog naslijeđa i kulturnog turizma;
- uređenja javnih površina.

Značajna projektna dokumentacija:

#### - **projekat regulacije vodnog režima rijeke Bojane;**

Projektom će se obezbijediti tehnička rješenja za niz elemenata kao što su regulisanje nivoa vode, adaptacija na klimatske promjene, zaštita poljoprivrednih površina od poplava, povezivanje toka rijeke sa kanalom Port Milena, kao i omogućavanje plovnog puta od Jadranskog mora ka Skadarskom jezeru.

Projekat će se raditi u saradnji sa Republikom Albanijom, kao dio projekta regulacije šireg hidrološkog kompleksa, koji osim rijeke Bojane obuhvata Skadarsko jezero i rijeku Drim u Albaniji.

#### - **projekat očuvanja i revitalizacije plaže na Adi Bojani,**

Erozija na Adi Bojani je proces koji traje decenijama i do sada su identifikovani različiti prirodni i antropološki uticaji. Sprovođenje projekta hitnih mjera realizovano je u februaru 2021. godine uz koordinaciju i praćenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a u realizaciji JPMD, na izgradnji napera – zaštitne strukture koja treba da zaustavi kretanje pijeska u pravcu Velike plaže pri dejstvu vjetrova i talasa. Ovaj projekat hitnih mjera predstavlja privremeno rješenje koje je predložila struka te da se takođe smatra eksperimentalnim, posebno zbog specifičnosti ovog područja i uticaja i mora i rijeke na ostrvo, ali i zbog toga što se prvi put ovakva vrstva poduhvata sprovodi kod nas.

S obzirom da izgradnja napera na plaži predstavlja samo privremeno rješenje i da ima uzrokovanje erozije na drugim djelovima Ade Bojane, kao i da to nije u skladu sa njenim prirodnim ambijentom, potrebno je definisati efikasno i dugoročno rješenje sa održivim karakteristikama, koje se može uklopiti u vrijedni prirodni ambijent Ade Bojane. Uslov za definisanje rješenja je prikupljanje svih neophodnih podataka za projektovanje rješenja, koje obuhvata praćenje i utvrđivanje uzroka erozionih procesa, analizu mogućih uticaja klimatskih promjena.

- **projekat šetališta Lungo mare**, kojim će se povezati Velika plaža, preko Rta Đetane i brda Pinješ, do Starog grada i Limana. Šetalište treba trasirati tako da u što većoj mjeri promoviše prirodne i kulturne vrijednosti obalnog prostora. Trasa šetališta definisana je u okviru Detaljne razrade lokaliteta Pinješ Borova šuma, koja čini sastavni dio Izmjena I dopuna PUP-a;
- **projekat izgradnje solarne elektrane** na Briskoj gori i drugim lokacijama određenim za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora;
- **projekat sanacije i revitalizacije fabrike za preradu soli „Ulcinjska Solana”**;  
Projektom obuhvatiti komplet područje Solane, sa predlogom poboljšanja proizvodnje i tehnologije za preradu soli i pratećih basena. Projektom predvidjeti sanaciju, revitalizaciju i dogradnju postojećih objekata u okviru fabrike.
- **projekat odvoda vode i amelioracije** dijela močvarnog zemljišta u Zoganjskom i Anamalskom polju. Realizaciju ovog projekta usloviće prethodno sprovođenje mjera na regulaciji voda rijeke Bojane i šireg hidrološkog kompleksa.
- **projekat sanacije i revitalizacije zone vikendica i sojenica** na rijeci Bojani.  
Projektom obuhvatiti komplet područje vikendica i sojenica, sa predlogom uklanjanja dijela nelegalnih i neadekvatnih objekata, i izgradnje saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Planom namjene površina su definisane granice građevinskog područja u kome je predviđeno uređenje prostora i izgradnja objekata.

Racionalnost i ekonomičnost izgradnje će se postići sprječavanjem širenja gradnje van definisanog građevinskog područja. Urbani red postojećih naselja će se zaštititi kroz sanaciju i dogradnju saobraćajne i infrastrukturne mreže, dogradnju sadržaja društvenog standarda, uređenje zelenih i rekreativnih površina i urbano opremanje prostora, koje su u nadležnosti lokalne samouprave.

Zaštita identiteta naselja će se sprovođiti kroz kontrolu stanja na terenu i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za regularizaciju objekata. U proceduri legalizacije bespravno podignutih objekata, potrebno je insistirati na ispunjavanju uslova definisanih ovim planom.

U okviru PUP-a urađeno je generalno urbanističko rješenje za centar lokalne samouprave – grad Ulcinj, površine **868 ha**, označen kao urbano naselje.

U nastavku je dat **pregled regulacione planske dokumentacije** kojom će se uređivati područje opštine Ulcinj. Tabela 54:

| NIVO PLANSKE DOKUMENTACIJE             | PLANSKI DOKUMENT                                           | POVRŠINA (ha) |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>DRŽAVNI PLANSKI DOKUMENTI</b>       |                                                            |               |
| <b>DRAŽAVNA STUDIJA LOKACIJE</b>       | Sektor 61 - Valdanos                                       | 6,11          |
|                                        | Sektor 63 – Stari grad Ulcinj                              | 6,25          |
|                                        | Sektor 63 - Marina Liman                                   | 1.15          |
|                                        | Sektor 65 -Rt Đerane-Port Milena                           | 125.14        |
|                                        | Sektor 66 – modul I - Velika plaža                         | 215.42        |
|                                        | Sektor 66 – modul II i III - Velika plaža                  | 196.19        |
|                                        | Sektor 66 – moduli IV i V – hotelski kompleks Velika plaža | 349.36        |
|                                        | Sektor 67 – Turističko naselje Ada Bojana                  | 22.30         |
| <b>LOKALNI PLANSKI DOKUMENTI</b>       |                                                            |               |
| <b>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE</b> | Grad Ulcinj                                                | 868.43        |
| <b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>      |                                                            |               |
|                                        | Pristan                                                    | 9,88          |
|                                        | Pinješ 1                                                   | 7,54          |
|                                        | Pinješ 2                                                   | 13,17         |
|                                        | Pinješ – hotelski kompleks                                 | 3,87          |
|                                        | Pinješ 3                                                   | 82,06         |
|                                        | Liman 1                                                    | 16.3          |
|                                        | Liman 2                                                    | 29,39         |
|                                        | Meterizi 1                                                 | 12,21         |
|                                        | Meterizi 2                                                 | 16,85         |

IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

| NIVO PLANSKE DOKUMENTACIJE         | PLANSKI DOKUMENT                                         | POVRŠINA (ha) |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|
|                                    | Meterizi 3                                               | 21,83         |
|                                    | Meraja 1 / DUP i njegove izmjene i dopune za određene UP | 16,58         |
|                                    | Meraja 2/ DUP i njegove izmjene i dopune za određene UP  | 17,22         |
|                                    | Totoši                                                   | 29,67         |
|                                    | Nova Mahala i Bijela Gora                                | 69,80         |
|                                    | Kodre 1                                                  | 69,91         |
|                                    | Kodre 2                                                  | 47,35         |
|                                    | Đerane 1                                                 | 46,94         |
|                                    | Đerane 2                                                 | 117,05        |
|                                    | Ulcinjsko polje 1                                        | 92,19         |
|                                    | Ulcinjsko polje - servisno skladišna zona                | 11,63         |
|                                    | Ulcinjsko polje 2                                        | 17,73         |
| <b>URBANISTIČKI PROJEKAT</b>       |                                                          |               |
|                                    | Stari grad Ulcinj                                        | 3,35          |
|                                    | Pristan                                                  | 2,45          |
|                                    | Hotel Mediteran                                          | 2,13          |
|                                    | Hotel Galeb                                              | 2,43          |
|                                    | Novi centar Ulcinja                                      | 11,59         |
|                                    | Stari grad Svač                                          | 14,76         |
| <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE</b>    |                                                          |               |
|                                    | Kručje 1                                                 | 41,51         |
|                                    | Kručje 2                                                 | 5,21          |
|                                    | Kručje – seoski turizam                                  | 0,94          |
|                                    | Turističko stambeno naselje na lokalitetu Kručje         | 0,74          |
|                                    | Olive park                                               | 3,67          |
|                                    | Liman 2                                                  | 2,27          |
|                                    | Donji Štoj                                               | 362,05        |
|                                    | Servisno-skladišna zona Kodre                            | 18,55         |
|                                    | Seosko naselje Zoganje                                   | 66,26         |
|                                    | Industrijska zona Zoganje                                | 37,23         |
|                                    | Zoganje - seoski turizam                                 | 6,2           |
|                                    | Servisno-skladišna zona Vladimirske Krute                | 29,56         |
|                                    | Šas                                                      | 62,09         |
|                                    | Sportsko rekreacioni kompleks Briska gora                | 66,63         |
|                                    | Eko - seosko turistički centar na lokalitetu Šas         | 8,31          |
|                                    | Gornji Štoj – aqua park                                  | 3,47          |
|                                    | Turistički kompleks Mavrijan                             | 19,2          |
| <b>DETALJNA RAZRADA LOKALITETA</b> |                                                          |               |
|                                    | <b>Vladimir</b>                                          | <b>101.86</b> |

- Za sva planska dokumenta u fazi pripremnih radova potrebno je obezbijediti smjernice za zaštitu kulturnih dobara, koje izdaje nadležna Uprava za zaštitu kulturnih dobara.
  - Za sljedeće planske dokumente, do donošenja odluke o pristupanju izmjena i dopuna istih, prilikom izdavanja UTU za izgradnju za sve urbanističke parcele je potrebno obezbijediti mišljenje nadležne Uprave za zaštitu kulturnih dobara, o tome da li su na predmetnom prostoru evidentirana kulturna dobra. Ukoliko jesu, Uprava će izdati konzervatorske uslove.
1. DSL Stari grad Ulcinj
  2. DSL Valdanos
  3. LSL Sportsko rekreacioni kompleks Briska gora
  4. LSL Eko seosko turistički centar na lokalitetu Šas

- U daljoj implementaciji smjernica PUP-a, posebnu pažnju posvetiti iznalaženju rješenja trase saobraćajnog tunela ispod Starog Grada. Prilikom izrade UP Stari grad Ulcinj, potrebno je uraditi sve potrebne analize i studije, kako bi se na najbolji način obezbijedila zaštita integriteta kulturnog dobra.
- U fazi pripremnih poslova za izradu UP-a Stari grad Ulcinj, za prostor Starog Grada i njegove zaštićene okoline potrebno je uraditi Studiju vizuelnog uticaja na kultuno dobro, koja će uz Studiju zaštite kulturnih dobara obezbijediti konzistentnost planskog rješenja sa stanovišta zaštite integriteta kulturnog dobra.  
Ukoliko analize i studije pokažu da je iz bilo kojih razloga ugroženo područje kulturnog dobra, potrebno je pristupiti izmjeni saobraćajnog rješenja GUR-a, kroz izmjene i dopune planskog dokumenta.
- Izgradnja benzinskih pumpi na teritoriji van urbanizovanih područja će se sprovoditi na osnovu lokalne studije lokacije, čiju će izradu raspisati nadležni opštinski Sekretarijat. Uz LSL obavezno raditi Stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu (SPU), a plansko rješenje usaglasiti sa rezultatima SPU.

## 15.6. OBLICI INTERVENCIJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

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.

### Izgradnja u pretežno izgrađenim prostorima

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

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

Urbana revitalizacija će se sprovoditi na području Starog Grada, Male plaže, Pristana i Ulcinske čaršije, Pinješa, Meraje, Totoša, Ade Bojane i Vladmira. Sanaciju, rekonstrukciju i izgradnju hotelskih objekata u Starom gradu, Pristanu, kao i hotela Mediteran, Galeb, Rt Ratislava, Albatros i drugih treba raditi tako da se dobiju urbanističko-arhitektonske cjeline visokog kvaliteta, sa bogatim hortikulturnim uređenjem i vezom sa pješačkom komunikacijom LUNGO MARE. Zona turizma na padinama brda Pinješ je planirana kao prostor male gustine na kome će se graditi kapaciteti ekskluzivnog turizma, hoteli i vile.

**Urbana afirmacija – UA** dogradnja i urbano opremanje u cilju afirmisanja područja kao gradskog prostora u sadržajnom i morfološkom smislu. Intervencije se odnose na formiranje uličnih prostora, trgove, zelene površine. Intervencije podrazumijevaju stvaranje prostora za poslovne, turističke i druge javne sadržaje i formiranje zone mješovite namjene.

**Urbana dogradnja – UD** povećanje izgrađenosti i urbano opremanje, u cilju proširenja gradskog područja i stvaranja pretežno stambenih prostora, prostora za mješovite namjene i centralne djelatnosti. Planskom preparcelacijom će se stvoriti uslovi za rekonstrukciju i regulaciju prostora, sa formiranjem blokova, uličnih nizova i slobodnih pješačkih površina. Intervencije u prostoru treba da omoguće izgradnju turističkih i javnih sadržaja i komercijalnih prostora. Planskom analizom će se utvrditi mogućnost interpolacija u grupacije postojećih objekata i njihove rekonstrukcije, kao i zaokruživanje gradnje na već započetim lokacijama. Urbana dogradnja je predviđena na području Nove mahale i Bijele Gore, Kodre, Đerana, Port Milene, Kruča, Donjeg Štoja.

**Održavanje i dogradnja područja stambene izgradnje male gustine – ODS** oblik intervencije koji će se primjenjivati u pretežno izgrađenim stambenim naseljima individualne gradnje. Namjena ovog prostora i dalje ostaje stanovanje. Planskom razradom će se omogućiti 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, Kruča i Gornjeg Štoja.

**Dogradnja ruralnih naselja – DR** izgradnja će se odvijati u granicama postojećih naselja, kroz interpolaciju individualnih stambenih objekata i manjih poljoprivrednih prerađivačkih pogona. Ostale intervencije u prostoru treba da budu usmjerene na sanaciju i dogradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnju servisa, sadržaja usluga, trgovine i ugostiteljstva i uređenje slobodnih pješačkih površina.

Izrada planske dokumentacije (LSL) je predviđena za područje Zoganje, Šas i Vladimirske Krute.

Izrada planske dokumentacije se predlaže i za uređenje ostalih većih ruralnih naselja, o čemu će odlučivati nadležni opštinski organi (Kruta, Bratica, Kolonza, Bojke, Brajša, Kosići, Kravari, Mide, Pistula, Rastiš, Sukobin). U okviru planske dokumentacije za ruralna naselja potrebno je definisati građevinske površine sa detaljnom namjenom površina i lokacijama za izgradnju javnih i komunalnih objekata. Planskom dokumentacijom definisati mogućnost turističke valorizacije pojedinih naselja, mjere zaštite životne sredine, poljoprivrednih, prirodnih, kulturno istorijskih i graditeljskih dobara, kao i mjere za revalorizaciju nelegalno izgrađenih objekata.

Izgradnja i uređenje manjih ruralnih naselja (Darza, Sveti Đorđe, Ćurke, Sutjel, Reč, Briska gora, Draginje, Ambula, Štodra, Lisna Bori, Fraskanjel, Međureč, Leskovac, Kaliman, Gornja i Donja Klezna) će se sprovoditi na osnovu smjernica definisanih ovim Planom.

Prilikom sprovođenja dogradnje ruralnih naselja razmotriti mogućnost komasacije poljoprivrednog zemljišta, u cilju stvaranja povoljnijih uslova za razvoj poljoprivredne proizvodnje i izgradnje objekata u funkciji poljoprivrede.

**Sanacija - S** oblik intervencija koji će se primjenjivati na lokacijama seoskih naselja na zaštićenom prirodnom području, u zonama vrijednog poljoprivrednog zemljišta. Ovaj oblik intervencija predviđa održavanje i regularizaciju postojećih kapaciteta, uz manje dogradnje objekata (do 50m<sup>2</sup>), kao i komunalno opremanje zemljišta.

Na površinama za sanaciju razmotriti mogućnost komasacije poljoprivrednog zemljišta, u cilju stvaranja povoljnijih uslova za razvoj poljoprivredne proizvodnje i izgradnje objekata u funkciji poljoprivrede.

#### **Izgradnja na neizgrađenim građevinskim površinama**

**Rekonstrukcija – R** oblik intervencije koji će se primjeniti u zoni napuštenog vojnog kompleksa Valdanos. Prostor je namijenjen izgradnji sadržaja sporta i rekreacije, koji će se graditi uz zaštitu zelenih površina i maslinjaka u neposrednom okruženju. Urbanističko-arhitektonska cjelna će se oblikovati kao propoznatljiviji ambijent visokog pejzažnog i hortikulturnog kvaliteta, u skladu sa konfiguracijom terena i obezbjeđenjem vizura prema moru.

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

Turistički kompleksi će se graditi na Mavrijanu, Briskoj gori i brdu Pinješ, a manja turistička i etno i eko naselja na lokalitetima Bratica, Možura, Baš Buljuk, Šas, Kruče i dr.

Izgradnju kompleksa sporta i rekreacije na Briskoj gori i Velikoj plaži potrebno je oblikovno uklopiti u prirodni pejzaž, uz obezbjeđenje vizura prema Šaskom jezeru i Jadranskom moru. Osim turističkih objekata, planirana je izgradnja većih servisno-skladišnih zona u Kodrama i Vladimirskim Krutama. Kompleksi će se graditi na lokalitetima sa adekvatnim saobraćajnim prilazima, uz obavezu da svojom organizacijom i volumenom ne narušavaju okolni prostor i vizure.

### **15.6.1. SMJERNICE ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE I DIREKTNU IMPLEMENTACIJU SMJERNICA PUP-A**

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 turističko - poslovni centar grada Port Milena. Uz gradski Bulevar su predviđeni sadržaji centralnih djelatnosti i mješovite namjene, u okviru kojih se nalaze glavni upravni, administrativni, obrazovni, društveni i uslužni sadržaji grada.

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

Ulcinjско polje je definisano kao zona za izgradnju objekata mješovite namjene, turizma i individualnog stanovanja. Dio zone individualnog stanovanja planiran je kao područje male gustine sa većim urbanističkim parcelama, kako bi se stvorili uslovi za individualnu poljoprivrednu proizvodnju, posebno za plantaže agruma, maslina i drugih vrsta, koje već postoje na premetnom prostoru i čijem uzgoju pogoduje prirodna sredina. U zoni Ulcinjskog polja planirana je izgradnja kompleksa vjerskih objekata - džamija sa medresom.

Turistički kapaciteti biće izgrađeni na postojećim i novim atraktivnim lokacijama uz obalu, sa kvalitetnim vizurama prema moru i Starom Gradu. Planom je predviđena nova zona ekskluzivnog turizma koja će obuhvatiti kompleks rekonstruisanih i novih hotela : hotel Jadran, hotel Galeb, hotel Mediteran, hotel Albatros, i nekoliko manjih hotela na padinama Pinješa.

Ukupnu ponudu dopunjava planirano uređenje slobodnih površina u centralnom gradskom jezgru, izgradnja marine na Limanu, kapaciteta 300 vezova, privezišta i ribarske luke na Port Mileni, ukupnog kapaciteta 100 vezova, zaštita stjenovite obale brda Pinješ i izgradnja šetališta od Starog grada preko Pinješa, do Rta Đerane, uz more.

Područje planske zone 1 je obrađeno na nivou Generalne urbanističke razrade i razrađeno u posebnoj poglavlju, u kome su date smjernice za izradu planske dokumentacije. Slijedi spisak planskih dokumentata u planskoj zoni 1.

Tabela 54:

| oznaka | naziv plana                        | P(ha) | OBLIK INTRV. | status           |
|--------|------------------------------------|-------|--------------|------------------|
| 1.1    | ID DUP Pristan                     | 9,88  | UR           | Važeći plan      |
| 1.2    | ID DUP Pinješ 1                    | 7,54  | UR           | Važeći plan      |
| 1.3    | ID DUP Pinješ 2                    | 13,17 | UR           | Važeći plan      |
| 1.4    | DUP Pinješ - hotelski kompleks     | 3,87  | UD           | Novi plan        |
| 1.5    | UP Stari grad Ulcinj               | 3,35  | UR           | Novi plan        |
| 1.6    | UP Pristan                         | 2,45  | UR           | Izmjene i dopune |
| 1.7    | UP Hotel Mediteran                 | 2,13  | UR           | Izmjene i dopune |
| 1.8    | UP Hotel Galeb                     | 2,43  | UD           | Izmjene i dopune |
| 1.9    | ID DSL sektor 63 Stari grad Ulcinj | 6,25  | UA           | Izmjene i dopune |
| 1.9a   | DSL Marina Liman                   | 1,15  | UA           | Novi plan        |
| 1.10   | ID DUP Liman 1                     | 15,73 | UR           | Izmjene i dopune |
| 1.11   | DUP Liman 2                        | 29,93 | UD           | Izmjene i dopune |
| 1.12   | ID DUP Meterizi 1                  | 12,21 | UR           | Važeći plan      |
| 1.13   | ID DUP Meterizi 2                  | 16,85 | UR           | Izmjene i dopune |
| 1.14   | ID DUP Meterizi 3                  | 21,83 | UR           | Izmjene i dopune |
| 1.15   | LSL Liman 2                        | 2,44  | UD           | Izmjene i dopune |
| 1.16   | LSL Oliva park                     | 3,65  | UD           | Izmjene i dopune |
| 1.17   | ID DUP Meraja 1                    | 16,58 | UR           | Važeći plan      |
| 1.17a  | ID DUP Meraja 1 za određene UP     |       |              | Važeći plan      |
| 1.18   | ID DUP Meraja 2                    | 17,22 | UR           | Važeći plan      |
| 1.18a  | ID DUP Meraja 2 za određene UP     |       |              | Važeći plan      |
| 1.19   | ID DUP Totoši                      | 29,67 | UD           | Izmjene i dopune |
| 1.20   | DUP Nova Mahala i Bijela Gora      | 70,1  | UR           | Novi plan        |
| 1.21   | DUP Kodre 1                        | 69,91 | UD           | Važeći plan      |
| 1.22   | DUP Kodre 2                        | 46,67 | UD           | Novi plan        |
| 1.23   | UP Novi centar Ulcinja             | 11,59 | UA           | Novi plan        |



|      |                                             |        |    |             |
|------|---------------------------------------------|--------|----|-------------|
| 1.24 | DUP Đerane 1                                | 46,94  | UD | Važeći plan |
| 1.25 | DUP Đerane 2                                | 117,05 | UD | Novi plan   |
| 1.26 | DUP Ulcinjsko polje                         | 92,19  | UD | Novi plan   |
| 1.27 | DUP Ulcinjsko polje servisno skladišna zona | 11,63  | UD | Novi plan   |
| 1.28 | DUP Ulcinjsko polje 2                       | 17,73  | UD | Novi plan   |
| 1.29 | DUP Pnješ 3                                 | 82,06  | UD | Važeći plan |
| 1.30 | DUP Pinješ – borova šuma                    | 47.19  | UD | Novi plan   |

## PLANSKA ZONA 2

Prostor **Velike plaže i Ade Bojane** i dalje predstavlja najveći potencijal za izgradnju turističkog kompleksa visoke kategorije, ne samo u opštini Ulcinj nego i u državi Crnoj Gori.

