PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ u Ulcinju sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu

UVODNE NAPOMENE

Programski zadatak za izradu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ u Ulcinju (u daljem tekstu: **Plan**) sa strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu (u daljem tekstu: **SPU**) je polazna, stručna osnova za izradu Plana i strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

Programski zadatak uradjen je u skladu sa Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), i Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.80/05, „Sl.list CG“ br.73/10, 40/11 i 59/11).

Izrada SPU biće u potpunosti integrisana u postupak izrade **Plana**, što je zakonska obaveza da se Odluke o izradi Plana i SPU donesu istovremeno. To će pojednostaviti proceduru izrade, razmatranje, verifikaciju i javnu raspravu, čime se smanjuje administriranje i postiže efikasnost.

1. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Programskog zadatka (u nastavku teksta LSL) sadržan je u članu 31 stav 5 i 7 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br.80/05, „Sl.list CG“ br.73/10, 40/11 i 59/11) i ovlašćenja Opštine Ulcinj iz Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list RCG" br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi **Plana** i Odluke o **SPU.**

2. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje Plan ima ukupnu površinu od 3.620.584,50 m^2 (362,05ha) u Ulcinju.

Granica zahvata određena je Odlukom o pristupanju izradi Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ i grafičkim prilogom sa koordinatnim tačkama poligona.

U Prostorno urbanistički plan Ulcinja, Lokalna studija lokacije „Donji Štoj“ u Ulcinju je u zahvatu planske cjeline br.2, planska zona 2.8.

U prilog ovog Programskog zadatka dat je i grafički prilog sa skicom zahvata Plana.

3. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

A. Prostor koji se obradjuje ovim Planom obuhvaćen je planom višeg reda:
Prostorno urbanističkim planom Ulcinja do 2020 god. („Sl.list CG“ –, br. 16/2017 od 10.03.2017.god).

Pj 2		P(ha)	OBLIK INTERV.	NAMJENA PROSTORA
2.8	**LSL Donji Štoj**	362,05	UA	- Stanovanje SMG, SSG - Mješovita namjena MN -Centralne djelatnosti CD (trgovina, usluge, servisi, banka, pošta, javna bezbjednost, vatrogasna služba) - Površine za školstvo ŠS (OŠ, predškolska ustanova) - Površine za zdravstvo Z (zdravstvena stanica, stomatološka ordinacija, apoteka) - Turizam T1, T2 - Vjerski objekti VO - Površine urbanog zelenila PUJ - Poljoprivredne površine P - Šumske površine Š - Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj DS (saobraćajnice, autobuska stanica, parking, P&R), biciklističke staze

B. DUP „Donji Stoj“ – vikend naselje sa površinom zahvata 314,00 ha (Sl.list RCG – opštinski propisi, broj 23/88), na osnovu kojeg je izdato 409 (četiristotine i devet) građevinskih dozvola.

4. CILJ IZRADE

Ovim planskim dokumentom treba da se kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potreba u okviru istog, ponude planska rješenja kojima bi se stvorili preduslovi za izgradnju gradnju novih kapaciteta stanovanja, školstva, zdravstva, turističkih i objekata mješovite namjene i centralne djelatnosti, kao i maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Planskom preparcelacjom će se stvoriti uslovi za rekonstrukciju i regulaciju prostora, sa formiranjem blokova, uličnih nizova i slobodnih pješačkih površina.

Strateška procjena za navedeno područje će procjeniti negativne uticaje na životnu sredinu i pružiti prijedlog adekvatnih mjera koje će se preduzeti u cilju sprečavanja i smanjenja štetnih uticaja čija realizacija je predvidjena planom.

Smjernice za definisanje razvoja moraju se bazirati na opštim i posebnim principima i ciljevima razvoja Crne Gore.

Kao opšti principi razvoja navedeni su:

- prostorni razvoj u okviru koga je osigurana racionalna upotreba zemljišta i valorizacija pejzaža,

- primjena principa održivog razvoja,
- ekonomski i društveni razvoj za sve kategorije stanovništva,
- razvoj koji doprinosi očuvanju i unapređenju identiteta stanovništva, posebno po pitanju kulturnog nasleđa.

Opšti ciljevi prostornog razvoja su:

- ravnomjeran i održiv prostorni razvoj u funkciji poboljšanja kvaliteta života i ublažavanja depopulacijskih trendova,
- očuvanje i zaštita temeljnih vrijednosti i identiteta prostora,
- razvoj strukture naselja u okviru policentrične mreže, uz racionalno korišćenje prostora za urbanizaciju i strogo kontrolisanje širenja urbanog područja,
- primjena principa energetske efikasnosti,
- razvoj turizma.

Posebni ciljevi prostornog razvoja su:

- očuvanje i unapređenje identiteta prostora – očuvanje i održivo korišćenje kulturnog nasleđa, prepoznavanje elemenata i vrijednosti pejzaža, održivo korišćenje zaštićenih područja prirode,
- energetska stabilnost – uspostavljanje stabilnog energetskog napajanja, povećanje učešća obnovljivih izvora energije, povećanje energetske efikasnosti,
- postizanje standarda zaštite okoline.