Izgradnju turističkih kapaciteta na Velikoj plaži usloviće rekonstrukcija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, izgradnja parking površina kao i dokompletiranje javnih, komercijalnih i uslužnih sadržaja u **Donjem Štoju**, gdje je planirano organizovanje svih potrebnih funkcija za servisiranje turističkog kompleksa.

- Planom su određene zone za izgradnju planiranih kapaciteta turizma sporta i rekreacije, a u slučaju **integralnog sagledavanja i planiranja razvoja na Velikoj plaži** ostavlja se mogućnost prekomponovanja zona za izgradnju uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara. Maksimalna bruto građevinska površina turističkog kompleksa Velika plaža iznosi 1.480.000m<sup>2</sup>, a broj turističkih ležaja 18 500.
- U sportsko rekreativnoj zoni Velika plaža predviđena je zona vodenih sportova (surfovanje, veslanje i vožnja čamcima, podvodni sportovi, pecanje, plivanje), avanturističkih sportova (kite surfing, paragliding, windsurf, scuter riding i dr.). **Kamp naselje T3** koje sadrži centralni objekat sa recepcijom i restoranom, i smještajni kapacitet 500 ležaja/ 120 smještajnih kamp jedinica kategorije 4-5\*, su planirani u zoni površine 7,88 ha, lociranoj uz saobraćajnicu Ulcinj – Ada Bojana.
- U okviru regulacije toka rijeke Bojane, planirana je i sanacija i rekonstrukcija **zone sojenica i ribarskih kućica na rijeci Bojani**, kao posebne turističke atrakcije. Uraditi projektnu dokumentaciju sanacije i rekonstrukcije ove zone, kojim će se predvidjeti uklanjanje svih objekata koji na bilo koji način ugrožavaju prirodni ambijent i pejzaž, i ostaviti sojenice i ribarske kućice koji svojom izgledom nadopunjuju autentični ambijent. Projektom dokumentacijom predvidjeti izgradnju adekvatnih saobraćajnica i parking površina, instalacija vodovoda, regulaciju otpadnih voda i elektroinstalacija, kao i regulisanje otpada. Razmotriti mogućnost da se zona sojenica i ribarskih kućica organizuje u vidu difuznog hotela, sa zajedničkom recepcijom i zajedničkim upravljanjem smještajem.

Ukupan maksimalni broj ležaja u zoni privremenih objekata treba da iznosi 200, a maksimalan broj ležaja u jednom objektu do 4 ležaja.

- U planskoj zoni, u blizini Katoličke crkve u Donjem Štoju, predviđena je izgradnja kapaciteta vjerskog turizma – hotel tipologije T2.
- Na **Adi Bojani** turizam će se odvijati u okviru saniranog i dograđenog turističkog naselja T2, izgradnja u skladu sa ECO principima. Predviđeni broj turističkih ležaja u turističkom naselju je do 600. Daljom projektantskom razradom potrebno je planirati sadržaje sporta, rekreacije, uređenje pješačkih i biciklističkih staza i plaže.

Realizaciji turističkog naselja može se pristupiti tek nakon definisanja adekvatnog, dugoročnog rješenja sanacije erozije plaže, kao što je navedeno u poglavljima 6.10 Erozijska obala Ade Bojane i 6.15 Projekat očuvanja i revitalizacije plaže na Adi Bojani.

U cilju dogradnje nautičke infrastrukture visokog kvaliteta, na Adi Bojani je predviđena izgradnja specijane eco marine, kapaciteta do 50 vezova.

Izgradnja sadržaja u planskoj zoni 2 realizovaće se uz zaštitu prirodnog ambijenta, prvenstveno plaža i dina Velike plaže i ekosistema Ade Bojane, koji su proglašeni spomenicima prirode.

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

Novi granični prelaz Ada Bojana treba projektovati i graditi na osnovu saobraćajnih analiza i potreba, usaglašeno sa nadležnim institucijama Republike Albanije, i uz zaštitu ambijentalnih i prirodnih vrijednosti prostora.

Tabela 55

|     | PLANSKA DOKUMENTACIJA                        | P(ha)  | OBLIK INTRV. | NAMJENA PROSTORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | STATUS                                                       |
|-----|----------------------------------------------|--------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2.1 | ID DSL sektor 65 – Rt Đjerane – Port Milena  | 125,14 | UR           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam T1,T2</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Stanovanje srednje gustine SS</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Vodene površine VK</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - vodeni saobraćaj HS (privezište 50 vezova, ribarska luka 50 vezova), drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   | Važeći plan                                                  |
| 2.2 | DSL Sektor 66 – modul I - Velika plaža       | 219,54 | UR           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam T1, T2,T3</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Stanovanje male I srednje gustine SMG, SS</li> <li>- Kultura K</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Sport i rekreacija SR (fudbalski stadion, sportsko rekreacioni tereni)</li> <li>- Ostale prirodne površine OP (kupalište)</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE</li> </ul>                                                                                                                                                                                            | Važeći plan                                                  |
| 2.3 | DSL Sektor 66 – modul II i III- Velika plaža | 196,19 | GN           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam T1, T2</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE.</li> <li>- Ostale prirodne površine OP (kupalište)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |
| 2.4 | DSL Sektor 66 – moduli IV i V – Velika plaža | 349,36 | GN           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam T2</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze</li> <li>- Ostale prirodne površine OP (kupalište)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Važeći plan                                                  |
| 2.5 | LSL Donji Štoj                               | 362,05 | UR           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SMG, SSG</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>-Centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, banka, pošta, javna bezbjednost, vatrogasna služba)</li> <li>- Površine za školstvo ŠS (OŠ, predškolska ustanova)</li> <li>- Površine za zdravstvo Z (zdravstvena stanica, stomatološka ordinacija, apoteka)</li> <li>- Turizam T1, T2</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Šumske površine Š</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, autobuska stanica, parking, P&amp;R), biciklističke staze</li> </ul> | Važeći plan                                                  |

|     |                                                             |       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |
|-----|-------------------------------------------------------------|-------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2.6 | <b>DSL Sektor 67 -<br/>Turistcko naselje<br/>Ada Bojana</b> | 22,30 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam T2 (eco rizort – 600 turističkih ležaja)</li> <li>- Maksimalna bruto građevinska površina turističkog naselja iznosi 36.000m<sup>2</sup>.</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze</li> <li>- Ostale prirodne površine OP (kupalište)</li> </ul> | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |
|-----|-------------------------------------------------------------|-------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

**Direktna implementacija smjernica PUP-a :**

2.7 Sport i rekreacija Velika plaža, P zahvata 7,88 ha

2.8 Zona ribarskih kućica, P zahvata cca 15 ha

2.9 Vjerski turizam Donji Štoj, P zahvata 0,49 ha

- **Vjerski turizam Donji Štoj**

Lokacija se nalazi u zoni Donji Štoj, uz saobraćajnicu Ulcinj – Ada Bojana.

Čini je ravan teren .

Kapaciteti su planirani kao turistički lokalitet - hotel tipologije T2, kategorije 4\*-5\* u skladu sa sljedećim urbanističkim principima:

- uklapanje arhitekture objekata u prostorni kontekst u smislu oblikovanja, forme i boje;
- energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije.

površina lokacije 0,49 ha

indeksi zauzetosti 0,4

maksimalni BGP 7.200 m<sup>2</sup>

spratnost objekata 1 - 4 nadzemne etaže

max. smještajni kapaciteti 120 turističkih ležaja (60-80m<sup>2</sup>/ležaj)

planirani objekti centralni objekat, depadansi

parking u okviru turističkog naselja.

- prateći sadržaji kao što su bazeni i drugi objekti namijenjeni sportu i rekreaciji ne ulaze u obračun bgp na lokaciji
- udaljenost zone za izgradnju od ivice gornje strane i bočnih strana lokacije treba da iznosi min 6m, dok sa donje strane udaljenost od krajnje ivice lokacije treba da iznosi 20m.

**PLANSKA ZONA 3**Najveći dio planske zone čini zaštićeni prirodni ambijent **Solane**, koja je proglašena Parkom prirode.U naselju **Gornji Štoj** planirani su stambeni i turistički kapaciteti, dok će se potrebe stanovnika za sadržajima društvenih i komercijalnih djelatnosti zadovoljavati u kontaktnoj zoni Donji Štoj.

Dalja izgradnja i uređenje prostora u planskoj zoni će se sprovoditi implementacijom važeće LSL Aqua park i direktnom implementacijom smjenica PUP-a.

Tabela 56

|     |                                        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|-----|----------------------------------------|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 3.2 | <b>LSL Gornji Štoj –<br/>AQUA PARK</b> | 3,47 | GN | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sport i rekreacija SR</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking),</li> <li>- Ostale prirodne površine OP (kupalište)</li> </ul> | Važeći plan |
|-----|----------------------------------------|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

**Direktna implementacija smjernica PUP-a :**

3.1 Turistički lokalitet Barbana Gornji Štoj , P zahvata 4,34 ha

3.2 Aerodrom kategorije 3C Donji Štoj, P zahvata 28,18 ha

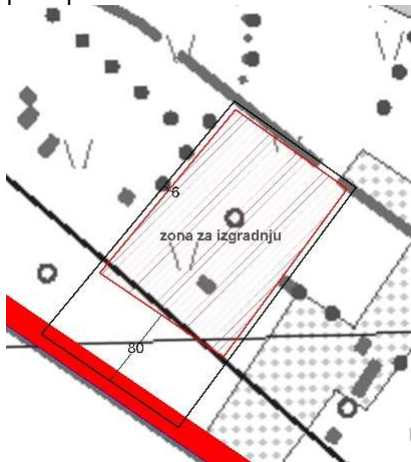
3.3 Ulcinjska solana – proizvodnja soli, P zahvata 5,01 ha

3.4 Etno selo Sv.Đorđe, P zahvata 1,8 ha

### • Turistički lokalitet Barbana

Lokacija se nalazi u zoni Gornjeg Štoja, uz saobraćajnicu koja iz pravca Ulcinja, duž Velike plaže vodi do Ade Bojane. Čini je ravan teren.

Kapaciteti su planirani kao turistički lokalitet - hotel tipologije T2, kategorije 4\*-5\*, izgradnja u skladu sa ECO principima.



Slika 15

Objekte planirati u skladu sa sljedećim parametrima :

- površina lokacije 4,34 ha
- indeks zauzetosti 0,4
- maksimalni BGP 18.000 m<sup>2</sup>
- spratnost objekata 1- 4 nadzemne etaže
- max. smještajni kapaciteti 300 turističkih ležaja
- planirani objekti turistički smještajni kapaciteti, prateći sadržaji, garaže i parkinzi za goste, posjetioce i zaposlene u turističkom objektu
- najmanji mogući uticaj na okolinu prilikom izgradnje i funkcionisanja;
- uklapanje arhitekture objekata u specifični prostorni kontekst u smislu pejzažnog oblikovanja, forme i boje;
- vodosnabdijevanje i potrošnja vode na održivi način;
- upotreba moderne tehnologije za prikupljanje, rukovanje i odlaganje otpadnih voda i čvrstog otpada;
- energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije.
- zonu za izgradnju hotelskog objekta planirati u gornjem dijelu lokacije, dok se u donjem dijelu mogu planirati prateći sadržaji kao što su sportski tereni, bazeni i drugi objekti namijenjeni sportu i rekreaciji
- prateći sadržaji kao što su sportski tereni, bazeni i drugi objekti namijenjeni sportu i rekreaciji ne ulaze u obračun bgp na lokaciji
- udaljenost zone za izgradnju od ivice gornje strane i bočnih strana lokacije treba da iznosi min 6m, dok sa donje strane udaljenost od ivice lokacije treba da iznosi 80m.

### • Aerodrom za sportsko i rekreativno letenje

U neposrednoj blizini aqua parka predviđena je izgradnja **aerodroma za sportsko i rekreativno letenje** kategorije 3C sa centrom za padobranske skokove, površine 28,18 ha.

Aerodrom za sportsko i rekreativno letenje će biti uređen u skladu sa pravilima i normativima za objekte ove vrste, i svim potrebnim pratećim sadržajima i objektima kao što su pristanišna zgrada, prijemna zgrada, administrativni i tehnički prostori.

Maksimalna spratnost objekata je 2 nadzemne etaže, za tehničke objekte visinu prilagoditi funkciji koja se u njemu obavlja. Aerodromski kompleks ograditi transparentnom ogradom, postavljenom na regulacionoj liniji lokacije.

U okviru lokacije obezbijediti potreban broj parking mjesta.

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Ostavlja se mogućnost izgradnje helidroma.

- **Ulcinjaska Solana**

Površina Parka prirode iznosi 1.419,85ha i obuhvata građevinsko područje površine 5,01 ha i negrađevinsko područje površine 1.414,84 ha.

U okviru građevinskog područja planirane su površine za industriju, na kojima je predviđena sanacija i modernizacija fabrike za proizvodnju soli, uz dogradnju pratećih sadržaja i pogona za proizvodnju i prodaju predmeta od soli.

Na negrađevinskom području – vodnim površinama moguće je organizovati aktivnosti iz oblasti rekreacije, edukativnog i naučnog turizma. Intervencije na ovom prostoru obuhvatiće izgradnju pješačkih i biciklističkih staza, vidikovaca za posmatranje ptica, a u dijelu basena za proizvodnju soli i drugih sadržaja potrebnih za proces prikupljanja soli.

Dalju eksploataciju i izgradnju na području Solane treba vršiti isključivo u skladu sa režimom i smjernicama zaštite prirodnog područja, kao i u skladu sa smjernicama Studije zaštite područja Solane koja je bila osnov za proglašenje zaštite.

PUP-om su predviđene sljedeće kategorije zaštite na području Solane:

- Park prirode na ukupnoj površini Solane (1.419,85ha);
- Proglašenje spomenika prirode - rezervata ptica na istočnom dijelu Solane;
- Ramsar lista močvara od velikog značaja;
- Zaštita kulturnog dobra – Upravne zgrade fabrike soli, za koju je predviđena izrada elaborata o revalorizaciji kulturnog dobra i uspostavljanje zaštićene okoline. Upravna zgrada fabrike soli je planirana kao centar za posjetioce u kome bi se informisali o prirodnim vrijednostima Solane i proizvodnji soli.

Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Projektnim zadatkom, koji će, u skladu sa odabranom tehnologijom rada Solane, pripremiti tim relevantnih stručnjaka.

- U planskoj zoni je predviđena izgradnja **etno sela Sveti Đordje**, namjene turizam (T2) i kapaciteta 80 ležaja, koje će se graditi u skladu sa smjernicama propisanim PUP-om.

#### PLANSKA ZONA 4

Na pretežno poljoprivrednom području predviđeno je formiranje striktnih granica naselja i dogradnja centra lokalnog značaja **Zoganje**, u kome bi se osim stambenih kapaciteta i kapaciteta seoskog turizma organizovali i sadržaji administracije, usluga i privrednih djelatnosti.

Kao najvažniji privredni sadržaji, planirani su razvoj male privrede i izgradnja centra za otkup i promociju poljoprivrednih proizvoda, kojim bi se pospješila poljoprivredna proizvodnja šire zone.

Obimna nelegalna izgradnja na prostoru planske zone ukazuje na potrebu uvođenja stroge kontrole i zaštite poljoprivrednog zemljišta, kao i poštovanje procedure i mjera za legalizaciju i regularizaciju postojećih objekata i izgradnju novih objekata.

- U planskoj zoni je predviđena izgradnja **etno sela Pistula**, namjene turizam (T2) i kapaciteta 80 ležaja, koje će se graditi u skladu sa smjernicama propisanim PUP-om.
- U planskoj zoni je predviđena izgradnja **etno sela Bratica**, namjene turizam (T2) i kapaciteta 80 ležaja, koje će se graditi u skladu sa smjernicama propisanim PUP-om.
- U planskoj zoni je predviđena izgradnja **etno sela Darza**, namjene turizam (T2) i kapaciteta 80 ležaja, koje će se graditi u skladu sa smjernicama propisanim PUP-om.

Tabela 56

|     | PLANSKA DOKUMENTACIJA             | P(ha) | OBLIK INTRV. | NAMJENA PROSTORA                                                                                                                                                                                                        | STATUS                                                        |
|-----|-----------------------------------|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 4.1 | LSL servisno-skladišna zona Kodre | 18,55 | GN           | - Industrija IP ( skladišta, servisi, manji prerađivački pogoni, zanati, komunalno-servisni objekti)<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking) | Novi plan – u skladu sa definisanim smjernicama i parametrima |

|     |                                      |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |
|-----|--------------------------------------|-------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 4.2 | <b>LSL seosko naselje Zoganje</b>    | 66,26 | DR | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje male gustine SMG</li> <li>- Površine za školstvo ŠK (područno odjeljenje OŠ)</li> <li>- Površine za zdravstvo Z (apoteka)</li> <li>- Centralne djelatnosti CD (trgovina, pošta, javna bezbjednost)</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Sport i rekreacija SR</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul> | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |
| 4.3 | <b>LSL Zoganje - seoski turizam</b>  | 6,34  | GN | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam T2 (eko rizort- 150 turidističkih ležaja)</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Sport i rekreacija SR</li> <li>- Poljoprivredne površine P (prerađivački pogoni, centar za otkup poljoprivrednih proizvoda)</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                            | Važeći plan                                                  |
| 4.4 | <b>LSL Industrijska zona Zoganje</b> | 37,23 | GN | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrija IP (skladišta, servisi, prerađivački pogoni)</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |

**Direktna implementacija smjernica PUP-a :**

4.5. Etno selo Pistula, P zahvata 2,17 ha,

4.6. Etno selo Bratica, P zahvata 1,91 ha

4.7. Etno selo Darza, P zahvata 5,62 ha

**PLANSKA ZONA 5**

Prioritet planiranih intervencija u okviru planske zone je sanacija postojećeg naselja **Kruče**, koju će usloviti sanacija i dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture. Usljed veoma nepovoljne konfiguracije i strukture tla, obimne nelegalne izgradnje objekata, kao i pojave odrona i klizišta, potrebno je uraditi detaljnu analizu nosivosti tla i statičke stabilnosti postojećih objekata.

Dogradnja građevinskih struktura je dozvoljena isključivo u dijelu društvenih i komercijalnih sadržaja i turističkih objekata visoke kategorije. Sve planirane intervencije treba raditi uz maksimalnu moguću zaštitu prirodnog ambijenta, a u dijelu uređenja slobodnih površina planirati uređenje plaže i izgradnju šetališta LUNGO MARE, koje će zonu Kruča povezati sa zonom Pečurica na teritoriji opštine Bar.

Izgradnja novih kapaciteta predviđena je na neizgrađenom terenu iznad postojećeg naselja.

Ostrvo Stari Ulcinj i okolni prostor je proglašeno kao Park prirode, i kao posebna atrakcija uključuje se u ponudu obilaska kulturno-istorijskog naslijeđa opštine.

Doprinos turističkoj valorizaciji ove lokacije su turistički sadržaji visoke kategorije, čija je izgradnja započeta na rtu Stari Ulcinj. Loklitet će se valorizovati kao hotel tipologije T2, kategorije 4\*-5\*(T2), maksimalne bruto građevinske površine 24.000m<sup>2</sup>, sa 300 turističkih ležaja.

U planskoj zoni je predviđena izgradnja novog turističkog lokaliteta Kruče.

Planom je predviđena nova zona turizma na padinama brda Mavrijan, u zoni vrijednog prirodnog predjela. Turistički lokalitet će se graditi u vidu turističkog naselja visoke kategorije, kapaciteta do 600 turističkih ležaja.

Na putnom pravcu iz Valdanosa prema Bijeloj Gori planom je predviđena nova lokacija za izgradnju etno sela.

U **uvali Valdanos** predviđeno je uklanjanje ostataka nekadašnjeg vojnog odmarališta i izgradnja zone sporta i rekreacije. U okviru zone je planirana izgradnja otvorenih i zatvorenih sportskih sadržaja, staza za šetnju, trim staza, igrališta za djecu i pratećih servisnih sadržaja. Maksimalna bruto građevinska površina zatvorenih sportskih objekata iznosi 6.000m<sup>2</sup>.

Izgradnja objekata i uređenje prostora u uvali Valdanos će se realizovati uz striktnu zaštitu maslinjaka, okolnih plantaža agruma i šuma na Mavrijanu i Mendri. Daje se podrška tradicionalnom uzgoju maslina i daljem razvoju Centra za razvoj maslinarstva na Valdanosu, u okviru koga će se vršiti proizvodnja maslinovog ulja, konzerviranje maslina i prodaja proizvoda.

Područje zone Valdanos je moguće razraditi putem javnog urbanističko arhitektonskog konkursa.

Na prostoru nekadašnje deponije otpada Hije predviđena je zabrana daljeg odlaganja otpada i rekultivacija površina. Rekultivacija će se raditi u dvije faze, tehnička i biološka, u smislu ozelenjavanja i pošumljavanja površina.

Tabela 57

|     | PLANSKA DOKUMENTACIJA                                         | P(ha) | OBLIK INTRV. | NAMJENA PROSTORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | STATUS                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------|-------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | <b>LSL Kruče 1</b>                                            | 41,51 | UR           | - Mješovita namjena MN<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Površine za zdravstvo Z (apoteka)<br>- Centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, pošta, javna bezbjednost, vatrogasna služba)<br>- Poljoprivredne površine P (maslinjak)<br>- Šumske površine Š<br>- Ostale prirodne površine OP (kupalište)<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), šetalište LUNGO MARE | Novi plan - u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima, prenamjena dijela građevinske površine u zelene površine ( u skladu sa proglašenje parka prirode Stari Ulcinj) |
| 5.2 | <b>LSL Kruče 2</b>                                            | 5,21  | UR           | - Mješovita namjena MN<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Sport i rekreacija (dječija igrališta, sportsko rekreacioni tereni)<br>- Poljoprivredne površine P (maslinjak)<br>- Šumske površine Š<br>- Ostale prirodne površine OP (kupalište, stjenovita obala)<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), šetalište LUNGO MARE                                                    | Novi plan - u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima, prenamjena dijela građevinske površine u zelene površine ( u skladu sa proglašenje parka prirode Stari Ulcinj) |
| 5.3 | <b>LSL za turističko stambeno naselje na lokalitetu Kruče</b> | 0,74  | GN           | - Mješovita namjena MN<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Važeći plan                                                                                                                                                                  |
| 5.5 | <b>LSL Kruče – seoski turizam</b>                             | 0,94  | GN           | - Turizam T2 ( eko selo - 60 turističkih ležaja)<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)                                                                                                                                                                                                                                                          | Novi plan                                                                                                                                                                    |
| 5.6 | <b>DSL sektor 61 - Valdanos</b>                               | 6,11  | R            | - Sport i rekreacija SR (sportski tereni za košarku, odbojku, tenis, odbojku na pijesku, bazeni i plivališta, aqua park, sportsko penjanje po stijenama, sportovi na vodi, sportski ribolov, prateći objekti u funkciji sporta i rekreacije)<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Poljoprivredne površine P (maslinjak)<br>- Površine za školstvo ŠS - centar za razvoj maslinarstva                                      | Novi plan- u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                                                                  |

|     |                                         |      |    |                                                                                                                                                                                            |  |
|-----|-----------------------------------------|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|     |                                         |      |    | - Ostale prirodne površine OP (kupalište)<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze, šetalište LUNGO MARE                       |  |
| 5.7 | <b>LSL Turistički kompleks Mavrijan</b> | 19,2 | GN | - Turizam T2 (eco rizort – 500 turističkih ležaja)<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze |  |

**Direktna implementacija smjernica PUP-a :**

5.8 Turistički lokalitet Kruče, P zahvata 1,51 ha

5.9. Etno selo Bratica 2, P zahvata 4,59 ha

- **Turistički lokalitet Kruče**

Lokacija se nalazi u zoni Kruča, u neposrednoj blizini obale Mora.

Čini je ravan teren , površine 1,54 ha.

Turistički lokalitet je planiran kao hotel tipologije T2, kategorije 4\*, izgradnja u skladu sa ECO principima.

Objekte planirati u skladu sa sljedećim parametrima :

- najmanji mogući uticaj na okolinu prilikom izgradnje i funkcionisanja;
  - uklapanje arhitekture objekata u specifični prostorni kontekst u smislu pejzažnog oblikovanja, forme i boje;
  - vodosnabdijevanje i potrošnja vode na održivi način;
  - upotreba moderne tehnologije za prikupljanje, rukovanje i odlaganje otpadnih voda i čvrstog otpada;
  - energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije.
  - indeksi zauzetosti 0.25
  - maksimalni bgp 4.800 m<sup>2</sup>
  - spratnost objekata 1-3 nadzemne etaže
  - max. smještajni kapaciteti 80 turističkih ležaja
  - planirani objekti turistički smještajni kapaciteti, prateći sadržaji, garaže i parkinzi za goste , posjetioce i zaposlene u turističkom objektu
  - udaljenost zone za izgradnju od ivice bočnih strana lokacije treba da iznosi min 6m
- U planskoj zoni je predviđena izgradnja **etno sela Bratica 2**, namjene turizam (T2) i kapaciteta 60 ležaja, koje će se graditi u skladu sa smjernicama propisanim PUP-om.

**PLANSKA ZONA 6**

Razvoj i izgradnja na dijelu planske zone sa južne strane Šaskog jezera će se odvijati u skladu sa konceptom razvoja područja na kome je planirana izgradnja **sportsko rekreacionog kompleksa Briska gora**, sa pratećim turističkim kapacitetima.

S obzirom na usvojeni koncept održivog razvoja i predloge za proglašenjem zaštite Šaskog jezera kao spomenika prirode, kapaciteti planirani u okviru ranije usvojene planske dokumentacije nižeg reda su smanjeni.

U okviru površina sporta i rekreacije sportsko rekreacionog kompleksa na Briskoj Gori moguće je organizovati sportske terene na otvorenom, trim staze. Ostavlja se mogućnost izgradnje golf terena sa pratećim sadržajima u okviru građevinskog područja.

U skladu sa Odlukom Vlade CG o izgradnji **solarne elektrane** na području Briske Gore, označeno je područje površine 930.28 ha, u kome će se realizovati 3 faze solarne elektrane, ukupne instalisane snage 212 MW. Solarne elektrana će se realizovati u skladu sa smjernicama definisanim u posebnom poglavlju PUP-a.



**Šas** će se dalje izgrađivati kao naselje sa sadržajima stanovanja, turizma i nizom sadržaja društvenih djelatnosti. Predviđena je rekonstrukcija i dogradnja hotela u naselju Šas, kapaciteta 60 turističkih ležaja, kao i kapaciteti u privatnom smještaju.

U smještaju u **4 turistička lokaliteta** u neposrednoj okolini, i privatnim kapacitetima u Šasu obezbijediće se smještaj za turiste i posjetioce lokaliteta Svač, Šaskog jezera i okolnih prirodnih predjela.

Tabela 58

|     | PLANSKA DOKUMENTACIJA                                       | P(HA) | OBLIK INTRV. | NAMJENA PROSTORA                                                                                                                                                                                                                                                  | STATUS                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 6.1 | <b>LSL Šas</b>                                              | 95,08 | UA           | - Stanovanje male gustine SMG<br>- Mješovita namjena MN<br>- Turizam T1<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Sport i rekreacija SR<br>- Šumske površine Š<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |
| 6.2 | <b>LSL Sportsko rekreativni kompleks Briska gora</b>        | 66,63 | GN           | - Turizam T2 (eko rizort - 400 turističkih ležaja)<br>- Sport i rekreacija SR (golf teren, sportsko rekreacioni tereni)<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze   | Izmjene i dopune LSL – usklađivanje sa parametrima iz PUP-a, |
| 6.3 | <b>UP Stari grad Svač</b>                                   | 14,75 | R            | - Sanacija, rekonstrukcija i zaštita ostataka starog grada, u skladu sa principima zaštite kulturnih dobara, uređenje prostora za potrebe kulturnog turizma<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)                       | Novi plan, u skladu sa konzervatorskim uslovima              |
| 6.4 | <b>LSL Eko - seosko turistički centar na lokalitetu Šas</b> | 8,31  | GN           | - Turizam T1, T2 (eko selo - 120 turističkih ležaja)<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking), biciklističke staze                                                                      | Važeći plan                                                  |

#### Direktna implementacija smjernica PUP-a :

6.5 Etno selo Šas, P zahvata 2,78 ha

6.6 Etno selo Možura, P zahvata 1,89 ha

6.7 Deponija inertnog otpada Briska Gora

6.8 Solarna elektrana Briska Gora

6.9 Turizam T3 – Kamp

6.10 Turistički lokalitet Briska Gora , P zahvata 2,87 ha

6.11 Manastir Briska Gora, P zahvata 0,66 ha

- U planskoj zoni je predviđena izgradnja **etno sela Šas**, namjene turizam (T2) i kapaciteta 60 ležaja, koje će se graditi u skladu sa smjericama propisanim PUP-om.
- U planskoj zoni je predviđena izgradnja **etno sela Možura**, namjene turizam (T2) i kapaciteta 60 ležaja, koje će se graditi u skladu sa smjericama propisanim PUP-om.
- Kao posebna turistička atrakcija u zoni Šaskog jezera je planirano **kamp naselje T3**, koje sadrži centralni objekat sa recepcijom i restoranom, i smještajni kapacitet 100 ležaja/ 25 smještajnih kamp jedinica kategorije 4-5\*. Buduće objekte i uređenje kampa planirati u skladu sa ECO principima, definisanim PUP-om.

### • Turistički lokalitet Briska Gora

Lokacija se nalazi u ruralnom zaleđu Ulcinja , u zoni Briske Gore .P zahvata iznosi 2.87 ha

Čini je ravan teren , površine 2,87 ha.

Turistički lokalitet je planiran kao hotel tipologije T2, kategorije 4\*, izgradnja u skladu sa ECO principima.

Objekte planirati u skladu sa sljedećim parametrima :

- najmanji mogući uticaj na okolinu prilikom izgradnje i funkcionisanja;
- uklapanje arhitekture objekata u specifični prostorni kontekst u smislu pejzažnog oblikovanja, forme i boje;
- vodosnabdijevanje i potrošnja vode na održivi način;
- upotreba moderne tehnologije za prikupljanje, rukovanje i odlaganje otpadnih voda i čvrstog otpada;
- energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije.
- indeksi zauzetosti 0.25
- maksimalni bgp 4.800 m2
- spratnost objekata 1-3 nadzemne etaže
- max. smještajni kapaciteti 80 turističkih ležaja
- planirani objekti turistički smještajni kapaciteti, prateći sadržaji, garaže i parkinzi za goste , posjetioce i zaposlene u turističkom objektu

### • Manastir Briska Gora

Na prostoru crkve **Sv Vasilija Ostroškog na Briskoj Gori** predlaže se izgradnja i uređenje manastirskog kompleksa.

Površina manastirskog kompleksa iznosi cca 0.66 ha, i obuhvata k.p. 75 KO Zoganje

Osim postojeće crkve, u kompleksu je planirana izgradnja i drugih sadržaja potrebnih za obavljanje vjerskih djelatnosti.

Planirane objekte čine :

- konak,
- biblioteka,
- pirg,
- prodavnica,
- gostionica.

Spratnost objekata 1-2 nadzemne etaže, daje se mogućnost izgradnje podzemnih etaža.

Intervencije će se sprovoditi uz zaštitu spomeničkih vrijednosti crkve Sv Vasilija Ostroškog, i u skladu sa smjernicama nadležne institucije za zaštitu kulturnih dobara.

Ukupna BGP novih objekata iznosi cca 900 m2.



Slika 16 : Izvod iz idejnog rješenja Manastirskog kompleksa dostavljenog uz inicijativu za uređenje parcele.

## PLANSKA ZONA 7

Razvoj lokalnog gradskog centra **Vladimir** je planiran uz postojeću saobraćajnicu, kroz dogradnju kapaciteta stanovanja, turizma, sadržaja centralnih i društvenih djelatnosti, koji će osim Vladimira opsluživati i niz manjih naselja koja gravitiraju centru ruralnog dijela opštine.

Posebno je važan razvoj poljoprivredne proizvodnje i sadržaja, što se može postići kroz otvaranje novih proizvodnih pogona i izgradnju centra za otkup i promociju poljoprivrednih proizvoda.

Naselje **Vladimirske Krute** je, zbog svoje pozicije na raskrsnici važnih saobraćajnih pravaca, u mreži centara označeno kao centar lokalnog značaja, sa kapacitetima stanovanja, turizma i nizom sadržaja društvenih i komercijalnih djelatnosti. U neposrednoj okolini naselja planirana je izgradnja servisno-skladišne zone, čime će se stvoriti uslovi za razvoj trgovine i zapošljavanje lokalnog stanovništva.

Plansku zonu presijeca koridor nove brze saobraćajnice za motorni saobraćaj, u kome je do definisanja trase zabranjena izgradnja novih objekata. Moguće su intervencije sanacije i rekonstrukcije postojećih struktura i izgradnja privremenih objekata koji se po potrebi mogu ukloniti.

Planom je predviđeno da granični prelaz Sukobin bude lociran na trasi Brze saobraćajnice. Zavisno od projektnog rješenja Brze saobraćajnice, kojim će se definisati njen položaj, može doći do gradnje novog graničnog prelaza ili značajne rekonstrukcije postojećeg prelaza.

Granični prelaz Sukobin treba projektovati i graditi na osnovu saobraćajnih analiza i potreba, usaglašeno sa nadležnim institucijama Republike Albanije.

U skladu sa Odlukom Opštine Ulcinj o određivanju lokacije se elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, br.01-040/21-1535 od 19.11.2021g. na lokaciji površine 8.667,71 m<sup>2</sup> u katastarskoj opštini Brajša, namjene industrija i proizvodnja, predviđena je izgradnja **pumpne stanice sa pratećim sadržajima**, BGP 2.928,34m<sup>2</sup>.

Tabela 59

|     | PLANSKA DOKUMENTACIJA                                | P(ha)         | OBLIK INTRV. | NAMJENA PROSTORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | STATUS                                                       |
|-----|------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 7.1 | <b>Detaljna razrada Vladimir</b>                     | <b>101.86</b> |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje male gustine SMG</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Turizam T1</li> <li>- Uslužne djelatnosti, trgovina, ugostiteljstvo, administracija CD</li> <li>- Školstvo-PO ŠS</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Sport i rekreacija SR</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul> | Novi plan – priloženo kao dio Izmjena I dopuna PUP-a         |
| 7.2 | <b>LSL Servisno skladišna zona Vladimirske Krute</b> | <b>29.56</b>  |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrija IP (laka industrija, skladišta, komunalni servisi) prerađivački pogoni)</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                       | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |

**PLANSKA ZONA 8 i PLANSKA ZONA 9** – razvoj područja je planiran kroz dogradnju i poboljšanje saobraćajne i tehničke infrastrukture, dogradnju i urbano opremanje ruralnih naselja, uz razvoj seoskog turizma u skladu sa potrebama i mogućnostima lokalnog stanovništva, posebno u naseljima Brajša i Kravari. Poljoprivreda će i dalje ostati glavna privredna djelatnost, a očuvanje prirodne sredine, posebno ekosistema Rumije, jedno je od glavnih razvojnih opredjeljenja.

#### 15.7. SMJERNICE ZA IZGRADNJU NA PODRUČJIMA ZA KOJA SE PREDVIĐA DONOŠENJE PLANSKE DOKUMENTACIJE NIŽEG REDA

Izgradnja objekata planiraće se na prostoru koji je PUP-om označen kao građevinsko područje.

Granice planskih dokumenata nižeg reda određene su na osnovu programa i dinamike razvoja definisanih u Prostorno-urbanističkom planu i prikazane u grafičkim prilogima Režim uređenja prostora (PUP/ GUR).

Planski dokument se radi za područja za koja ranije nije rađena detaljna razrada ili za područja za koja je ranije rađena detaljna razrada. Planski dokument koji se radi za područja za koja je ranije rađena detaljna razrada,

zavisno od veličine zahvata, obima i plana intervencija na predmetnom prostoru, radi se kao izmjena i dopuna ranijeg planskog dokumenta ili kao novi planski dokument.

Planski dokument nižeg reda se radi na ažurnim topografsko-katastrskim podlogama.

Tačne granice obuhvata definišu se planskim dokumentom. U okviru planskog dokumenta mogu se predložiti manje izmjene granice, u smislu usaglašavanja s vlasničkom parcelacijom, granicama kontaktnih zona ili stanjem na terenu. Izmjene granica obuhvata plana mogu se raditi i u smislu povećanja ili smanjenja zahvata do 10% od površine obuhvata definisane u PUP-u/GUR-u.

Prilikom izrade planskog dokumenta potrebno je pridržavati se urbanističkih pravila i normativa za definisanje urbanističkih jedinica, elemenata urbanističke regulacije, prostornih pokazatelja i drugih sadržaja planskog dokumenta, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Elementi urbanističke regulacije koji će se definisati planskim dokumentom navedeni su u **Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata:142**

- prostorni raspored
- kapacitet
- površine pod objektima i slobodne površine
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti
- broj korisnika površina i objekata
- najveći broj spratova
- broj stanova
- bruto razvijena građevinska površina
- građevinske i regulacione linije
- nivelaciona i regulaciona rješenja
- uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte
- uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta
- smjernice za tretman neformalnih objekata, izgrađenih bez građevinske dozvole.

Pravilnikom su date opšte i detaljne kategorije namjene površina.

Lokalni planski dokumenti nižeg reda se rade na nivou sljedećih detaljnih kategorija namjene površina:

- površine za stanovanje (SMG, SSG, SVG)
- površine za centralne djelatnosti (CD)
- površine za turizam (T1, T2, T3)
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS)
- površine za zdravstvenu zaštitu (Z)
- površine za kulturu (K)
- površine za sport i rekreaciju (SR)
- površine za industriju i proizvodnju (IP)
- površine za mješovite namjene (MN)
- površine za pejzažno uređenje – površine urbanog zelenila (PUJ)
- poljoprivredne površine (P)
- šumske površine (S)
- površine mora (M)
- vodne površine na kopnu (VK)
- ostale prirodne površine (OP)
- površine saobraćajne infrastrukture (DS, ŽS, VS, HS)
- površine ostale infrastrukture (IO)
- površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (TSO)
- groblja (GP)
- vjerski objekti (VO)
- rezervne površine (RP)
- površine mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja (MS, EP)
- površine od interesa za odbranu (OD)
- površine za koncesiona područja (KP)
- zaštićena prirodna područja (ZPK)
- zaštićena kulturna dobra (ZKD).

Osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova za svaku pojedinačnu parcelu su elementi urbanističke regulacije:

- oblik i minimalna veličina urbanističke parcele

- urbanistički parametri
- namjena parcele
- regulaciona linija
- građevinska linija
- vertikalni gabarit
- uslovi za oblikovanje i izgradnju objekata
- uslovi za energetske efikasnost objekata
- uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Planskom parcelacijom definiše se urbanističke parcele na kojima je predviđena izgradnja objekata, kao i dio područja koji je namijenjen saobraćajnicama, zelenim, pješačkim i drugim slobodnim površinama u okviru naselja.

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta, koja po površini i obliku odgovara uslovima za izgradnju. Svaka urbanistička parcela mora imati direktan pristup sa javne kolske saobraćajnice, a u uslovima gdje to konfiguracija terena ne dozvoljava pristup sa javne pješačke ulice ili stepeništa, kao i direktan priključak na elektroenergetsku mrežu i mrežu vodovoda i kanalizacije.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se raditi jedan ili više građevinskih objekata koji čine osnovni objekat. Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog Plana.

Metodologija izrade planskog dokumenta predviđa sljedeće faze realizacije:

I faza – analitički dio

II faza – izrada scenarija organizacije prostora i odabir najpovoljnijeg

III faza – izrada Nacrta plana

IV faza – javna rasprava na nacrt planskog dokumenta

V faza – izrada Predloga plana

Ukoliko je potrebna izrada **Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu**, proces izrade vodi se paralelno s navedenim fazama izrade Plana.

Obrađivač planske dokumentacije nižeg reda dužan je da razmotri preporuke i smjernice iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja. Planska dokumentacija može se smatrati završenom tek nakon izdavanja saglasnosti na Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

### **Površine za stanovanje**

- Namjenjene za stalno ili povremeno stanovanje.
- Izgrađenost površina za stanovanje iznosi 0,7, ostali prostor je namijenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.
- Osim stambenog prostora, na površinama za stanovanje planirati trgovine, ugostiteljske objekte, poslovne sadržaje u prizemljima objekata, a moguće je planirati i sadržaje centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije i komunalne objekte.
- Površinu stambenog prostora planirati do 70%, a nestambenog prostora do 30%.
- U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.
- Prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35-50 m<sup>2</sup>.
- Prosječan broj članova domaćinstva iznosi 3,7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- Planirano je stanovanje male, srednje i veće gustine.
- Na površinama stanovanja male gustine - 120 stanovnika/ha, planirana je izgradnja jednoporodičnih stambenih objekata, sa maksimalno 4 stambene jedinice. Veličina urbanističke parcele iznosi 350 – 700m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,5. Spratnost objekata 1-3 nadzemne etaže.
- Na površinama stanovanja srednje gustine 120 - 250 stanovnika/ha, planirana je izgradnja višeporodičnih stambenih objekata, sa maksimalno 10 stambenih jedinica. Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata 3-4 nadzemne etaže.

- Na površinama stanovanja veće gustine 250 - 500 stanovnika/ha, planirana je izgradnja kolektivnih stambenih objekata, sa maksimalno 20 stambenih jedinica. Veličina urbanističke parcele iznosi 1200–1600m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgrađenosti do 1.0. Spratnost objekata 3-5 nadzemnih etaža.
- Izuzetno, na površinama stanovanja male gustine - 120 stanovnika/ha u Ulcinjском polju i Gornjem Štoju daje se mogućnost izgradnje jednorodničnih stambenih objekata na urbanističkim parcelama većim od 700m<sup>2</sup>, na kojima će se dio površine namijeniti za bašte, voćnjake i povrtnjake. Maksimalni broj jedinica u stambenim objektima na ovim urbanističkim parcelama iznosi 4, a maksimalni BGP 500m<sup>2</sup>. Na ovim urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja pomoćnih (ekonomskih) objekata u funkciji navedenih poljoprivrednih grana, kao i sistema za navodnjavanje i odvodnjavanje i drugih komunalnih potreba.

#### **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.
- Izgrađenost zone za centralne djelatnosti iznosi 0,7, ostali prostor je namijenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.
- Stambeni prostor u okviru kapaciteta centralnih djelatnosti planirati do 20%, kao i prostor turističke namjene do 20%.
- U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m<sup>2</sup>, a prosječan broj članova domaćinstva 3,7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m<sup>2</sup>, prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.
- Veličina urbanističke parcele namjene centralne djelatnosti iznosi 700 – 1200m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata 3-5 nadzemnih etaža.

#### **Površine za turizam**

- Namjenjene za razvoj turizma i pratećih sadržaja.
- Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za smještaj turista, za pružanje usluga hrane i pića, za nautički turizam. Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za zdravstveni, vjerski, edukativni i kulturni turizam. Turistički sadržaji su planirani i na lokaciji sporta i rekreacije na Briskoj gori.
- U okviru zone za turizam planirati izgradnju slobodnih i internih saobraćajnih površina.
- Na površinama za turizam mogu se planirati sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sportski sadržaji, komunalni objekti.
- Površinu prostora za turizam planirati do 70%, a neturističkog prostora do 30%.
- U okviru objekata za smještaj turista predviđeni su:
  - hoteli, mali hoteli, moteli (tipologije T1 i T2);
  - turistička naselja (T2);
  - kampovi (T3);
  - privatni smještaj;
  - eko i etno sela.
- Smještajna jedinica u hotelima obuhvata prosječno 2 ležaja, u turističkom naselju 3 ležaja, u turističkim vilama 6 ležaja.
- Planirane kategorije turističkog smještaja su 5\*, 4\* i 3\*.
- Prosječna BGP po jednom ležaju u hotelima (T1) je 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 eko selima je 40m<sup>2</sup>.
  - Minimalna BGP po jednom ležaju u objektima privatnog smještaja za seoski turizam je 25m<sup>2</sup>.
  - Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene u zahvatu generalne urbanističke razrade iznosi do 20% -40%, koeficijent izgrađenosti do 0.4 -1,0. Spratnost objekata 3-7 nadzemnih etaža.
  - Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene van granica generalne urbanističke razrade iznosi do 20% - 30%, koeficijent izgrađenosti do 0.4 - 0,8. Spratnost objekata 3-5 nadzemnih etaža.
  - Izuzetno od ostalih površina za turizam, na površinama za turizam u okviru DUP-a Pinješ - borova šuma planirani su kapaciteti ekskluzivnog turizma, turističke vile na urbanističkim parcelama veličine 2500 -5600m<sup>2</sup>. Zauzetost urbanističke parcele iznosi do 10%, koeficijent izgrađenosti do 0,2. Spratnost objekata do 2 nadzemne etaže .
- Ukoliko se radi o izgradnji hotela (T1), površina parcele može biti veličine do 25.000m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele može iznositi do 20%, koeficijent izgrađenosti do 0,4, a spratnost osnovnog objekta hotela do 3 nadzemne etaže. Prilikom izrade projekata hotelskih objekata voditi računa da isti ne smiju ugroziti vizure okolnih objekata, kao ni autentični prirodni predio brda Pinješ.
- Isti urbanistički parametri planirani su i na površini za turizam u okviru DUP-a Pinješ – hoterski kompleks: zauzetost urbanističke parcele do 20%, koeficijent izgrađenosti do 0,4, spratnost osnovnog objekta hotela do 3 nadzemne etaže, spratnost depadansa do 2 nadzemne etaže.
- Objekte nautičkog turizma planirati u kompleksu planirane marine na Limanu i privezišta na lokalitetima Valdanos, Port Milena. U sklopu objekata nautičkog turizma mogu se planirati sadržaji ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreativne namjene, ukupne maksimalne bruto građevinske površine 300m<sup>2</sup>, spratnosti do 2 nadzemne etaže.
  - Kamp (T3) se planira na izdvojenom zemljištu veličine do 15ha, uz poštovanje zatečene vegetacije, prirodnih djelova obale i drugih vrijednosti prostora. U sklopu kampova javni zeleni prostori i sportsko rekreacioni sadržaji treba da pokrivaju minimum 30% ukupne površine. Smještajne jedinice se ne mogu čvrsto povezivati sa tlom, a prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 100m od obalne linije. U kampovima se ne mogu graditi smještajne zgrade, ne mogu se prenamijeniti u hotele ili turističko naselje.

#### **Površine za školstvo i socijalnu zaštitu**

- Namjenjene za obrazovanje, nauku i socijalnu zaštitu, i to osnovne, srednje i specijalne škole, naučni i istraživački centri, objekti za smještaj i ishranu učenika, predškolske ustanove, domovi starih, ustanove za lica sa posebnim potrebama.
- Izuzetno od pretežne namjene na površinama za školstvo i socijalnu zaštitu se mogu planirati sportski objekti i tereni.
- Izgrađenost površina iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih saobraćajnih površina.
- Veličinu urbanističke parcele i urbanističke parametre za izgradnju definisati u skladu sa propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

#### **Površine za zdravstvenu zaštitu**

- Namijenjene za izgradnju objekata u funkciji zdravstva i to domovi zdravlja, ambulate zdravstvene stanice.
- Izgrađenost površina iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.
- Veličinu urbanističke parcele i urbanističke parametre za izgradnju definisati u skladu sa propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

#### **Površine za kulturu**

- Namijenjene razvoju kulture i umjetnosti i to centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi, etno zbirke, arhivi.
- Izgrađenost površina iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

- Veličinu urbanističke parcele i urbanističke parametre za izgradnju definisati u skladu sa propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

### **Površine za mješovite namjene**

- Namijenjene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju smetnju stanovanju i to objekti društvenih djelatnosti, trgovine, ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji, sadržaji centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije, komunalni objekti.
- Izgrađenost površina za mješovite namjene iznosi 0,7, ostali prostor je namijenjen 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 35m<sup>2</sup>, a prosječan broj članova domaćinstva 3,7 stanovnika u stambenoj jedinici.
- U kapacitetima turističke namjene, prosječna bruto građevinska površina turističke smještajne jedinice po ležaju iznosi 25m<sup>2</sup>, prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.
- Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m<sup>2</sup>, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgrađenosti do 1,0. Spratnost objekata 3-5 nadzemnih etaža.

### **Površine za industriju i proizvodnju**

- Namijenjene za izgradnju privrednih objekata koji nijesu dozvoljeni u drugim područjima.
- Na površinama za industriju i proizvodnju veličine do 20ha mogu se planirati sljedeći sadržaji: proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri.
- Na površinama za industriju i proizvodnju veličine preko 20ha mogu se planirati i sledeći sadržaji: asfaltni i betonske baze, skladišta opasnih materija i eksploziva, servisne zone, komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava, objekti infrastrukture, pumpne stanice.
- Na površinama za industriju i proizvodnju mogu se planirati i objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti.
- Na površinama za industriju i proizvodnju obavezno je planirati površine za smještaj vozila zaposlenih i posjetilaca.
- Izgrađenost zone za industriju i proizvodnju iznosi 0,5, ostali prostor je namijenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina, spratnost objekata do 2 nadzemne etaže.
- Veličine urbanističkih parcela uskladiti sa namjenom planiranih sadržaja.

### **Površine za sport i rekreaciju**

- Namijenjene za izgradnju sportsko rekreativnih sadržaja.
- Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati sledeći sadržaji:
  - u okviru naseljskih struktura - sportski tereni za sportove na otvorenom (mali fudbal, rukomet, košarka, tenis, odbojka, trim staze, staze za vožnju bicikla, aqua park), sportske sale, bazeni i plivališta, spa i wellness sadržaji, uređena i izgrađena kupališta,
  - van naseljskih struktura – aerodrom za sportsko i rekreativno letenje, paraglajding, parašut i padobranske spustove, aqua park, tereni i lokaliteti za sportove na vodi (plivanje, veslanje, sportski ribolov), bazeni i plivališta, prirodne i vještačke stijene za sportsko i slobodno penjanje, trim staze.
  - Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati i:
    - privremeni, montažni prateći objekti u funkciji sporta i rekreacije (toaleti, svlačionice, tuševi, ostave za sportske rekvizite i sl.),
    - privremeni, montažni ugostiteljski objekti,
    - kamp.
  - Na površinama za sport i rekreaciju obavezno je planirati površine za smještaj vozila zaposlenih i posjetilaca, kao i gledalaca i korisnika sportskih terena.
  - Izgrađenost zone za sport i rekreaciju iznosi 0,3, ostali prostor je namijenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina, spratnost objekata do 2 nadzemne etaže



- Veličine urbanističkih parcela uskladiti sa namjenom planiranih sadržaja.

### Golf igrališta

- Golf igralište čini sastavni dio golf kompleksa.
- Golf igralište je jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina, površine minimum 50ha, a sastoji se od sledećih cjelina:
  - teren za igranje golfa sa 18 rupa i pripadajućom infrastrukturom,
  - klupska kuća, parkirališta, servisni objekti.
  - Smještajni i ugostiteljski kapaciteti će se graditi na površinama za turizam koje čine sastavni dio golf kompleksa.
  - Unutar golf igrališta, pojas od najmanje 25% površine treba da bude planiran kao javno zelenilo.

### Zaštićena prirodna dobra

Planom su definisana područja i objekti prirode koji se štite posebnim propisima.

Zaštićena prirodna dobra na teritoriji opštine Ulcinj su:

Područja od međunarodnog značaja:

- IBA Important Bird Areas – značajna područja za ptice
- IPA – staništa, značajna područja za biljke
- EMERALD područje.



Slika 17

Jedan od najznačajnijih parametara budućeg razvoja zemalja Jugoistočne Evrope, u okviru procesa priključivanja Evropskoj Uniji je zaštita i očuvanje prirode. U tom smislu Crna Gora će biti uključena u mrežu Natura 2000. Opština Ulcinj posjeduje veliki broj očuvanih šuma, predjela i evropski značajnih prirodnih staništa i vrsta. Kako bi se na vrijeme ispunili zahtjevi Natura 2000 potrebno je preuzeti određene korake tokom procesa pridruživanja, jer se time mogu spriječiti nepotrebni prirodni gubici i kasniji eventualni konflikti.

EMERALD mreža (Environmental Managment Exchange and Resource Alliance for Local Development) je ekološka mreža sastavljena od područja koja su od interesa za specifičnu zaštitu. Ova mreža, koja je postavljena na istim principima kao i Natura 2000, oformljena je od strane Savjeta Evrope za zemlje koje su u procesu pridruživanja EU i predstavlja aktivnost u sprovođenju Bernske Konvencije za očuvanje evropske divljači i prirodnih staništa.

Na EMERALD području se površine mogu koristiti za poljoprivredu, razvoj ekoturizma i ekoagroturizma.

Područja od lokalnog značaja:

- spomenik prirode
- park prirode
- predio izuzetnih odlika
- maslinjak.

### Zaštićena kulturna dobra

Planom su definisana područja i objekti kulturne baštine – kulturna dobra koja se štite posebnim propisima.

Nepokretna kulturna dobra na teritoriji opštine Ulcinj su:

Područja i lokaliteti:

- arheološki lokaliteti kopna;
- arheološki lokaliteti podmorja.

Kulturno istorijske cjeline i kompleksi:

- ambijentalna cjelina;
- Stari grad;
- urbana i ruralna naselja;
- graditeljska baština;
- memorijalna baština;

- utvrđenja.

## **15.8. SMJERNICE ZA UREĐENJE TURISTIČKIH LOKALITETA I RIZORTA U SKLADU SA ECO PRINCIPIMA**

Planiranju i izgradnji kapaciteta obavezno treba da predstoji analiza i procjena prirodnih uslova, sa aspekta klimatskih uslova, konfiguracije terena, vegetacije, sastava zemljišta, blizine površinskih voda i podzemnih tokova, blizine saobraćajnica i energetskih objekata. Zoniranje prostora i plan aktivnosti treba uraditi u skladu sa rezultatima analiza, posebno u dijelu ekspozicije objekata u odnosu na sunčevo zračenje i vjetrove.

Objekte treba locirati u blizini lokalnog puta sa kojeg treba da bude riješen kolski pristup lokaciji.

### **Smještajni objekti**

Arhitektura objekata treba da obezbijedi podršku očuvanju ambijenta, postojeće flore i faune, kao i najmanji mogući uticaj na okolinu. Oblik i materijalizacija objekata treba da budu u skladu sa okruženjem, primjenjujući motive i tradicionalne stilove izvorne arhitekture.

Standard lokaliteta i rizorta je 4\* - 5\*.

Sadržaji u okviru lokaliteta i rizorta koje treba organizovati u okviru centralnog objekta su: recepcija i uprava, kafe sa otvorenom terasom, restoran, prostorije za rekreaciju i zabavu (wellness centar, spa centar, bazeni, igraonice za djecu, iznajmljivanje opreme za pješačenje i biciklizam). Sobe za goste planirati u depedansima – autentičnim kućama koje su stazama povezane sa zajedničkim sadržajima. Moguće je planirati i druge sadržaje kao što su trgovine hrane, pića i suvenira, nacionalni restorani, sadržaji sporta i rekreacije.

Spratnost centralnog objekata planirati do 3 nadzemne etaže, a smještajne jedinice do 2 nadzemne etaže.

Upotreba i ušteda električne energije - Ušteda električne energije podrazumjeva smanjenje potražnje kroz projektovanje energetski efikasnih objekata kako bi se minimizirala količina energije neophodna za grijanje i hlađenje i omogućila upotreba obnovljive energije. U eko lodž naseljima primjenjivati sljedeće mjere kojima će se ostvariti ušteda električne energije:

Mali indeks prozor-vrata površina kako bi se smanjili toplotni gubici i ostvarila veća toplotna dobit i stabilizovale temperature unutar objekta;

Obezbijediti prirodno osvjjetljenje kroz pasivno projektovanje orijentišući dužu stranu fasade objekta po osi istok-zapad;

Orijentacija objekta mora biti takva da se maksimizira izloženost sunčevom zračenju za potrebe proizvodnje električne energije iz solarnih panela koji će biti fiksirani na objekat;

Istražiti mogućnost instalacije mikro-vjetrenjača na objekte.

### **Upotreba i ušteda vode**

Zaštita vodnih resursa je od posebnog značaja za eko naselja. Očuvanje vodnih resursa obuhvata i efikasniju potrošnju vode kao i vođenje računa da kontaminirana voda ne dođe u kontakt sa obližnjim vodnim tijelima. U eko naseljima primjenjivati sljedeće strategije kojim će se osigurati ušteda vode:

Korišćenje vode iz izvora na lokaciji (umjesto oslanjanja na opštinsku mrežu za vodosnabdijevanje) uključujući i: sakupljanje kišnice i pravljenje bunara;

Upotreba sanitarnog pribora sa efikasnom potrošnjom vode na svim česmama, tuševima i uređajima;

Reciklirana siva voda će se koristiti u toaletima i u druge svrhe; i

Gosti će se podsticati da posteljinu i peškire koriste više puta prije davanja na pranje kako bi se smanjio utrošak vode na pranje veša.

### **Tretman otpadnih voda**

Otpadne vode se moraju odlagati i prerađivati na način koji nema negativan uticaj na prirodnu sredinu, posebno u blizini vodnih tijela:

Za odlaganje otpadnih voda na lokaciji koristiće se septičke jame umjesto skupe infrastrukture čija izgradnja remeti životnu sredinu.

### **Upravljanje otpadom**

Generisanje otpada će biti svedeno na minimum kako bi se smanjile potrebe za sistemom za preradu otpada. Ovo obuhvata:

Kupovinu proizvoda veće gramaže sa manjom ambalažom;

Upotrebu recikliranog i reciklažnog materijala gdje god i kad god je to moguće;

Kompostiranje ostataka hrane;

Upotrebu otpada kao izvora energije tamo gdje za to postoji tehnologija; i

Opštinske komunalne službe će vršiti sakupljanje preostalog čvrstog otpada.

### **Ekološki održiva izgradnja**

Upotreba lokalno raspoloživog građevinskog materijala minimizira energiju neophodnu za njihov transport i podstiče regionalne industrije. Projekat eko lodž naselja je zasnovan na lokalnim arhitektonskim praksama i upotrebi materijala iz okruženja.

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| površina lokacije | 100m <sup>2</sup> / turistički ležaj   |
| predloženi BGP    | 60-80m <sup>2</sup> / turistički ležaj |
| parking           | na parking u okviru naselja            |

Uređenje u skladu sa navednim principima planirano je na sljedećim područjima:

- Ada Bojana
- Barbana
- Zoganje (LSL)
- Kruče
- Šas (LSL)
- Briska gora (LSL).

#### **15.9. SMJERNICE ZA IZGRADNJU NA PODRUČJIMA ZA KOJE SE NE PREDVIĐA DONOŠENJE PLANSKE DOKUMENTACIJE NIŽEG REDA**

Koncept održivog razvoja podrazumijeva kontrolu izgradnje, kako u urbanizovanim djelovima opštine, tako i na seoskom području. Demografske projekcije indikuju veoma mali porast stanovništva u seoskom području opštine Ulcinj, 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>2</sup>, kvantifikuje se potreba za povećanjem stambenog prostora, za svako pojedinačno seosko naselje. Važno je napomenuti da su iz površina planiranih za izgradnju u selima izuzeti prostori čije je uređenje predviđeno kroz izgradnju detaljnih urbanističkih planova, državnih i lokalnih studija lokacija, kao i prostori namijenjeni isključivo za izgradnju turističkih i kompleksa sporta i rekreacije.

Uvidom u topografsko-geografske karte, ortofoto snimke i katastarske podloge definisane su granice širenja seoskih naselja. Pojedina seoska naselja se, usljed malog populacionog prirasta i karakterističnih oblika prostornih matrica, zadržavaju u postojećim granicama (Bratica, Darza, Kaliman, Kolonza, Leskovac, Salč i Sveti Đorđe). Za većinu naselja je planirano proširenje granica (Ambula, Bojke, Brajše, Briska Gora, Gornja i Donja Klezna, Draginje, Kosići, Kravari, Kruta, Lisna Bore, Međureč, Mide, Pistula, Rastiš, Reč, Sukobin, Sutjel, Čurke, Fraskanjel, Štodra), dok je za neka seoska naselja planirano smanjenje površina zbog urbanizacije i izgradnje turističkih kapaciteta (Vladimir, Gornji Štoj, Zoganj, Kodre, Krute, 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;
- eksploataciona 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, elektrovođa, vodovođa i dr.);
- zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti;

<sup>2</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.

- komunice (opštinsko ili državno zemljište), osim kada se radi o objektima od opšteg interesa.

## • IZGRADNJA U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA SEOSKIH NASELJA

Sela u opštini Ulcinj formirana su uglavnom uz veće površine 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.

Osnovni oblici intervencija (građevinskih aktivnosti) koje se očekuju u ovim područjima su:

- a) rekonstrukcija postojećih objekata tradicionalnog arhitektonskog izraza<sup>3</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 kolske površine ;
  - Imaju obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama;
  - Za objekte veličine do 10 Ekvivalent Stanovnika predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;
  - Za objekte veličine veće od 10 Ekvivalent Stanovnika, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnosti recipijenta (tlo, vodotok i dr.).
2. Moguća je izgradnja slobodnostojećih i dvojnih stambenih objekata, kao i objekata u nizu, objekata povremenog turističkog stanovanja – vikendica, kao i ekonomskih i poljoprivrednih objekata koji čine sastavni dio domaćinstva (štale, mljekari, torovi, magacini, ljetnje kuhinje, garaže i dr.); ekonomski i poljoprivredni objekti ne mogu se graditi na stambenom dijelu parcele i moraju biti postavljeni na higijenskoj udaljenosti od stambenog objekta.
3. Dozvoljena je izgradnja manjih poljoprivrednih prerađivačkih pogona, kao i izgradnja manjih skladišta i servisa, koji bi služili privređivanju stanovnika. Privredne objekte kao prizemne, površine do 2000m<sup>2</sup>, locirane na udaljenosti min 15m od puta. Privredne objekte locirati i oblikovati tako da u što manjoj mjeri narušavaju prirodni ambijent i autentičnu sliku naselja.
4. Dozvoljena je izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika, vjerskih objekata, manjih ugostiteljskih objekata, kao i organizovanje poslovnih djelatnosti i ugostiteljstva, koje se mogu obavljati u stambenim objektima. Turistički smještaj u domaćoj radinosti može biti organizovan u naseljima u kojima je PUP-om predviđena ovakva vrsta ponude.
5. Minimalna širina parcele na kojoj se može graditi stambeni objekat je 15m.
6. Minimalno rastojanje slobodnostojećeg stambenog objekta od granice susjedne parcele je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda).
7. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije je 3m.
8. Minimalna veličina parcele za izgradnju stambenog objekta je 600m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Misli se, prije svega, na popravke, sanacije, konstruktivna ojačanja, modernizaciju unutrašnjosti kuća, uvođenje sanitarnih prostorija savremenih instalacija, promjenu namjena prostorija ili kombinaciju ovih radova. Računajući na raspoloženje žitelja da očuvaju svoje naslijeđe i imovinu, ove vrste intervencija treba stimulisati kroz odgovarajuću finansijsku potporu, kao što su krediti i izvjesna oslobađanja od poreskih obaveza.

9. Minimalna veličina parcele za izgradnju objekta povremenog turističkog stanovanja - vikendice je 600m<sup>2</sup>.
10. Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte individualnog stanovanja je 3 nadzemne etaže, a maksimalna visina objekta računajući od kote trotoara oko kuće 10.5m.
11. Maksimalna dozvoljena spratnost za objekte povremenog turističkog stanovanja je 3 nadzemne etaže.
12. Maksimalna BGP slobodnostojećeg stambenog objekta: 400m<sup>2</sup> (ukoliko nije stambene namjene, suteran ne ulazi u obračun BGP).
13. Maksimalna BGP objekta povremenog turističkog stanovanja – vikendice je 250m<sup>2</sup>.
14. Turističku ponudu u domaćoj radinosti planirati kroz izdavanje soba sa ponudom doručka ili turističkih apartmana, sa brojem turističkih ležaja 2-4. Bruto površina po ležaju u domaćoj radinosti treba da iznosi min 20m<sup>2</sup>.

Kompleksnom urbanom revitalizacijom, na osnovu jedinstvenog nacrtu koji uključuje pored prostorne i socijalno-ekonomsku komponentu, moguće je obezbjediti ovim područjima razvoj osnovnih funkcija - stanovanja, poljoprivrede i zanatstva u koji može biti uključen i dio turističke ponude.

Istorijsku *tradicionalnu* izgradnju potrebno je kvalitetno održavati i sanirati prema konzervatorskim uslovima, uz sva potrebna etnološka istraživanja.

*Savremena izgradnja* treba da zadrži gabarite i oblikovanje koje neće narušavati cjelovitost i prostorna obilježja ambijenta zone, odnosno neposredne okoline. Posebno treba kontrolisati upotrebu savremenih materijala i tehnika i detalja u procesu izvođenja fasada, vanjske stolarije ili krovnog pokrivača.

U urbanističkom smislu zaštita se odnosi na mjere za:

- očuvanje urbanističko-oblikovnog identiteta, prezentaciju ambijentalnih cjelina u prostoru;
- očuvanje postojeće namjene prostora i isključivanje funkcija koje bi mogle imati negativan uticaj;
- zaštitu ruralnog kapaciteta, sprječavanje suviše intenzivnog korišćenja postojećih površina.

*Sanacija* je glavna mjera urbane revitalizacije i obuhvata otklanjanje nedostataka u izgrađenoj strukturi, saobraćajnom sistemu, servisima, uslugama, komunalnoj infrastrukturi (vodovima i objektima). Usmjerena je u opšte funkcionalno organizacijsko i ambijentalno poboljšanje područja. Uključuje obnovu, rekonstrukciju pojedinih objekata, modernizaciju i izuzetno (isključivo u svrhu privredne obnove) upotrebu neizgrađenih površina za dogradnju.

Stara, tradicionalna sela i njihovi zaseoci treba da se obnove na način da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz dopune, kojima neće biti narušiti njihov duh, a koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja. Ta *poboljšanja se sastoje* u:

- modernizaciji građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje kuće prvenstveno kroz uvođenje nedostajućih sanitarnih prostorija, ali i onih prostora koji su danas postali standardi kao što su tremovi, natkriveni ulazi i sl.;
- očuvanju, popravljanju i daljem unaprijeđenju spoljašnjosti kuće i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica i javnih površina; i
- uklapanju zatečenih „osavremenjenih” zgrada koje se svojom arhitekturom ne uklapaju u ambijent starog sela, na način da se preoblikuju arhitektonski elementi (proporcije i oblikovanje otvora, krovni pokrivač, obrada fasade i dr.), ali i njihov vrtni i hortikulturni tretman koji će doprinijeti njihovom potpunijem prilagođavanju.

## Vrste intervencija u zonama tradicionalne izgradnje

### 1. Rekonstrukcija kućišta, tj. izgradnja kuće u gabaritu kućišta

Na objektima gde su ostali samo temelji, ponekad djelovi zidova, moguće srušiti do temelja i od istog građevinskog materijala, uz nadopunu nedostajećeg, izgraditi novu u postojećem gabaritu, uz mogućnost

dogradnje isključivo za potrebe uvođenje sanitarnog prostora. Na ovaj način sproveden postupak predstavlja rekonstrukciju kućišta.

Kućišta su sa urušenim krovom, tavanicom, drvenim stepeništem i bez stolarije moguće je sanirati i uz nadogradnju nedostajućih elemenata prilagoditi unutrašnji prostor savremenim standardima života (uvođenje sanitarnih prostorija u objekat).

## **2. Obnova karakteristične tradicionalne kuće**

Najznačajnija vrsta dozvoljenih intervencija. podrazumijeva postupak kojim se postiže očuvanje ambijentalnih vrijednosti prostora, I to : popravku, sanaciju, konstruktivno ojačanje, modernizaciju unutrašnjosti kuće, uvođenje savremenih instalacija, promjenu namjena prostorija, dogradnju u smislu uvođenja sanitarnog prostora ili kombinaciju navedenih radova. Kao jedan od najznačajnijih postupaka za očuvanje kulturnih i prirodnih vrijednosti prostora opštine ova vrsta intervencija treba da bude institucionalno stimulirna - finansijsku potporu kroz kredite i izvjesna oslobađanja poreskih obaveza, nagrade za najuspješniju realizaciju i sl. vjerovatno će biti najčešća. Ovako obnovljene objekte poželjno je uključivati u turističku ponudu (seoski turizam) što će omogućiti žiteljima, osim motiva očuvanja naslijeđa i ekonomsku valorizaciju i benefite. Obnova kuća treba da bude najvažnija orijentacija nadležnim organima u prvim etapama realizacije ovog Plana.

## **3. Završetak poluizgrađene kuće – građenih unutar tradicionalnog seoskog tkiva**

U pojedinim selima, unutar tradicionalnog seoskog tkiva, između starih kamenih kuća, izgrađeni su „osavremenjeni“, najčešće stambeni i/ili porodični objekti sezonskog i vikend stanovanja. Sa nekoliko izuzetaka, ovi objekti se uglavnom ne uklapaju u tradicionalno ruralno tkivo, a brojni nemaju završene fasade. Završetak poluizgrađenih kuća, treba da bude omogućen uz obezbjeđenje adekvatnih urbanističkih uslova, projektne dokumentacije i nastavka građevinskih radova pri čemu treba preispitati određena rješenja (visine, nagibe krovove, nefunkcionalne balkone, koloristička rješenja fasada, a naročito usloviti uređenja partera - ograda, staza, stepeništa korišćenjem prirodnog kamena u tradicionalnim slogovima).

## **4. Zamjena provizornog objekta trajnom kućom**

Zamjena provizornih objekata trajnim kućama podrazumijeva uklanjanje ili rušenje takvog objekata i izgradnju novog objekta pod odgovarajućim uslovima i na osnovu projekta izgradnje novog objekta. U pogledu gabarita može biti identičan porušenom ili povećan za maksimalno jednu polovinu površine provizornog, a sve ne više od max 54 m<sup>2</sup> u osnovi (6,0x9,0 m) i oblikovan u tradicionalnom duhu.

## **5. Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru**

Treći tip odnosi se na izgradnju nove kuće, a u okviru tradicionalnog ruralnog tkiva, u tradicionalnom maniru. Riječ je o novoj gradnji na nekim od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća - interpolacija; dakle, o parceli na kojoj je moguće da se izgradi novi objekat tako da ne ugrožava susjede, ni vizure, niti cjelovitost ambijenta.

## **6. Novoplanirani objekti u zoni nove izgradnje**

Područja nove izgradnje obuhvataju slobodnostojeće individualne objekte koji su pretežno namijenjeni bilo za odmor tokom vikenda ili za ljetnji boravak vlasnika. Kuće su izgrađene na parcelama koje se nalaze uz seoske puteve, a često i u prvom redu uz sam kolovoz. Parcelacija se zasniva na naslijeđenoj poljoprivrednoj parcelaciji i nastala je spontanom preparcelacijom od strane vlasnika zemljišta. Građevinski fond nema estetske vrijednosti, niti je uklopljen u ambijent u kojem su kuće podignute. Područja nove izgradnje uglavnom liče na gradske periferije koje su nastale kroz samoniklu ili nelegalnu gradnju. Ono što je odlika većine zona nove izgradnje jeste da one ne obuhvataju velike površine niti su pregusto zaposjednute novim kućama.

## **Zona nove izgradnje**

Zone nove izgradnje su prostori definisani ovim Planom, koji se nalaze uz postojeće naseljske strukture, u okviru proširenja građevinskih reona većih i manjih ruralnih cjelina/naselja, a gdje postoje uslovi za njihovo komunalno opremanje ili se njihovo infrastrukturno opremanje obezbjeđuje kao nezavisna cjelina sa svim osobinama održive gradnje.

Preporuke za gradnju na neizgrađenim prostorima su sljedeće:

1. omogućavanje uređenja i gradnje urbanističko-ambijentalnih cjelina/kompleksa vrhunskog kvaliteta, međusobno povezanih bogatim zelenilom i pješačkim stazama;
2. na područjima turističke namjene uvažavati mjerila oblikovanja tradicionalnih ambijenata;

3. stambene ili sezonske stanove i kuće (gradnja tipologije vila i/ili apartmana) neophodno je oblikovati u prepoznatljive ambijente visokog arhitektonskog i hortikulturnog kvaliteta, na placevima površine ne manje od 500m<sup>2</sup>;
4. servisno-komunalne zone za potrebe turizma graditi disperzno u blizini većih kompleksa sa dobrim dostupom, indeks izgrađenosti do 0,50, indeks zauzetosti zemljišta 0,25;
5. polja solarnih kolektora i manja tehnička postrojenja moguće je postaviti na lokacijama manje vidljivosti, drugi plan dugog pogleda sa istaknutih pozicija vidikovaca (prirodna udubljena terena), prije svega u slučaju kada, zbog potrebnih većih dimenzija ovih instalacija, nije moguće njihovo integrisanje u oblikovanju krovova fasada ili urbanog mobilijara.

U okviru prostora nove izgradnje, treba predvidjeti i turističko-ugostiteljske, uslužne i servisne objekte i uz njih obezbijediti adekvatnu infrastrukturu, parking prostore i eventualno autobuska stajališta.

#### • **IZGRADNJA NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU UNUTAR ILI IZVAN SEOSKIH NASELJA**

Na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi:

- stambeni objekti za poljoprivredno domaćinstvo,
- ekonomski objekti (za smještaj stoke, za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su hladnjače, magacini, prehrambeni proizvodni pogoni i sl., garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila, pomoćni objekti u funkciji poljoprivrede kao što su nadstrešnice, koševi, ostave i sl.).
- uslužni infrastrukturni objekti,
- sistemi za navodnjavanje i odvodnjavanje i
- drugih komunalnih potreba.

Na obradivom zemljištu nije dozvoljena izgradnja vikendica <sup>4</sup>.

Minimalna površina poljoprivrednog zemljišta na kome se može izgraditi stambeni objekat iznosi 3.000m<sup>2</sup>. Stambene objekte graditi na lokacijama na kojima je obezbijeđen saobraćajni pristup i priključenje na instalacije elektroenergetike i hidrotehnike.

Minimalna površina poljoprivrednog zemljišta na kome se može izgraditi ekonomski objekat iznosi 2.000m<sup>2</sup>. Ekonomske objekte graditi na lokacijama na kojima je obezbijeđen saobraćajni pristup i priključenje na instalacije elektroenergetike i hidrotehnike.

Na poljoprivrednom zemljištu se propisuju sledeći urbanistički parametri:

#### **Stambeni objekti**

1. Dozvoljena je izgradnja slobodnostojećih, izuzetno dvojnih stambenih objekata objekata u sklopu poljoprivrednog domaćinstva.
2. Maksimalno 10% poljoprivredne parcele se može predvidjeti za stambeni dio, tj minimalna površina stambenog dijela parcele ne smije biti manja od 300m<sup>2</sup>.
3. Maksimalna spratnost stambene zgrade je 3 nadzemne etaže.
4. Maksimalni indeks zauzetosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,2.
5. Maksimalni indeks izgrađenosti na stambenom dijelu poljoprivredne parcele je 0,4.
6. Minimalna udaljenost građevinske od regulacione linije ( granice parcele) je 3m.
7. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 5m (moguća je i manje, ali uz neophodnu saglasnost susjeda).

#### **Ekonomski objekti**

1. Dozvoljena je izgradnja slobodnostojećih ekonomskih objekata koji su sastavni dio poljoprivrednog domaćinstva.
2. Maksimalno 3.5% poljoprivredne parcele se može predvidjeti za ekonomski objekat.

#### • **PREPORUKE ZA IZGRADNJU PO POJEDINAČNIM SEOSKIM NASELJIMA**

<sup>4</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; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u sjevernom dijelu naselja; zabrana gradnje na močvarnom zemljištu (Emerald područje).
- Bojke** – koncentracija gradnje u granicama proširene postojeće matrice; razvoj sadržaja trgovine i ugostiteljstva; očuvanje poljoprivrednih površina.
- Brajše** – koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća; razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva; očuvanje poljoprivrednog zemljišta.
- Bratica** – zadržavanje izgradnje unutar postojećih granica naselja; izgradnja parkinga P&R; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka.
- Briska Gora** - koncentracija gradnje u proširenim granicama postojećih zaselaka i u zini nove turističke namjene.
- Vladimir** – zabrana izgradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u sjevernim i istočnim djelovima naselja.
- Gornja Klezna** - koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća, očuvanje poljoprivrednog zemljišta.
- Gornji Štoj** – zaštita od poplava stambenih i infrastrukturnih objekata i poljoprivrednog zemljišta, zabrana izgradnje u zoni Morskog dobra mimo uslova iz PPPN Morsko dobro – ovo se naročito odnosi na dalju izgradnju vikendica duž donjeg dijela toka Bojane, zabrana izgradnje na močvarnim terenima (EP), revalorizacija i dogradnja postojećih objekata.
- Darza** – koncentracija gradnje unutar postojećih zaselaka, u sjevernom dijelu naselja, iznad lokalnog puta, van granica emerald zone; očuvanje poljoprivrednog zemljišta.
- Donja Klezna** - koncentracija gradnje unutar proširenih tradicionalnih grupacija kuća, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u istočnim djelovima naselja, prema Šaskom jezeru.
- Draginje** - koncentracija gradnje unutar postojećih grupacija kuća, uz lokalni put i put M2 prema Sukobinu; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u dijelu zapadno od lokalnog puta.
- Zoganj** – u dijelu za koji se ne predviđa izrada LSL izgradnja unutar postojećih zaselaka, sjeverno od lokalnog puta prema naseljima Darza i Sveti Đorđe; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u dijelu između pomenutog lokalnog puta i nekadašnjeg Zoganijskog jezera (prostora Solane).
- Kaliman** – moguća je isključivo obnova postojećih kamenih kuća budući da demografska projekcija ne indikuje populacioni rast do 2030. godine; očuvanje poljoprivrednog zemljišta.
- Kodre** – izgradnja na prostoru dispergovanih aglomeracija van granica DUP-a „Kodre 1” i LSL-a „Servisno-skladišna zona Kodre”; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka.
- Kolonza** - koncentracija gradnje unutar tradicionalnih grupacija kuća bez proširenja granica istih, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito maslinjaka.
- Kosići** – gradnja unutar tradicionalnih grupacija kuća, revitalizacija starih kuća i vodenica, razvoj sadržaja turizma i ugostiteljstva, očuvanje poljoprivrednog zemljišta.
- Kravari** – izgradnja unutar postojećih nekoliko mahala, zabrana gradnje sjeverno od regionalnog puta; razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva; očuvanje poljoprivrednog zemljišta, naročito u južnom 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.
- Kruće** - izgradnja u smanjenim granicama postojećih grupacija kuća (zbog DUP-a i LSL-a), zabrana gradnje na nestabilnim terenima – klizištima, očuvanje maslinjaka.
- Leskovac** – zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; izgradnja malog obima unutar postojeće tradicionalne matrice.
- Lisna Bore** – izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih mahala, očuvanje poljoprivrednog zemljišta, sa naglaskom na centralni dio naselja; zabrana gradnje u zoni Morskog dobra; zaštita od poplava.
- Međureč** – nije predviđeno širenje naselja, izgradnja malog obima unutar postojećih granica.
- Mide** – izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih zaselaka; rekonstrukcija i revitalizacija mlinova i vodenica, razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva.
- Možura** – nije predviđeno širenje naselja, obzirom na to da je naselje bez stanovnika. Moguća je rekonstrukcija i revitalizacija starih kuća.
- Pistula** - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih zaselaka, koncentracija gradnje uz magistralni i lokalni put, uz poštovanje propisane udaljenosti od trase puteva (Zakon o putevima), razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva, očuvanje poljoprivrednog zemljišta.
- Rastiš** - izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih mahala, razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva.
- Reč** - izgradnja malog obima unutar postojeće tradicionalne matrice; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP) i u zoni morskog dobra; zaštita poljoprivrednog zemljišta i objekata od poplava.
- Salč** – obnova starih kuća, očuvanje i rekultivacija maslinjaka.



**Sveti Đorđe** - izgradnja malog obima unutar postojećih tradicionalnih grupacija kuća, duž lokalnog puta; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP) i u zoni morskog dobra; zaštita poljoprivrednog zemljišta i objekata od poplava.

**Sukobin** - zabrana gradnje u koridoru brze saobraćajnice do definisanja konačne trase; izgradnja u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća, na propisanoj udaljenosti od vodotokova; razvoj sadržaja turizma, trgovine i ugostiteljstva, očuvanje poljoprivrednog zemljišta uz intenziviranje poljoprivredne proizvodnje.

**Sutjel** - izgradnja malog obima u proširenim – homogenizovanim granicama postojećih grupacija kuća; zaštita od poplava; zabrana gradnje u zoni MD; zabrana gradnje na močvarnim terenima (EP Šasko jezero i Bojana).

**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 nijesu 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. Tabela 60

| Naselje       | Postojeća površina naselja (ha) | Planirana površina naselja (ha) | Procenat rasta površine za izgradnju | Povećanje broja stanovnika do 2030. 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                                                   |
| Brajše        | 67,55                           | 84,47                           | 125,05                               | 68                                         | 2040                                                         | 2720                                                  |
| Bratica       | 62,56                           | 62,56                           | 100,00                               | 23                                         | 690                                                          | 920                                                   |
| Briska Gora   | 8,34                            | 11,62                           | 139,33                               | 5                                          | 150                                                          | 200                                                   |
| Vladimir      | 82,4                            | 20                              | 24,27                                |                                            | 0                                                            | 0                                                     |
| Gornja Klezna | 17,8                            | 20,94                           | 117,64                               | 17                                         | 510                                                          | 680                                                   |
| Gornji Štoj   | 75,01                           | 37,98                           | 50,63                                |                                            | 0                                                            | 0                                                     |
| Darza         | 19,13                           | 19,13                           | 100,00                               | 14                                         | 420                                                          | 560                                                   |
| Donja Klezna  | 25,81                           | 30,79                           | 119,29                               | 13                                         | 390                                                          | 520                                                   |
| Draginje      | 10,9                            | 18,95                           | 173,85                               | 7                                          | 210                                                          | 280                                                   |
| Zoganj        | 65,16                           | 34,95                           | 53,64                                | 40                                         | 1200                                                         | 1600                                                  |
| Kaliman       | 1,1                             | 1,1                             | 100,00                               | 1                                          | 30                                                           | 40                                                    |
| Kodre         | 113,13                          | 34,83                           | 30,79                                |                                            | 0                                                            | 0                                                     |
| Kolonza       | 45,52                           | 45,52                           | 100,00                               | 23                                         | 690                                                          | 920                                                   |
| Kosići        | 17,03                           | 23,34                           | 137,05                               | 31                                         | 930                                                          | 1240                                                  |
| Kravari       | 52,63                           | 61,67                           | 117,18                               | 55                                         | 1650                                                         | 2200                                                  |
| Kruta         | 52,41                           | 55,05                           | 105,04                               | 20                                         | 600                                                          | 800                                                   |
| Krute         | 67,53                           | 63,27                           | 93,69                                | 53                                         | 1590                                                         | 2120                                                  |
| Kruč          | 51,72                           | 22,15                           | 42,83                                |                                            | 0                                                            | 0                                                     |
| Leskovac      | 9,61                            | 9,61                            | 100,00                               | 7                                          | 210                                                          | 280                                                   |
| Lisna Bore    | 10,17                           | 17,49                           | 171,98                               | 17                                         | 510                                                          | 680                                                   |
| Međureč       | 5                               | 5,8                             | 116,00                               | 3                                          | 90                                                           | 120                                                   |
| Mide          | 26,47                           | 43,85                           | 165,66                               | 23                                         | 690                                                          | 920                                                   |
| Možura        | 4,19                            | 4,19                            | 100,00                               | 0                                          | 0                                                            | 0                                                     |
| Pistula       | 56,53                           | 67,33                           | 119,10                               | 38                                         | 1140                                                         | 1520                                                  |
| Rastiš        | 46,27                           | 65,55                           | 141,67                               | 36                                         | 1080                                                         | 1440                                                  |
| Reč           | 13,66                           | 13,82                           | 101,17                               | 6                                          | 180                                                          | 240                                                   |
| Salč          | 9,35                            | 9,35                            | 100,00                               | 0                                          | 0                                                            | 0                                                     |

|                    |         |         |        |     |       |       |
|--------------------|---------|---------|--------|-----|-------|-------|
| <b>Sveti Đorđe</b> | 11,78   | 11,78   | 100,00 | 7   | 210   | 280   |
| <b>Sukobin</b>     | 29,08   | 39,83   | 136,97 | 37  | 1110  | 1480  |
| <b>Sutjel</b>      | 6,07    | 7,34    | 120,92 | 2   | 60    | 80    |
| <b>Ćurke</b>       | 7,05    | 8,37    | 118,72 | 3   | 90    | 120   |
| <b>Fraskanjel</b>  | 6,82    | 10,22   | 149,85 | 6   | 180   | 240   |
| <b>Šas</b>         | 32,37   | 10,22   | 31,57  |     | 0     | 0     |
| <b>Štodra</b>      | 14,35   | 19,25   | 134,15 | 11  | 330   | 440   |
| <b>Ukupno:</b>     | 1147,61 | 1023,91 | 89,22  | 586 | 17580 | 23440 |

Tabela

#### • IZGRADNJA NA POVRŠINAMA ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

1. Površine za industriju i proizvodnju su namijenjen e za izgradnju privrednih objekata koji nijesu dozvoljeni u drugim područjima;
2. Na površinama za industriju i proizvodnju veličine do 1 ha mogu se planirati sljedeći sadržaji: proizvodno zanatstvo, skladišta, pumpne stanice;
3. Na površinama za industriju i proizvodnju veličine 1 ha do 20 ha mogu se planirati sljedeći sadržaji: proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri, pumpne stanice;
4. Na površinama za industriju i proizvodnju veličine preko 20 ha mogu se planirati i sledeći sadržaji: asfaltne i betonske baze, skladišta opasnih materija i eksploziva, servisne zone, komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava, objekti infrastrukture, pumpne stanice;
5. Na površinama za industriju i proizvodnju mogu se planirati objekti i prateći sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
6. Pristup površinama za industriju i proizvodnju obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice;
7. Objekte ograditi ogradom po obodu lokacije. Visinu ograde planirati do 2.20m
8. Parkiranje vozila zaposlenih i posjetilaca planirati na lokaciji , na parking površini;
9. Objekti industrije i proizvodnje svojim položajem, gabaritom i namjenom ne smiju ugroziti prirodu i životnu sredinu, kao ni uslove stanovanja i boravka u okolnim naseljskim strukturama;
10. Izgradnji objekata mora da predstoji detaljno geomehaničko ispitivanje terena;
11. Projektnu dokumentaciju raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena;
12. Izgrađenost zone za industriju i proizvodnju iznosi 0,6, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih, saobraćajnih i manipulativnih površina.
13. Dozvoljena spratnost objekata je do 2 nadzemne etaže;
14. U skladu sa podnesenim zahtjevom, Planom se predlaže legalizacija objekta **fabrike namještaja DOO-TAPACIR -KURTI** , na katastrskoj parceli 1174/2 K.O. Pistula.  
Površina katastrske parcele iznosi 2.881 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 1.443 m<sup>2</sup>, spratnost objekta 2 nadzemne etaže, BGP 3.063 m<sup>2</sup>.

#### • SMJERNICE ZA IZGRADNJU SOLARNIH ELEKTRANA U RURALNIM ZONAMA

- Solarnu elektranu projektovati za rad u periodu 25-30 godina;
- Za 1 MW instalisane snage solarne elektrane obezbijediti min 15. 000 m<sup>2</sup> površine zemljišta;
- Pristup solarnoj elektrani obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice;
- Objekat solarne elektrane ograditi ogradom po obodu lokacije. Visinu ograde planirati min. 2.20m;
- Građevinsku liniju za izgradnju elektrane planirati na udaljenosti min 8 m od ograde;
- Ukoliko preko lokacije solarne elektrane prolazi javna kolaska saobraćajnica, trasu je potrebno izuzeti iz zone za izgradnju u širini koridora 12 m, po 6 m sa obje strane osovine saobraćajnice;
- Komunikacije kroz lokaciju planirati preko mreže internih kolskih i kolsko pješačkih saobraćajnica;
- Interne saobraćajnice za pristup lokaciji i u okviru lokacije projektovati u skladu sa važećim standardima i tehničkim propisima ;
- Parkiranje vozila zaposlenih i posjetilaca planirati na lokaciji , na parking površini;
- Zauzetost lokacije za izgradnju solarne elektrane iznosi do 60%;
- Ostale površine planirati kao zaštitne i slobodne površine prirodnog zelenila;
- Na lokaciji predvidjeti:
  - sistem fotonaponskih panela,
  - invertore,

- razvodno postrojenje
- kontrolnu zgradu;
- Raspored objekata na lokaciji predvidjeti tako da gubici energije budu svedeni na minimum;
- Dispoziciju fotonaponskih panela planirati tako da se spriječi zasjenčenje, i da se obezbijedi maksimalna cirkulacija i brzina strujanja vazduha/vjetra koji će rashlađivati panele;
- Odabir tipa fotonaponskog panela, podkonstrukcije za fiksiranje fotonaponskih panela, povezivanje sa invertorima i razvodnim postrojenjem, raditi u skladu sa važećim standardima i tehničkim propisima;
- Površine ispod podkonstrukcije za fiksiranje fotonaponskih panela ne nasipati niti betonirati;
- Uzemljenje sistema raditi u skladu sa međunarodnim standardima;
- Solanu elektranu projektovati tako da uticaj na biljni i životinjski svijet, i naseljske strukture okolne zone bude sveden na minimum;
- Objekat solarne elektrane svojim položajem, gabaritom i namjenom ne smije ometati rad tehničkih sistema vazdušnog saobraćaja, a paneli svojim reflektujućim površinama ne smiju prouzrokovati zaslepljenje pilota vazduhoplova;
- Izgradnji objekata mora da predstoji detaljno geomehaničko ispitivanje terena;
- Projektnu dokumentaciju raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena;
- Ukoliko je potrebno, daje se mogućnost izmještanja postojećih niskonaponskih vodova, na optimalan način, uz nesmetano snadbijevanje krajnjih korisnika električnom energijom i uz saglasnost nadležnih institucija;
- S obzirom da su na prostoru izmjena I dopuna PUP-a evidentirani potencijalni arheološki lokaliteti – suhozidi i tumuli, na ovim lokalitetima je prije započinjanja radova na izgradnji elektrane potrebno izvršiti arheološka, arhitektonska i konzervatorska istraživanja. Rezultati navedenih istraživanja će determinisati oblike prostornih intervencija.
- Organ nadležan za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane je dužan da pribavi konzervatorske uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara, u kojima će biti definisana potreba i način vršenja istraživanja.
- Rezultati istraživanja će činiti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane.
- Ukoliko istraživanja pokažu da arheološki lokaliteti posjeduju kulturne vrijednosti, područje istih je potrebno izuzeti iz zone za izgradnju, u skladu sa rezultatima istraživanja;
- Propisuje se izrada Studije vizuelnog uticaja (uticaj solarne elektrane iz pravca mora i uticaj iz pravca Šaskog jezera) za sve planirane objekte. Organ nadležan za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju solarne elektrane je dužan da naloži izradu Studije vizuelnog uticaja. Rezultati Studije će determinisati oblike prostornih intervencija.
- Propisuje se obaveza izrade Procjene uticaja na životnu sredinu za sve planirane objekte.

#### • **SMJERNICE ZA UREDENJE ETNO SELA**

Zahtjevi za podizanjem etno sela kao svojevrsne turističke ponude na čitavoj teritoriji opštine zahtijevaju posebne uslove. Zona izgradnje etno sela najčešće se vezuju za vrijedne prostore koje nose najznačajnije elemente kulturnog pejzaža.

#### **Lokacija**

- Lociranje kompleksa vršiti na blagim padinama sa kaskadnim postavljanjem pojedinačnih objekata u skladu sa tradicionalnim iskustvima, prilagođavati se maksimalno konfiguraciji terena i ispoštovati pravilo nesmetanog pogleda i dubokih vizura na predio.
- Nije dozvoljeno formiranje jedinstvenog platoa na kojem će biti lociran čitav kompleks.
- Nije dozvoljeno lociranje kompleksa na najvišim tačkama uzvišenja, naročito u zonama gdje su dominantni primjeri kulturnih dobara i ambijentalno vrijednih cjelina tradicionalnog graditeljstva Sljemena objekata na najvišim kotama moraju biti niža od najviše tačke uzvišenja.
- U zonama gdje etno selo zalazi u zonu zaštićene okoline kulturnog dobra ili je neposredno uz njegovu granicu prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova obezbijediti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- U fazi izrade Idejnog rješenja izvršiti provjeru vizuelog uticaja na kulturnu baštinu i prirodne vrijednosti prostora kroz Studiju vizuelnog uticaja.
- Maksimalno sačuvati i uklopiti prirodno zelenilo i kamene formacije u zoni izgradnje.

#### **Objekti**

- Objekte planirati sa odgovarajućim kapacitetom (2- 4 ležaja) prema standardima za ovaj tip izgradnje.
- Proporcije objekata sa nagibima krovova zasnivati na tradicionalnim iskustvima.
- Nije dozvoljeno postavljanje tipskih objekata planinskog tipa.

#### **Materijali**

- Koristiti tradicionalne materijale primjenjivane na objektima tradicionalnog graditeljstva zone u kojoj se gradi (kamen, malterisane fasade, kanalice, drveni elementi tremova i sl.).
- Koloristička rješenja fasada objekata u kompleksima dati u neutralnim bojama tako da prirodni kolorit primjenjenih prirodnih materijala- kamena, kanalice i drveta bude dominantan.
- Parter oblikovati tradicionalnim materijalom-kamene ploče i blokovi u tradicionalnom slogu.
- Ograde podizati po principu suvomeđa sa autohtonim živicama, a kapije od punog željeza jednostavne profilacije ili kao pune drvene (alternativa bravarija sa završnom obradom u drvetu) sa tradicionalnim okovom.
- Uslove za podizanje etno-sela date ovim planom direktno primjenjivati i na prostore za koje je usvojen plan nižeg nivoa ukoliko u fazi njegovog usvajanja nijesu bile definisane granice kulturnih dobara sa granicama zaštićenih okolina.

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| površina lokacije      | 100m <sup>2</sup> / turistički ležaj   |
| predloženi BGP         | 60-80m <sup>2</sup> / turistički ležaj |
| max.spratnost objekata | 2 nadzemne etaže                       |
| smještajni kapaciteti  | 80 – 120 turističkih ležaja            |
| parking                | na parking u okviru naselja            |

Etno sela su planirana na sljedećim lokacijama:

- Možura
- Pistula
- Sv.Đorđe
- Šas
- Bratica
- Bratica 2
- Darza

#### **15.10. SMJERNICE ZA UREĐENJE VIDIKOVACA, KUPALIŠTA I PJEŠAČKIH STAZA**

##### **• VIDIKOVCI**

Na lokacijama koje imaju dominantan položaj u atraktivnom okruženju, kao što su vrhovi, prevoji, pojedine pozicije na pristupima i serpentinama dopušteno je formiranje platformi koje su u funkciji sagledavanja okolnog prostora i čijom se realizacijom obezbjeđuje panoramsko sagledavanje i doživljavanje širih i užih atrakcija.

Obilježavanje vidikovca se vrši informativnim tablama.

Oprema za sagledavanje podrazumijeva dvoglede, durbine.

U formiranju mjesta vidikovca primjeniti koncept što manjeg ulaganja i što manjeg uticaja na prirodu. Materijali upotrijebljeni za građenje treba da budu prirodni, preporuka je što manja upotrebe betona, a sve u cilju da se minimalno utiče na prirodu.

Prilikom formiranja i uređenja platforme vidikovca, uz neophodno obezbjeđenje ogradom potrebno je predvidjeti određen broj mjesta za sjedenje, dozvoljene su manje intervencije u smislu nivelacije terena. Uređenje terena provoditi uz maksimalnu zaštitu drveća i grmlja, a mogući su i manji zahvati u terenu izgradnjom podzida, ogradnih zidova i zidanje postolja isključivo od prirodnih materijala.

Prilikom postavljanja urbane opreme (klupe, stolovi, sjenici, kante za otpatke) voditi računa da ona bude sačinjena od autohtonog materijala, uklopljena u postojeći ambijent.

##### **• KUPALIŠTA**

Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje (2018) date su sljedeće smjernice/pravila i uslovi za kupališta:

- Kupalište, kao dio morskog dobra namijenjen za kupanje i sunčanje, može se organizovati na plažama, izgrađenim i drugim dijelovima obale. Kupalište je vidno obilježeni vodeni i vodom neposredno povezani kopneni prostor koji posjeduje propisanu opremu i sadržaje.
- Uslovi za organizaciju i opremanje plaža propisuju se Pravilnikom koji donosi Ministarstvo nadležno za poslove turizma, koji bi trebalo dopuniti i uslovima za posebne kategorije korisnika (osobe sa posebnim potrebama, gosti sa kućnim ljubimcima, ljubitelji iskonske prirode ...) kao i za kupališta u zaštićenim područjima.
- Kupalište, kao izdvojena organizaciona cjelina, ne može biti manje od 20 m dužine i/ili 200m<sup>2</sup>. Na većim plažama sa više kupališnih jedinica, pojedinačno kupalište ne može biti manje od 50m dužine.
- U zoni morskog dobra sva **uređena kupališta** su prema namjeni podijeljena na: 1) javna, 2) hotelska, i 3) kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, reprezentativna, namijenjena dječijim odmaralištima i banjskim lječilištima, izletnička ..).
- Svako kupalište mora biti obezbijeđeno sanitarno – higijenskim (kabine za presvlačenje, tuševi, korpe za otpatke, sanitarni objekat), bezbjednosnim (spasilačka služba, ograđivanje sa morske strane) i drugim uslovima.
- Javna kupališta moraju imati slobodan pristup za sve korisnike, bez naplate ulaza.
- Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup i omoguće samo svojim gostima.
- Specijalna kupališta su ona koja imaju posebne karakteristike ili režim korišćenja – nudistička, sa ljekovitim svojstvima ili reprezentativna, za banjska lječilišta ili dječija odmarališta, zbog čega pristup može biti dozvoljen samo za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline.
- Izletnička kupališta nemaju pristup sa obale već samo sa mora. Kako nemaju svu adekvatnu infrastrukturu mogu da ispune samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.
- Na većim plažama (npr. Velika plaža) preporučuje se procentualni odnos različitih namjena kupališta (npr. 50% hotelsko i 50% javno kupalište).
- U kapacitiranju prostora i plažnog mobilijara koristiti normativ: jedna ležaljka na najmanje 6 m<sup>2</sup> ili jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 8 m<sup>2</sup>, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela, taj normativ treba da bude najmanje 10 m<sup>2</sup> za jedan suncobran i dvije ležaljke.
- Preporučuje se da uređena kupališta imaju: organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića u blizini, ali van akvatorijuma kupališta, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.
- Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mjestima koja moraju biti na odgovarajući način obilježena, označena i ograđena, međusobno povezanim bovama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.
- Pristajanje plovnih objekata se ne smije obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Moguće je i postavljanje fiksnog ili plutajućeg pontona. Dubina gaza mora biti takva, da plovni objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.
- Na kupalištu se mogu organizovati sportsko-rekreativne aktivnosti na obali (kao što su odbojka, igrališta za djecu, fudbal na pijesku i sl.), a u akvatorijumu (poželjno na krajevima zahvata) moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, vaterpolo, pedaline, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, jedrilice i drugi plovni objekti koji nijesu na motorni ili jet pogon) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.
- Korisnik kupališta je dužan da sačuva pješčane površine plaže, pješčane dine i vegetaciju na kupalištima; a postavljeni objekti treba da budu isključivo u funkciji plažnog servisa i usluga, bez postavljanja tezgi, terasa i svih drugih privremenih objekata koji zauzimaju kupališne površine.
- Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, informativne table, kule ili punktovi za spasioce, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar i pristaništa), treba definisati prema Pravilniku, a prikazati u okviru **Atlas crnogorskih plaža i kupališta (katastar plaža i kupališta)** kojim će se, osim popisa, određivati i njihov režim korišćenja.
- Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. podvodni pragovi, naperi), izgradnjom ili montažom pontona i mola i pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Ovakvi radovi nijesu predviđeni na zaštićenim objektima,

a moraju biti provjereni na osnovu procjene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrijednosti.

- U neposrednoj blizini, najčešće gradskih kupališta, nalazi se **funkcionalno zaleđe** koje predstavlja njihov produžetak, odnosno proširenje i svojevrsnu tampon zonu prema naselju. Tu su predviđeni raznovrsni uslužni sadržaji, otvoreni bazeni i akva-parkovi, sportsko-rekreativni sadržaji, "wellness" i spa kapaciteti, razne forme urbanog zelenila. Ovaj prostor, namijenjen je za dnevne i noćne aktivnosti. U njima nisu predviđeni smještajni objekti.
- Ukoliko se neka od plaža nalazi na zaštićenom području, radnje, aktivnosti i djelatnosti je potrebno odvijati u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti prirode kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled.
- U zaleđu svih uređenih ili neuređenih kupališta, prirodnih plaža i drugih djelova obale koji ne ispunjavaju uslove za organizaciju kupališta, a koji se nalaze unutar područjaorskog dobra ili van njega, se dozvoljava postavljanje ili izgradnja bazena, kao djelimične nadopune nedostajućih plažnih kapaciteta, a sve u skladu sa smjernicama/pravilima ovog plana.

### KATEGORIJE KUPALIŠTA

Uslovi za organizaciju i opremanje uređenih i izgrađenih kupališta propisani su **Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta** ("Sl. list Crne Gore", br.20/08, 20/09, 25/09, 4/10, 61/10, 26/11, 23/19 i 76/19). Ovim pravilnikom definisane su sledeće **kategorije uređenih i izgrađenih kupališta**:

Javno kupalište (uređeno i/ili izgrađeno) je vidno obilježeni vodeni i sa vodom neposredno povezani kopneni prostor, koji može biti na plažama, izgrađenim djelovima obale i drugim djelovima obale. Korisnik javnog uređenog i izgrađenog kupališta je dužan ispuniti opšte uslove za organizaciju i opremanje kupališta shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.

Hotelsko kupalište je uređeno i/ili izgrađeno kupalište, na kojem je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen i koja su uređena po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora (član 2 Pravilnika o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta). Korisnik hotelskog uređenog i izgrađenog kupališta je dužan ispuniti opšte uslove za organizaciju i opremanje kupališta shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta. Članom 6 ovog Pravilnika je definisano da korisnik hotelskog kupališta nije dužan osloboditi od plažnog mobilijara ½ plaže (po dužini i širini).

Kupalište specijalne (posebne) namjene je uređeno i izgrađeno kupalište na kojima je dozvoljen pristup samo za određene kategorije posetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline. Shodno članu 12 Pravilnika o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta, za kupališta specijalne namjene (nudistička/ženska, kupališta namijenjena dječijim odmaralištima i kupališta namijenjena banjanskim lječilištima) može se odrediti poseban režim korišćenja.

### VRSTE KUPALIŠTA

U skladu sa kategorijama kupališta predviđenim važećim podzakonskim aktom, **Programom unapređenjaorskog dobra** (Održivo upravljanje plažama u Crnoj Gori, 2018) date su sledeće vrste kupališta koje su primjenjene u **Atlasu crnogorskih plaža** (za period od 2019. do 2023. godine):

Hotelsko kupalište je uređeno i/ili izgrađeno kupalište namijenjeno samo hotelima visoke kategorije sa 4 i 5 zvjezdica. Hotelima sa 5 zvjezdica (veliki hoteli), koji su uređeni po najvišim standardima, radi većeg komfora postavlja se plažni mobilijar na 15m<sup>2</sup>.

Porodično kupalište je javno, uređeno i izgrađeno kupalište koje se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.

Kupalište za aktivni odmor je javno kupalište koje se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta. Ovo kupalište namijenjeno je za sportske i rekreativne aktivnosti na plaži i u moru. U skladu sa vrstama aktivnosti, kupališta za aktivni odmor se dijele na 3 pod-vrste: Sportsko, rekreativno i adrenalinsko kupalište, kupalište za ronioce i kupalište za kite/wind surfing. Za svaku pod-vrstu propisani su posebni uslovi organizacije. Na ovim kupalištima obavezno je prisustvo licenciranih instruktora za sportske aktivnosti.

Party kupalište je javno kupalište koje se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta. Ova vrsta kupališta organizuje se u izolovanim područjima i na lokacijama gdje buka ne utiče na okolinu i imaju mogućnost organizacije zabavnih sadržaja 24h.

Romantično kupalište je javno kupalište koje se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta. Ova vrsta kupališta podrazumijeva ponudu organizacije posebnih programa (vjenčanja, vjeridbe, proslave godišnjica).

Kupalište bez plažnog mobilijara je javno kupalište na kojem nije dozvoljeno postavljanje plažnog mobilijara (suncobrana i ležaljki). Korisnik je dužan ispuniti opšte uslove za organizaciju i opremanje kupališta shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.

Kupalište za pse je javno kupalište koje je namijenjeno za boravak kupaca sa svojim kućnim ljubimcima (psima). Ovo kupalište se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta, dok dodatni uslovi podrazumijevaju postavljanje opreme na plaži za kućne ljubimce (pse).

Kupalište sa prirodnim ljekovitim faktorima i wellness sadržajima je javno kupalište koje se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta. Poseban uslov za organizaciju ove vrste kupališta podrazumijeva postojanje prirodnih ljekovitih faktora (ljekovita blata, mineralne vode i sl.) za što je neophodno posjedovanje sertifikata o kvalitetu. Na ovim kupalištima neophodno je prisustvo stručnog osoblja za nadzor korišćenja ljekovitih faktora.

Izletničko kupalište je javno kupalište koje nema (ili ima veoma ograničen) pristup sa obale već samo sa mora. Kako se ova kupališta uglavnom nalaze na lokacijama gdje ne postoji adekvatna infrastruktura (struja, voda..) mogu da ispune samo minimalne uslove shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta.

Nudističko kupalište je kupalište posebne (specijalne) namjene koje se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom definisanim uslovima za organizaciju i opremanje uređenih i izgrađenih kupališta. Poseban uslov podrazumijeva kontrolisan i ograničen ulaz na kupalište za posebne kategorije kupaca.

Kupalište namijenjeno dječijem odmaralištu je kupalište posebne (specijalne) namjene koje se oprema i organizuje u skladu sa Pravilnikom definisanim uslovima za organizaciju i opremanje uređenih i izgrađenih kupališta. Poseban uslov na ovom kupalištu podrazumijeva stalno prisustvo i nadzor vaspitača. Na ovom kupalištu nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti izdavanja plažnog mobilijara (suncobrana i ležaljki).

Pored kategorija kupališta definisanih Pravilnikom, ovim Atlasom prepoznati su i zahvati za potencijalna investiciona kupališta predviđeni za izgradnju/proširenje kupališta u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, investicionim programima, odobrenjima, te dugoročnim ugovorima sa Javnim preduzećem za upravljanje morskim dobrom. Investiciona kupališta su posebno obilježena, zbog nemogućnosti njihovog organizovanja i korišćenja u postojećem stanju.

Za organizaciju svake pojedinačne vrste kupališta, predviđaju se :

- opšti uslovi za organizaciju i opremanje uređenih i izgrađenih kupališta shodno Pravilniku o uslovima koja moraju da ispunjavaju uređena i izgrađena kupališta
- posebni uslovi za ispunjavanje standarda usluga u skladu sa vrstom
- moгуćnosti koje se dodatno mogu organizovati/postaviti na kupalištu i kojima se unapređuje ponuda i servis u skladu sa vrstom kupališta

*Napomene:*

- *Naznačeni prijedlog poželjnog raspona veličina kupališta proizlazi iz analize plažnih prostora Crnogorskog primorja, gdje je raspon u površini kupališta izuzetno veliki, od cca 800 m<sup>2</sup> pa do preko 21.600 m<sup>2</sup>;*
  - *Iz tog razloga kvadraturu kupališta treba vezivati za situaciju na terenu, s jedne strane i za politiku davanja u zakup s druge strane. Finansijske analize za većinu tema u državama koje su poslužile kao primjer su pokazale kako je minimalna isplativost zakupa/koncesije za državu i zakupca/koncesionara površina preko 5000 m<sup>2</sup>. Namjene manjih površina predlažu se za teme koje će biti kompatibilne sa bližom okolinom te imati višu dodatnu vrijednost i rentu kako bi se zakupi isplatili;*
  - *Vrste kupališta su definisane kako bi na optimalan način zadovoljile potrebe ključnih potrošačkih segmenata. Uslijed specifičnosti plažnih resursa, a sve u svrhu što veće disperzije ponude sadržaja, u nekim slučajevima se može primijeniti pravilo da jedna plaža na svom prostoru, primjenom zoniranja, ima više vrsta ili podvrsta kupališta.*
- **ŠETALIŠTA UZ MORE**

Šetališta uz more (lungo mare) se mogu planirati na prostorima čije su namjene određene za: kupališta, urbano izgrađenu obalu; naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte. Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž i

neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima), na prostorima koji su namijenjeni privređivanju ili posebnoj namjeni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more po pravilu su sljedeći:

- Svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora;
- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- Šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Sa vodene strane je obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika;
- U urbanim jezgrima, a gdje do sada nisu postojale, mogu se planirati nove šetne staze;
- U cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i tek izuzetno beton);
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste.
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila;
- Sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte, na za to predviđenim punktovima;
- Svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

#### • **PJEŠAČKE I BIKIKLISTIČKE PROMENADE (DAŠČANA PROMENADA)**

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz obalu kanala Port Milena, kroz turističke module na Velikoj plaži I na Adi Bojani su sljedeći:

- Uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta;
- Promenadu je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom;
- Obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta;
- Završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije
- Omogućiti neometan pristup svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja;
- Omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim prostorima šetališta;
- Na pojedinim dijelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste.
- Šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i dr.);
- Da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikli, motori, i druga vozila i je dovoljno širok za snabdijevanje i vozila hitne pomoći, a za slučaj nužde, a pogodan je i za golf auta ili mala elektro-auta.
- Promenada predstavlja 5-10 m širok multifunkcionalni „bulevar“, koji povezuje razne turističke module i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenim koridorima. „Bulevar“ se sastoji od glavne staze široke 5 m, koju koriste šetači i džogeri, a uz nju postoji staza širine 2,5 m za bicikliste
- Na malim slobodnim površinama u šumama nude se prostori za odmor i rekreaciju, za vježbanje na otvorenom i mjesta za izlete.

#### • **SMJERNICE ZAŠTIĆENA DOBRA U ZONI MORSKOG DOBRA**

Imajući u vidu da za pojedina zaštićena prirodna dobra u zoni morskog dobra nije izvršena revizija statusa, organizacija kupališta u zaštićenim područjima prirode kao i njihovo korišćenje vrši se u skladu sa opštim uslovima za zaštitu zaštićenih prirodnih dobara vodeći računa o očuvanju biološke i predione raznovrsnosti. - Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegove prirodne plodnosti; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških



vrijednosti; osiromašenje prirodnog fonda divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađenje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda;

- Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže;

- Privremeni objekti koji se postavljaju na pješčanoj površini zaštićenog prirodnog dobra moraju zauzimati minimalne površine neophodne za obavljanje djelatnosti u tim objektima, uz obavezno uklanjanje u periodu van sezone;

- Građevinski objekti ili njihovi prateći elementi (tende, nadstrešnice, ograde i sl.) u neposrednoj okolini zaštićenog prirodnog dobra moraju obezbijediti otvaranje vizura ka zaštićenom prirodnom dobru;

- Na zaštićenom prirodnom dobru, koja nemaju izgrađeno šetalište u zaleđu, obezbijediti uređene javne pristupe plaži, napravljene od prirodnih materijala;

- Na zaštićenom prirodnom dobru mogu se postavljati samo javni privremeni toaleti koji ne zagađuju okruženje i redovno se održavaju, osim ako postoji mogućnost njihovog priključka na javni kanalizacioni sistem.

- U odnosu na postojeće objekte i prisutne djelatnosti u okolini i u graničnoj zoni zaštićenog prirodnog dobra pri planiranju mikrolokacija i gabarita novih objekata mora se uzeti u obzir njihovo zbirno kumulativno dejstvo na zaštićeno prirodno dobro i prirodu uopšte;

- Na stijenama koje su sastavni dio zaštićenog prirodnog dobra ne mogu se postavljati objekti bilo kog karaktera, radi stvaranja uslova za povratak prirodne vegetacije;

#### • **SMJERNICE ZA ZAŠTITU I REHABILITACIJU PJEŠČANIH DINA NA PODRUČJU KUPALIŠTA VELIKE PLAŽE I ADE BOJANE**

Zaštićeni pojasi dina na Velikoj plaži moraju biti oslobođeni od bilo kakvih objekata i aktivnosti, vidno ograđeni, uz jasno trasiran javni pristup svakom pojedinačnom kupalištu. Potrebno je sprovoditi mjere zaštite i očuvanja pješčanih dina, kao i mjere rehabilitacije dina na lokacijama na kojima su devastiranje ili uništene:

Korisnik na čijem se zahvatu nalaze pješčane dine sa halofitnom vegetacijom dužan je da:

- postavi ogradu oko prostora dina sa drvenim stubovima valjkastog oblika debljine do 10cm u prečniku, premazanim zaštitnim slojem u boji drveta, kako bi se prostor zaštitio usled evidentnog antropogenog uticaja i dalje degradacije, i sačuva postojeća raznolikost vrsta na ovom području;

- visina ograde ne smije prelaziti 1.5m - prisutnih uzvišenja (fiksnih dina) i time ne naruši prirodni ambijent i pejzaž ovog prostora;

- uzme u obzir udaljenost ograde od postojeće granice prvog reda embrijonskih dina prema unutrašnjosti koja ne može biti manja od 1m, kako bi prirodni procesi mogli formirati nesmetano dinu nonošenjem sitnog pijeska i stvoriti uslove za nastajanje halofitne vegetacije;

- obezbjedi komunikaciju do kupališta, prelazima preko dina - drvenim pasarelama (premazanim zaštitnim slojem u boji drveta), koje moraju biti uzdignuti iznad pojasa dina minimum 40cm;

- u pojasu prostora dina zabranjeno je ravnanje površine, uklanjanje halofitne vegetacije, organizovati parking i kamping prostore, krčiti pristupne puteve i sl.

#### **15.11. SMJERNICE ZA LEGALIZACIJU BESPRAVNO PODIGNUTIH OBJEKATA**

Nelegalni objekti su uništili pejzaž mnogih, naročito prigradskih naselja (Kruče, Bratica, Kodre, Donji Štoj i dr.) i ozbiljno ugrozili kvalitet životne sredine, stvarajući podstandardne uslove za stanovanje i druge aktivnosti.

Zaustavljanje nelegalne gradnje može se sprovesti kroz jačanje i primjenu zakonske regulative, edukacijom stanovništva o važnosti primjene propisa iz oblasti planiranja, kao i kroz smanjenje trenda razruđenog razvoja.

Važno je uspostaviti proces legalizacije u kojem će učestvovati nelegalni graditelji, građani i turistički operateri, a koji bi se odvijao na osnovu pravila i roka predviđenog 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 koriste se kao stambeni prostor za rezidente i sezonsku radnu snagu budućih kapaciteta osnovnog turističkog smještaja.

Legalizovati se može bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta, do maksimalno dozvoljenim indeksima zauzetosti i izgrađenosti. Objekti i djelovi objekata koji prekoračuju dozvoljene indekse zauzetosti i izgrađenosti i planiranu spratnost, mogu se legalizovati u skladu sa budućom planskom dokumentacijom, te posebnim odredbama i tumačenjima Zakona.

Rušenje predvidjeti za sve objekte koji su locirani na trasama saobraćajnica i trasama infrastrukturnih vodova, kao i za one koji su izgrađeni na zaštićenim zelenim površinama i koridorima, šumskim i poljoprivrednim površinama i zonama koje su planom višeg reda predviđene za drugu namjenu.

Tretman nelegalne gradnje za objekte izgrađene u zoni delte Bojane će se definisati kroz izradu Projekta sanacije i izgradnje ovog područja, čija je izrada predložena kroz direktnu implementaciju PUP-a.

## **16. GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE CENTRA ULCINJA**

### **16.1. KONCEPT PROSTORNOG RAZVOJA**

Područje Generalne urbanističke razrade čini centralni, najveći dio Ulcinjskog priobalja, koje se pruža uz postojeću longitudinalnu saobraćajnicu.

Granica Generalne urbanističke razrade, na nivou teritorije opštine označene kao planska zona 1, dijelom se poklapa sa granicom užeg gradskog područja, definisanog GUP-om iz 1985.

Prostor Generalne urbanističke razrade obuhvata površinu od **868 ha**, i predstavlja centar razvoja svih društvenih djelatnosti Ulcinja

U okviru zahvata GUR-a, površina od 19.31 ha pripada zoni Morskog dobra CG.

Konceptom organizacije prostora u zahvatu Generalne urbanističke razrade je predviđeno formiranje dva gradska centra, povezana mrežom saobraćajnih i pješačkih komunikacija, između kojih se pružaju površine predviđene za izgradnju objekata, poljoprivredu i uređenje zelenih površina.

Na prostoru dva gradska centra je planirana veća koncentracija i grupisanje funkcija različitih namjena, koji će sa trećim centrom, Port Milena u zoni Morskog dobra, činiti gradsko područje Ulcinja.

Stari grad, Pristan i Ulcinjska čaršija čine istorijski i kulturni centar grada, na koji se nadovezuje zona turističkih kapaciteta na Pinješu. Na ovom prostoru je planirana dogradnja sadržaja kulture, zabave, ugostiteljstva i zanata.

Meraja i Totoši čine administrativni centar grada, u kome je planirana dogradnja sadržaja društvenih djelatnosti, trgovine, usluga i ličnih usluga.

Centar Port Milena se nalazi u kontaktnoj zoni Morskog dobra i planiran je kao novi turistički i trgovački centar grada formiran uz novu Marinu. Centar je planiran sa značajnim kapacitetima komercijalnog prostora, sadržajima kulture, trgovine, zabave, usluga i ličnih usluga, koji će prevashodno služiti stanovnicima novih stambenih zona Đerane.

Kroz izgradnju i uređenje mreže pješačkih trgova i staza, uređenje zelenila i urbano opremanje prostora stvoriće se uslovi za šetnju, rekreaciju i rasonodu kako stanovnika, tako i posjetilaca grada.

Posebnu atrakciju predstavljaće mreža biciklističkih staza i nova pješačka komunikacija LUNGO MARE kroz park šumu Pinješ, kojima će se Stari grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni.

### **16.2. PODJELA NA PLANSKE JEDINICE**

U odnosu na prostorne i ambijentalne karakteristike prostora, područje generalne urbanističke razrade je podijeljeno na 6 planskih jedinica.

- |                      |                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| - Planska jedinica 1 | - obuhvata područje Stari grad, Pristan, Ulcinj grad i Pinješ, površine 57.17ha |
| - Planska jedinica 2 | - obuhvata područje Liman i Meterizi, površine 107.92ha                         |
| - Planska jedinica 3 | - obuhvata područje Nova Mahala, Meraja, Totoši, Kodre, površine 258.78ha       |
| - Planska jedinica 4 | - obuhvata područje Đerane, površine 168.26 ha                                  |
| - Planska jedinica 5 | - obuhvata područje Ulcinjsko polje, površine 123.45 ha                         |
| - Planska jedinica 6 | - obuhvata područje Brda Pinješ, površine 152.42 ha                             |

#### **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 Ulcinske 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. Takođe važan preduslov za rekonstrukciju ukupnog prostora je dogradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Izgradnjom saobraćajnog tunela ispod Starog grada i novih parking površina omogućiće se formiranje pješačke zone uz Malu plažu, i rasterećenje saobraćajnih gužvi centra grada.

Posebnu pažnju posvetiti očuvanju Male plaže i stjenovite obale duž obale Mora, kroz zabranu intervencija gradnje i uređenje u skladu sa smjernicama prpisanim PUP-om.

## **Planska jedinica 2**

Na prostoru planske jedinice 2 predviđena je izgradnja stambenih i turističkih kapaciteta.

Preduslov razvoja ovog prostora je izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture, prvenstveno povezivanje sa područjem Pristana preko novoprojektovanog saobraćajnog tunela.

Izgradnjom nove gradske marine kapaciteta 300 vozova, zaštitom i uređenjem jedinstvenog ambijenta, zelenih površina, maslinjaka, prirodnog pejzaža i obale mora, stvoriće se uslovi visokog kvaliteta za stanovanje i boravak.

Posebnu pažnju posvetiti očuvanju stjenovite obale duž obale Mora, kroz zabranu intervencija gradnje i uređenje u skladu sa smjernicama prpisanim PUP-om.

## **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. Poseban dio čini novi administrativni centar, formiran oko planiranog saobraćajnog kružnog toka, za koji će se rješenje naći putem javnog urbanističko arhitektonskog konkursa. U cilju formiranja prepoznatljivog lokaliteta, u zoni novog administrativnog centra je dozvoljeno planiranje objekata veće visine.

## **Planska jedinica 4**

Na prostoru planske jedinice 4 predviđene su značajne rekonstrukcije u smislu rušenja postojećih privremenih, montažnih i neuslovnih objekata i izgradnje novih kapaciteta stanovanja, školstva i objekata mješovite namjene. Izgradnju novih struktura usloviće izgradnja adekvatne saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Dio površina planske jedinice je planiran kao poljoprivredna površina, kojom će gazdovati vlasnici i stanovnici kontaktne zone stanovanja male gustine.

## **Planska jedinica 5**

Bez obzira na visoki bonitet poljoprivrednog zemljišta na prostoru Ulcinskog polja, u prethodnom periodu je, u skladu sa zahtjevom lokalne samouprave i usvojenom lokalnom planskom dokumentacijom, na ovom prostoru započeta izgradnja pretežno stambenih objekata.

Ukupan prostor planiran je za izgradnju kapaciteta mješovite namjene, turizma, stanovanja male gustine i školstva.

Predložene su izmjene i dopune važećeg DUP-a Ulcinsko polje i njegovih izmjena i dopuna, u smislu smanjenja planiranih kapaciteta i usaglašavanja planskih parametara sa smjernicama PUP-a.

Dio prostora je planiran kao servisno skladišna zona i to uglavnom na dijelu već izgrađenih objekata ove namjene.

## **Planska jedinica 6**

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

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

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

### 16.3. NAMJENA POVRŠINA

Planom namjene površina određene su zone za izgradnju sadržaja različitih namjena, objekata saobraćajne i tehničke infrastrukture i uređenje slobodnih površina. Namjena površina je prikazana na nivou detaljnih kategorija namjene:

Detaljne kategorije namjene površina koje su određene unutar GUR-a su:

- površine za stanovanje (SMG, SSG, SVG)
- površine za centralne djelatnosti (CD)
- površine za turizam (T1, T2)
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS)
- površine za zdravstvenu zaštitu (Z)
- površine za kulturu (K)
- površine za sport i rekreaciju (SR)
- površine za industriju i proizvodnju (IP)
- površine za mješovite namjene (MN)
- površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)
- poljoprivredne površine (P)
- površine za pejzažno uređenje specijalne namjene (PUS)
- površine mora (M)
- ostale prirodne površine- plaže, stjenovita obala (OP)
- površine saobraćajne infrastrukture (DS, HS)
- površine ostale infrastrukture (IO)
- groblja (GP)
- vjerski objekti (VO)
- zaštićena kulturna dobra (ZKD).

Izgradnja na površinama različite namjene sprovodiće se u skladu sa smjernicama definisanim PUP-om.

### 16.4. PREGLED POVRŠINA

Plan namjene površina u yahvatu GUR-a izražen na nivou opštih kategorija – tabela 61:

| PJ |                                          | P<br>PJ<br>(ha) | P<br>GP<br>(ha) | P<br>poljopr.<br>površine<br>(ha) | P<br>šumske<br>površine<br>(ha) | P<br>vodne<br>površine<br>(ha) | P<br>ostale<br>prirodne<br>površine<br>(ha) |
|----|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| 1  | Stari grad, Pristan, Ulcinj grad, Pinješ | 57.17           | 48.93           |                                   | 2.65                            |                                | 5.59                                        |
| 2  | Liman, Meterizi                          | 107.92          | 79.47           |                                   | 26.36                           |                                | 2.09                                        |
| 3  | Nova Mahala, Meraja, Totoši, Kodre       | 258.78          | 185.63          | 33.53                             | 39.62                           |                                |                                             |
| 4  | Đerane                                   | 168.26          | 149.68          | 18.58                             |                                 |                                |                                             |
| 5  | Ulcinjско polje                          | 123.45          | 116.99          | 6.46                              |                                 |                                |                                             |
| 6  | Brdo Pinješ                              | 152.42          | 82.38           | 0.46                              | 62.34                           |                                | 7.24                                        |
|    | <b>UKUPNO</b>                            | <b>868</b>      | <b>663.08</b>   | <b>59.03</b>                      | <b>130.97</b>                   |                                | <b>14.92</b>                                |

U bilansu planiranih površina izgrađena površina zauzima 663.08 ha, poljoprivredne površine 59,03ha, šumske površine 130.97ha, i ostale prirodne površine 14.92 ha.

Izgrađenost površine obuhvaćene granicom GUR-a iznosi 76%.

Predloženim planom namjene površina, izgrađenost područja GUR-a je u odnosu na postojeće stanje povećana za 34.5%.

Plan namjene površina izražen na nivou detaljnih kategorija – tabela 62:

| OZAKE      | NAMJENA POVRŠINA                      | m2     | %     |
|------------|---------------------------------------|--------|-------|
|            | <b>POVRŠINE ZA IZGRADNJU OBJEKATA</b> |        |       |
| <b>SMG</b> | POVRŠINE ZA STANOVANJE                | 302.16 | 34.81 |

|            |                                                                                                                                  |        |       |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| <b>CD</b>  | POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI                                                                                                | 24.06  | 2.77  |
| <b>ŠS</b>  | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU                                                                                         | 11.48  | 1.32  |
| <b>Z</b>   | POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU                                                                                                  | 0.97   | 0.11  |
| <b>K</b>   | POVRŠINE ZA KULTURU                                                                                                              | 1.10   | 0.13  |
| <b>SR</b>  | POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU                                                                                                   | 6.79   | 0.78  |
| <b>IP</b>  | POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU                                                                                             | 17.14  | 1.97  |
| <b>T</b>   | POVRŠINE ZA TURIZAM                                                                                                              | 71.66  | 8.26  |
| <b>MN</b>  | POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE                                                                                                    | 152.39 | 17.56 |
|            | <b>OSTALE POVRŠINE</b>                                                                                                           |        |       |
| <b>PUJ</b> | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - POVRŠINE JAVNE NAMJENE                                                                           | 15.97  | 1.84  |
| <b>P</b>   | POLJOPRIVREDNE POVRŠINE                                                                                                          | 61.07  | 7.04  |
| <b>PUS</b> | POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE - ŠUME                                                                                               | 124.68 | 14.36 |
| <b>PUS</b> | POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE -MASLINJAK                                                                                           | 1.50   | 0.17  |
| <b>OP</b>  | OSTALE PRIRODNE POVRŠINE (MAKIJA, GARIG, STJENOVITIH PLANINSKI PREDJELI, SIPARI STJENOVITE OBALE, PLAŽE I DR. NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 16.45  | 1.9   |
| <b>IOE</b> | OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE                                                                                         | 1.05   | 0.12  |
| <b>IOK</b> | OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE                                                                                                 | 3.50   | 0.4   |
| <b>GP</b>  | POVRŠINE ZA GROBLJA                                                                                                              | 6.37   | 0.73  |
| <b>VO</b>  | POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE                                                                                                      | 2.47   | 0.28  |
| <b>DS</b>  | POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ                                                                          | 47.19  | 5.44  |
|            |                                                                                                                                  | 868.00 | 100   |

U okviru površina za stanovanje planirane su 3 kategorije stanovanja:

- SMG stanovanje male gustine – 151.55 ha
- SSG stanovanje srednje gustine – 108.95 ha
- SVG stanovanje veće gustine – 41.66 ha

U okviru površina za turizam planirane su sledeće kategorije turističkih objekata:

- Turistički objekti tipologije T1 - 34.46 ha
- Turistički objekti tipologije T2 – 37.20 ha

Uređenje terena i izgradnja objekata na definisanim površinama izvođiće se u skladu sa urbanističkim parametrima i smjernicama definisanim u poglavlju 16.7 Smjernice za izgradnju na područjima za koja se predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda.

## 16.5. PEJZAŽNO UREĐENJE

Cilj planskog pristupa je da se kroz dogradnju i unaprijeđenje sistema uređenih zelenih površina obezbijedi organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog užeg gradskog područja, sa karakterom centra lokalne samouprave, integrisanog sa prirodnim okruženjem.

Planirani sistem urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte i da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenje principa povezanosti i neprekidnosti.

U mjerama zaštite predjela (PUP Ulcinj), za područja karaktera predjela Grad Ulcinj (2d) istaknute su sljedeće osnovne smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela:

- racionalno korišćenje već zauzetog prostora
- što manje zauzimanje novih prostora
- očuvanje graditeljskog nasljeđa
- 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 šuma sa 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
- na urbanističkim parcelama planiranim za novogradnju uraditi pejzažnu taksaciju po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore, poglavlje Zaštita identiteta i karaktera predjela). Dispoziciju objekata uskladiti sa postojećom vitalnom i funkcionalnim drvenastom vegetacijom;
- 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.

Zelene površine ograničene namjene -zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće gustine i srednje gustine), zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine), zelenilo centralnih djelatnosti, zelenilo objekata prosvete (školstvo i socijalna zaštita), zelenilo objekata zdravstva, zelenilo objekata kulture, sportsko-rekreativne površine, zelenilo za turizam (hoteli), zelenilo turističkih naselja, zelenilo objekata za pružanje usluge hrane i pića, zelenilo objekata mješovite namjene, zelenilo vjerskih objekata i zelenilo zaštićenih kulturnih dobara.

Zelene površine specijalne namjene - zelenilo industrijskih zona (objekata za industriju i proizvodnju), zaštitni pojasevi (zaštitne šume), zelenilo infrastrukture (objekata elektroenergetske i komunalne infrastrukture) i groblja.

### **Smjernice za pejzažno uređenje**

#### Park i Skver

Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje manjih parkovskih površina koje kompoziciono čine jasne cjeline, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao njihove osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani

mobilijar (česme, klupe, korpe za otpatke, skulpture, vodenu površinu/fontanu, kandelabre i dr.). Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa. Parkove oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflоре. Zelenilo treba da čini min. 70% ukupne površine parka. Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Planirani su u sljedećim planskim jedinicama: 1 (Stari grad, Pristan, Ulcinj Grad, Pinješ), 2 (Liman, Meterizi), 3 (Nova Mahala, Meraja, Totosi, Kodre), 5 (Port Milena), 6 (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 droredi. 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 zasjene, planirani su droredi 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 i sl.

Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima sadnju vršiti na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zadnjoj trećini parking mjesta. Oko sadnica na trotoarima i parkinzima predvidjeti horizontalnu i vertikalnu zaštitu.

Prilikom projektovanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mjesta sadnje drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih dijelova nadzemnih objekata.

Za drvorede u sklopu trotoara i parkinga, ne koristiti visoko drveće sa snažnim korjenovim sistemom koji podiže okolne popločane površine.

Za formiranje drvoreda koristiti isključivo „školovane“ drvoredne sadnice visoke preko 3,5m, sa pravim deblom, čistim od grana do visine od 2,5m i prsnim pečnikom oko 10cm.

#### Zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće i srednje gustine)

U skladu sa prostornim uslovima, zelenilo oko višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim površinama (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Za novoplanirane objekte, površina nezastrih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

#### Zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine)

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonom i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje „zelenih prodora“ u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

#### Zelenilo centralnih djelatnosti, objekata mješovite namjene, objekata za pružanje usluge hrane i pića i objekata kulture

Organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

#### Zelenilo objekata prosvjete i socijalne zaštite

Po normativima veličina školskog dvorišta van centra grada treba da bude 25 - 35m<sup>2</sup> po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smjenu. U gustom tkivu blokofske izgradnje optimalna površina po učeniku može da bude 10-15m<sup>2</sup> a nikako manje od 4m<sup>2</sup>. U tom slučaju se nastava fizičkog obrazovanja održava u najbližem sportskom centru.

U vrtićima za djecu predškolskog uzrasta treba predvidjeti najmanje 15m<sup>2</sup> po jednom djetetu. Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 djece mora se obezbijediti najmanje 1500m<sup>2</sup> otvorenog

prostora namijenjenog djeci. Pri povećanju broja djece i grupa srazmjerno se povećava predviđena površina za igru.

Malo dječije igralište za djecu jasličke dobi, od 1 do 3 g. - normativ za određivanje potrebne površine dječijeg igrališta iznosi - 1m<sup>2</sup> po djetetu, a uobičajena veličina - 100m<sup>2</sup>.

Srednja dječija igrališta za djecu vrtičkog uzrasta, od 3 do 7 g. - normativ 5m<sup>2</sup> po djetetu dozvoljeni su svi elementi igrališta (ljuljaške, tobogani, vrtuljci, penjalice, klackalice, pješčanici, itd.).

Velika igrališta za djecu školskog uzrasta, od 7 do 14 g. - normativ 6m<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 namijenjene 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 sanitarno - higijenskih 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 oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5\* odnosno 80m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 4\*. Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, 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 vrijednost 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 Ulcinjско 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.

#### 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 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.

## **16.6. 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 razmještaj aktivnosti i stanovanja uz optimalno poštovanje postojećih regulacija i parcelacija.

Razvoj i unaprijeđenje 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 Ulcinj-Krute.

Kroz gradsko područje prolazi i regionalni put R-17 Ulcinj-Ada. Ranije je regionalni put obuhvatao dvosmjernu ulicu i stari most na Port Mileni ali produženjem buleva i izgradnjom novog mosta (na otvaranje) to postaje regionalni put.

Postojeći, stari most, na Port Mileni potrebno je ukloniti zbog prolaza brodova jer Port Milena treba da postane marina. Stari most je malo izdignut iznad kanala i brodovi ne bi mogli da prolaze. Potrebno ga je zamijeniti

novim mostom (uz eventualno zadržavanje većine stubova), na istoj lokaciji, koji omogućava prolaz brodova (središnji dio mosta treba da se otvara ili pomjera).

Stari most ne treba uklanjati dok se marina ne izgradi.

### Primarne saobraćajnice

Glavne gradske saobraćajnice – primarne saobraćajnice služe za povezivanje pojedinih djelova grada sa centrima i zonama aktivnosti. To su: bulevar Majke Tereze – bulevar Maršala Tita – ulica 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 Ulcinjско polje, bulevar Bratstva i jedinstva, nova saobraćajnica (obilaznica za teretni saobraćaj) sa novim mostom na Port Mileni, saobraćajnice sa obje strane Port Milene (dio postojećeg regionalnog puta za Adu), ulica paralelna bulevaru Majke Tereze i regionalnom putu za Adu i dvije nove saobraćajnice u zoni Pinješa. Imena ulica su preuzeta sa dostavljenih podloga za izradu plana.

### Sabirne ili sekundarne saobraćajnice

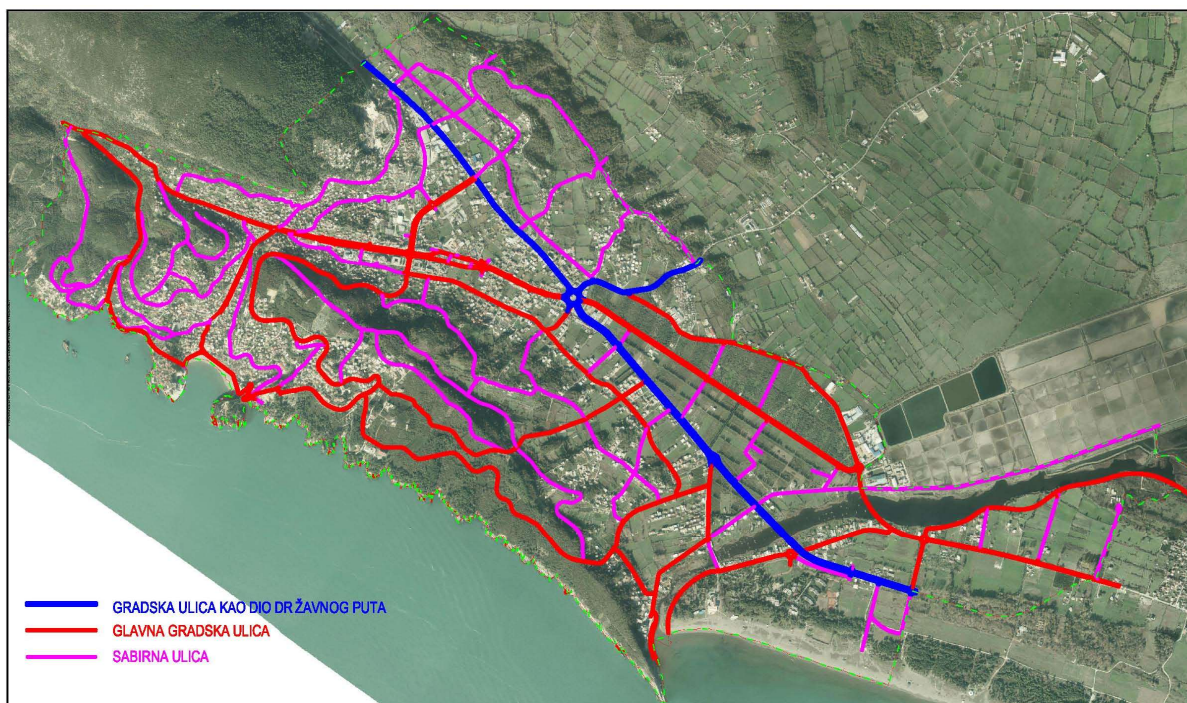
Mreža ovih ulica trasirana je tako da poboljša protočnost gradskog tkiva i one vrše distribuciju ciljnog i izvornog saobraćaja u okviru pojedinih zona.

Mrežu sekundarnih saobraćajnica takođe čine i ulice koje se nadovezuju na primarnu gradsku saobraćajnicu i koje povezuju pojedine djelove naselja. Osnovna funkcija mreže sekundarnih saobraćajnica je napajanje primarnih gradskih saobraćajnica, a preko nje povezivanje pojedinih djelova grada.

### Ostale saobraćajnice

Pod ostalim saobraćajnicama podrazumijevaju se pristupne saobraćajnice. Planom nijesu crtane pristupne saobraćajnice jer one treba da su predmet planova nižeg reda. Preporuka je da imaju dvije saobraćajne trake ali širina kolovoza zavisi od prostornih ograničenja.

To je najbrojnija kategorija saobraćajnica i one direktno opslužuju urbanističke sadržaje odnosno služe za prilaz parcelama. Toj grupi pripadaju sve stambene i poslovno – trgovačke ulice, koje su namijenjene individualnom i snabdjevačkom saobraćaju.



*Slika 19: Mreža kolskih saobraćajnica***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 minimum 3m. Sekundarne saobraćajnice bi trebale da imaju dvije kolovozne 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. unaprijeđeni pješački prelazi), saobraćajne znakove 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 dio sveukupnog kompleta za upravljanje saobraćajem, jer one pomažu da se podigne svijest o vožnju 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.

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

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

Pješačke staze na 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 rješavanje ovog problema odnosno obezbjeđenje potrebnih parking mjesta.

Ovaj se problem može rješavati primjenom različitih mjera, kao što su:

- Obezbjedenje 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 rješavanju 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. 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:

Tabela 63

| 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 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 minibusima, kombi vozilima... Linije mogu biti redovne tokom cijele godine a mogu biti i sezone, u ljetnjem periodu, kada je najviše turista. Redovne linije, tokom turističke sezone, treba da se 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**

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. unaprijeđeni pješački prelazi), saobraćajne znakove 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.

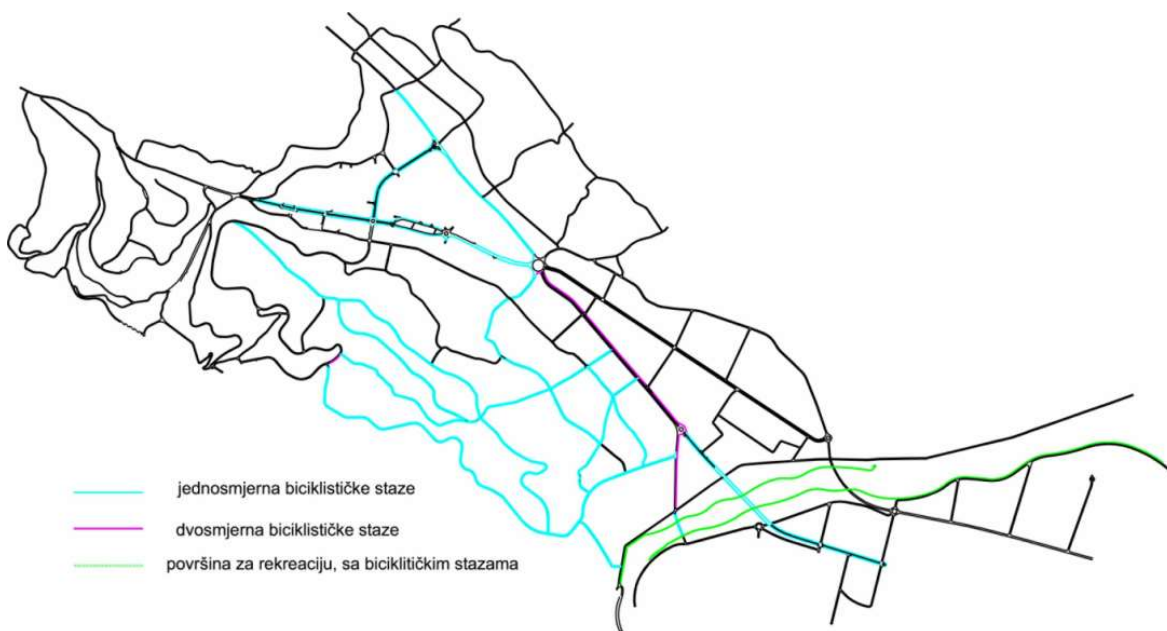
Biciklističke trake ili staze važan su deo sveukupnog kompleta za upravljanje saobraćajem, jer one pomažu da se podigne svijest o voženju bicikla u saobraćaju i promovišu vožnju bicikla kao efikasno i važno alternativno prevozno sredstvo.

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 izmještanje 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 nova pješačka komunikacija kroz park šumu Pinješ, kojom će se Stari grad povezati sa novim gradskim centrom na Port Mileni.



Slika 20: Mreža biciklističkih staza

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

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

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

#### 16.7. REŽIM UREĐENJA PROSTORA U ZAHVATU GUR-A

Prostor GUR-a Ulcinj će se uređivati kroz implementaciju sledećih planskih dokumenata:

Tabela:

|             | PLANSKI DOKUMENT | P(ha) | OBLIK INTERV. | NAMJENA PROSTORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | STATUS      |
|-------------|------------------|-------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Pj 1</b> |                  |       |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| 1.1         | ID DUP Pristan   | 9,88  | UR            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Turizam T1 – hotel 70 ležaja</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (kolske i pješačke saobraćajnice, parking, garaža)</li> </ul> | Važeći plan |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|     |                                   |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------|-------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 | ID DUP Pinješ 1                   | 7,54  | UR | - Stanovanje SSG<br>- Saobraćajna infrastruktura -<br>drumski saobraćaj DS<br>(saobraćajnice, parking)                                                                                                                                                                                                                         | Važeći plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3 | ID DUP Pinješ 2                   | 13,17 | UR | - Stanovanje SSG<br>- Vjerski objekti VO<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura -<br>drumski saobraćaj DS (kolske i<br>pješačke saobraćajnice, parking)                                                                                                                                            | Važeći plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.4 | DUP Pinješ -<br>hotelski kompleks | 3,87  | UD | - Turizam - hotel tipologije T2 –<br>110 turističkih ležaja<br>- Šumske površine PUS<br>- Saobraćajna infrastruktura -<br>drumski saobraćaj DS<br>(saobraćajnice, parking)                                                                                                                                                     | Novi plan – u skladu sa<br>definisanim smjenicama i<br>parametrima                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.5 | UP Stari grad<br>Ulcinj           | 3,35  | UR | - Mješovita namjena MN –<br>kultura, stanovanje, turizam,<br>komplementarni turistički<br>smještaj, ugostiteljstvo<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Ostale prirodne površine OP<br>- Saobraćajna infrastruktura -<br>drumski saobraćaj DS (kolske i<br>pješačke saobraćajnice, parking,<br>tunel ispod Starog Grada)    | Novi plan –<br>sanacija konflikata u prostoru<br>koji se negativno reflektuju na<br>očuvanje kulturnog dobra                                                                                                                                                                                                     |
| 1.6 | UP Pristan                        | 2,45  | UR | - Mješovita namjena MN -<br>kultura, stanovanje, centralne<br>djelatnosti, turizam,<br>komplementarni turistički<br>smještaj, ugostiteljstvo<br>- Vjerski objekti VO<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Ostale prirodne površine OP<br>- Saobraćajna infrastruktura -<br>drumski saobraćaj DS<br>(saobraćajnice, parking) | Izmjene i dopune –<br>usklađivanje granice zahvata,<br>preispitivanje planskog rješenja<br>u odnosu na stanje u prostoru,<br>sa aspekta zaštite kulturne<br>baštine i autentičnog ambijenta<br>čaršije.                                                                                                          |
| 1.7 | UP Hotel<br>Mediterran            | 2,13  | UR | - Turizam -hotel tipologije T1 -<br>300 turističkih ležaja<br>- Površine urbanog zelenila PUJ<br>- Saobraćajna infrastruktura -<br>drumski saobraćaj DS<br>(saobraćajnice, parking)                                                                                                                                            | Izmjene i dopune –<br>u skladu sa definisanim<br>smjenicama i parametrima.<br>Posebnu pažnju posvetiti<br>sagledavanju i očuvanju<br>centralnog objekta hotela,<br>ostvarenja arhitekta Milana<br>Zlokovića, jednog od<br>najzanimljivijih arhitekata između<br>dva svjetska rata na<br>jugoslovenskom prostoru. |

## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|      |                                    |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------------------------------------|-------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.8  | UP Hotel Galeb                     | 2,43  | UA | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam -hotel tipologije T1 – 360 turističkih ležaja</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                               | Izmjene I dopune – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima, kao I standardima za projektovanje hotelskih objekata.                                                                                        |
| 1.9  | ID DSL sektor 63 Stari grad Ulcinj | 6,25  | UA | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam hotel tipologije T1- Rt Ratislava - 250 turističkih ležaja</li> <li>- Turizam hotel tipologije T1 - Hologro - 100 ležaja</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Ostale prirodne površine OP</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS</li> </ul>                                      | Izmjene I dopune – povezivanje sa kontaktnom zonom marine Liman, preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine,                                                                             |
| 1.9a | DSL Marina Liman                   | 1,15  | GN | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saobraćajna infrastruktura - vodeni saobraćaj HS (marina sa pratećim sadržajima kapaciteta 300 vezova), drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> </ul>                                                                                                                          | Novi plan– u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                                                                                                        |
| Pj 2 |                                    |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.10 | ID DUP Liman 1                     | 16,30 | UA | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Površine za groblja G</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Šumske površine PUS</li> <li>- Ostale prirodne površine OP</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul> | Izmjene I dopune – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima, usaglašavanje granice DUP-a, prenamjena dijela građevinske površine u zelene površine                                                         |
| 1.11 | DUP Liman 2                        | 29,39 | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Šumske površine PUS</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                       | Izmjene I dopune – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima, usaglašavanje granice DUP-a, prenamjena dijela građevinske površine u zelene površine ( u cilju formiranja zaštićenog parka prirode Valdanos) |
| 1.12 | ID DUP Meterizi 1                  | 12,21 | UR | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SSG</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Površine za školstvo SK</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                          | Važeći plan                                                                                                                                                                                                        |



## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|       |                                |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                               |
|-------|--------------------------------|-------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.13  | ID DUP Meterizi 2              | 16,85 | UR | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SSG, SVG</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Groblje G</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                  | Izmjene I dopune – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima, prenamjena dijela građevinske površine u zelene površine |
| 1.14  | ID DUP Meterizi 3              | 21,83 | UR | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SSG, SVG</li> <li>- Šumske površine Š</li> <li>- Površine urbanog zelenila PU</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                         | Izmjene I dopune – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima, prenamjena dijela građevinske površine u zelene površine |
| 1.15  | LSL Liman 2                    | 2,44  | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam - hotel tipologije T1</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                    | Izmjene I dopune – usaglašavanje granice LSL, prenamjena površine u turizam, u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |
| 1.16  | LSL Oliva park                 | 3,8   | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam – hotel tipologije T1, T2</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                | Izmjene I dopune – usaglašavanje granice LSL, prenamjena površine u turizam, u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima |
| Pj 3  |                                |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                               |
| 1.17  | ID DUP Meraja 1                | 16,58 | UA | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Stanovanje SSG, SVG</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Površine za školstvo SK</li> <li>- Površine urbanog zelenila PU</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul> | Važeći plan                                                                                                                   |
| 1.17a | ID DUP Meraja 1 za određene UP |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Važeći plan                                                                                                                   |
| 1.18  | ID DUP Meraja 2                | 17,09 | UA | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Stanovanje SSG, SVG</li> <li>- Površine za kulturu K</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>  | Važeći plan                                                                                                                   |
| 1.18a | ID DUP Meraja 2 za određene UP |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Važeći plan                                                                                                                   |

IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|      |                               |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                        |
|------|-------------------------------|-------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.19 | DUP Totoši                    | 29,67 | UA | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Stanovanje SMG, SVG</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Objekti kom. infrastrukture IOE</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, autobuska stanica)</li> </ul>                                                                                                                                       | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                                                           |
| 1.20 | DUP Nova Mahala i Bijela Gora | 70,1  | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SSG</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Površine za školstvo ŠS</li> <li>- Objekti kom. infrastrukture IOK</li> <li>- Površine za groblje G</li> <li>- Sport i rekreacija SR</li> <li>- Šumske površine S</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul> | Novi plan – u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                                                           |
| 1.21 | DUP Kodre 1                   | 69,91 | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Šumske površine S</li> <li>- Objekti tehničke infrastrukture IOE</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                      | Važeći plan                                                                                                                                                            |
| 1.22 | DUP Kodre 2                   | 46,67 | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Šumske površine S</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     | Novi plan - u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                                                           |
| 1.23 | UP Novi centar Ulcinja        | 11,59 | UA | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Stanovanje SVG</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                                                          | Novi plan - u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima .<br>Područje Novog centra Ulcinja je moguće razraditi putem javnog urbanističko arhitektonskog konkursa. |
| Pj 4 |                               |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                        |

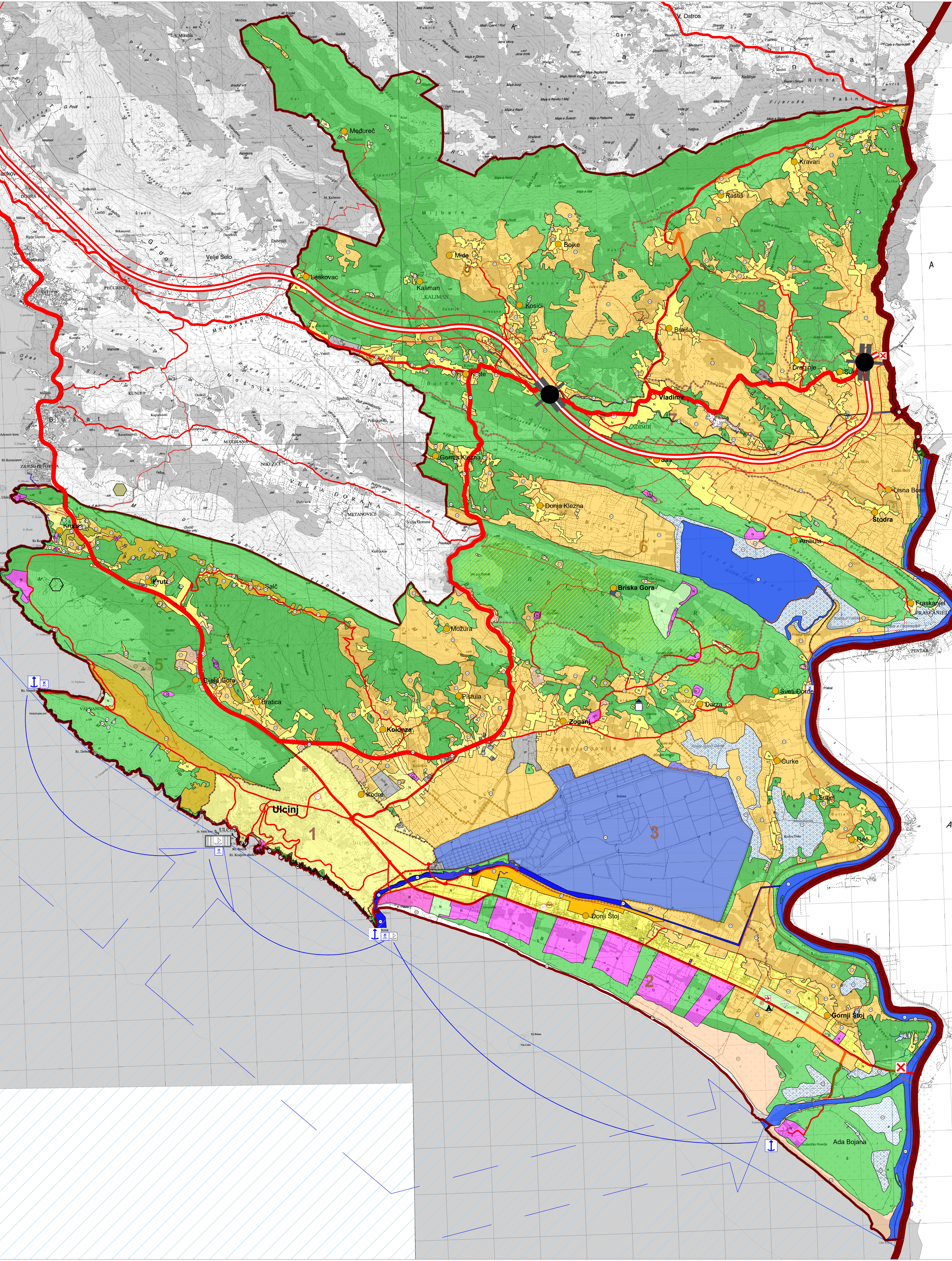
## IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|      |                                             |        |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                          |
|------|---------------------------------------------|--------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.24 | DUP Đerane 1                                | 46,94  | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Stanovanje SMG, SSG</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Površine za zdravstvo Z</li> <li>- Površine za kulturu K</li> <li>- Površine za školstvo SK</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>         | Važeći plan                                                                                                                              |
| 1.25 | DUP Đerane 2                                | 117,05 | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Površine za školstvo SK</li> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Turizam T1</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Šumske površine S</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul> | Novi plan - u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                             |
| Pj 5 |                                             |        |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                          |
| 1.26 | DUP Ulcinjsko polje 1                       | 92,19  | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralne djelatnosti CD</li> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Vjerski objekti VO</li> <li>- Površine za školstvo SK</li> <li>- Turizam T1</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking, garaza)</li> </ul>                                                           | <p>Važeći DUP i njegove izmjene I dopune se stavljaju van snage.</p> <p>Novi plan - u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima</p> |
| 1.27 | DUP Ulcinjsko polje servisno skladišna zona | 11,63  | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrija i proizvodnja- servisi i skladišta IP</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                                                                                                            | Novi plan - u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                             |
| 1.28 | DUP Ulcinjsko polje 2                       | 17,73  | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Turizam T1</li> <li>- Poljoprivredne površine P</li> <li>- Industrija i proizvodnja- servisi i skladišta IP</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                                                                                       | Novi plan- u skladu sa definisanim smjenicama i parametrima                                                                              |
| PJ 6 |                                             |        |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                          |

IZMJENE I DOPUNE PUP-A ULCINJ

|      |                            |       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                    |
|------|----------------------------|-------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1.29 | DUP Pinješ 3               | 82,06 | UD | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mješovita namjena MN</li> <li>- Šumske površine PUS</li> <li>- Stanovanje SMG</li> <li>- Groblje G</li> <li>- Površine urbanog zelenila PUJ</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura -<br/>drumski saobraćaj DS<br/>(saobraćajnice, parking)</li> </ul> | Važeći plan                                                        |
| 1.30 | DR Pinješ –<br>borova šuma | 47.19 | GN | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turizam - hotel T1, ekskluzivne<br/>turističke vile – 1050 ležaja</li> <li>- Šumske površine PUS</li> <li>- Saobraćajna infrastruktura -<br/>drumski saobraćaj DS<br/>(saobraćajnice, parking)</li> </ul>                                            | Novi plan – u skladu sa<br>definisanim smjenicama i<br>parametrima |





DRŽAVNA GRANICA

OPŠTINSKA GRANICA

ADMINISTRATIVNA PODJELA

GRANICA KATASTRARSKE OPŠTINE

NAZIV KATASTRARSKE OPŠTINE

GRANICA NASELJA

GRANICA MORSKOG DOBRA

UNUTRAŠNJE MORSKE VODE

PLANSKA PODJELA

7

GRANICA I OZNAKA PLANSKE ZONE

MREŽA NASELJA

CENTAR OPŠTINSKOG ZNAČAJA

LOKALNI CENTAR

NASELJE

NAMJENA POVRŠINA

N

POVRŠINE NASELJA

N

POVRŠINE NASELJA - RAZVOJ TURIZMA

N

POVRŠINE NASELJA - RAZVOJ TURIZMA - ETNO SELO

N

POVRŠINE NASELJA - SPORT I REKREACIJA

OBRAĐIVO ZEMLJIŠTE

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

ŠUMSKE POVRŠINE

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - MASLINJAK

POVRŠINE VODA

POVRŠINE VODA - MOČVARA

POVRŠINE VODA - SOLANA

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA

POVRŠINE OD INTERESA ZA ODBRANU

POVRŠINE MORA

MANASTIRSKI KOMPLEKS BRISKA GORA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE

BRZA SAOBRAĆAJNICA

DENIVELISANA RASKRSNICA

MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA

REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA

LOKALNI PUT

OSTALI LOKALNI I DRUGI PUTEVI

TUNEL

MOST

GRANIČNI PRELAZ - Sukobin, Ada Bojana

AUTOBUSKA STANICA - Ulicinj, Donji Stoj, Vladimir

JAVNI PARKING - Kruše, Donji Stoj, Goranji Stoj, Zogarije, Briska gora, Vladimir

"PARK & RIDE" PARKING - Kruše, Bratica, Donji Stoj

MARINA - Liman

PRIVEZIŠTE - Port Milena, Valdano, Ada Bojana

SVJETIONIK

RIBARSKA LUKA - Port Milena

POMORSKI PUT

AQUA PARK - Goranji Stoj

AERODROM KATEGORIJE 3C - Goranji Stoj

CENTAR ZA PADOBRANSTVO - Goranji Stoj

KAMP - Velika plaža

DEPONIJU KOMUNALNOG OTPADA (Možura - na teritoriji opštine Bar)

DEPONIJU GRADEVinskog OTPADA

REKULTIVACIJA DEPONIJU

ZONA ZA IZGRADNJU SOLARNIH ELEKTRANA - faza 1,2,3

IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA  
OPŠTINE ULCINJ

NACRT PLANA

|                                    |                                                              |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| godina izrade plana:<br>2024. god. | izradio/la: izradio/la:<br>Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh. | odluka o izradi plana:<br>br. 133/21.021/23<br>posrednica, 24.02.2023.<br>VLADA VRENE GORE |
| razmjer: 1:25000                   | naslov grafičkog priloga:<br>Plan namjene površina           | broj grafičkog priloga:<br>12.                                                             |