5. METODOLOGIJA

Metodologija izrade planskog dokumenta predviđa sljedeće faze realizacije:

I faza – analitički dio:

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbjediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz:
    1. Prostorno urbanističkog plana Ulcinja do 2020.god. i
    2. DUP-a „Donji Stoj“ – vikend naselje, na osnovu kojeg je izdato 409 (četiristotine i devet) građevinskih dozvola,
- analizirati uticaj kontakt zona na ovaj prostor i obrnuto,
- analizirati inžinjerske geološke karakteristike i seizmičke uslove po podacima iz planova višeg reda,
- poštovati Odredbe Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG br. 24/2010) i Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 80/05, „Sl.list CG“ br.73/10, 40/11 i 59/11),
- analiza postojećeg stanja i programskih opredjeljenja,
- sagledati, tj. detaljno analizirati iskazane zahtjeve korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta.Prilikom odabira modela koji proističe iz metodološkog postupka i Programskog zadataka, uzeti u obzir realne osnove za realizaciju.

II faza – izrada scenarija organizacije prostora i odabir najpovoljnijeg:

- prijedlog varijatnih rješenja organizacije prostora,

- odabir najpovoljnijeg rješenja organizacije prostora uz koncenzus između zainteresovanih strana koje participiraju u proceduri izrade dokumentacije.

III faza – izrada Nacrt plana:

- sadržaj i obim dokumentacije Nacrta plana u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

IV faza – javna rasprava na Nacrt planskog dokumenta:

- procedura sprovođenja javne rasprave u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

V faza – izrada Prijedloga plana:

- priprema odgovora na primjedbe i prijedloge sa javne rasprave na Nacrt planske dokumentacije,
- sadržaj i obim dokumentacije Prijedloga plana u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Obrađivač planske dokumentacije 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.

6. PLANSKI OSNOV

U skaldu sa smjernicama Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), planski osnov za izradu planskog dokumenta je Prostorno urbanistički plan Ulcinja do 2020.god. (“Službeni list CG” – broj 16/2017 od 10.03.2017.god.).

Prema PUP-u Ulcinja, glavne namjene površina u ovom Planu su:

SMG, SSG – Stanovanje,
MN - Mješovita namjena,
CD - Centralne djelatnosti (trgovina, usluge, servisi, banka, pošta, javna bezbjednost, vatrograsna služba),
ŠS - Površine za školstvo (OŠ, predškolska ustanova),
Z - Površine za zdravstvo (zdravstvena stanica, stomatološka ordinacija, apoteka)
T1, T2 – Turizam,
VO - Vjerski objekti,
PUJ - Površine urbanog zelenila,
P - Poljoprivredne površine,
Š - Šumske površine,
DS - Saobraćajna infrastruktura - drumski saobraćaj (saobraćajnice, autobuska stanica, parking, P&R), biciklističke staze.

Površine za stanovanje

Namjenjene za stalno ili povremeno stanovanje.

Izgrađenost površina za stanovanje iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Osim stambenog prostora, na površinama za stanovanje planirati trgovine, ugostiteljske objekte, poslovne sadržaje u prizemljima objekata, a moguće je

planirati i sadržaje centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije i komunalne objekte.

Površinu stambenog 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 35m^2.

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^2, zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,5. Spratnost objekata P do P+2.

Na površinama stanovanja srednje gustine 120 - 250 stanovnika/ha, planirana je izgradnja višeporodičnih stambenih objekata, sa maksimalno 10 stambenih jedinica. Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m^2, zauzetost urbanističke parcele do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+3.

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 namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Stambeni prostor u okviru kapaciteta centralnih djelatnosti planirati do 20%, kao i prostor turističke namjene do 20%.

U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m^2, 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^2, prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.

Veličina urbanističke parcele namjene centralne djelatnosti iznosi 700 – 1200m^2, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Površine za turizam

Namjenjene za razvoj turizma i pratećih sadržaja.

Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za smještaj turista, za pružanje usluga hrane i 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 (T1);
- turistička naselja, odmarališta (T2);

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^2 u objektima sa 5*, 80m^2 u objektima sa 4* i 60m^2 u objektima sa 3*.

Prosječna BGP po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80m^2 u objektima sa 5*, 60m^2 u objektima sa 4* i 40m^2 u objektima sa 3*.

Minimalna BGP po jednom ležaju u eko selima je 40m^2.

Minimalna BGP po jednom ležaju u objektima privatnog smještaja za seoski turizam je 25m^2.

Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene van granica generalne urbanističke razrade iznosi do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

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 šklostvo i socijalnu zaštitu se mogu planirati sportski objekti i tereni.

Izgrađenost površina iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih saobraćajnih površina.

Površine za zdravstvenu zaštitu

Namijenjene za izgradnju objekata u funkciji zdravstva i to domovi zdravlja, ambulante zdravstvene stanice.

Izgrađenost površina iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

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.

Površine za mješovite namjene

Namjenjene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju smetnju stanovanju i to objekti društvenih djelatnosti, trgovine, ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji, sadržaji centralnih djelatnosti, turizma, sporta i rekreacije, komunalni objekti.

Izgrađenost površina za mješovite namjene iznosi 0,7, ostali prostor je namjenjen za izgradnju slobodnih i saobraćajnih površina.

Stambeni prostor u okviru kapaciteta mješovite namjene planirati do 40%, prostor turističke namjene do 10%, a 5% površina obavezno planirati za sport i rekreaciju.

U okviru slobodnih površina obavezno planirati površine za igru djece.

U kapacitetima stanovanja, prosječna bruto građevinska površina stambenog prostora za jednog stanovnika iznosi 35m^2, 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^2, prosječan broj ležaja 2 u smještajnoj jedinici.

Veličina urbanističke parcele iznosi 700 – 1200m^2, zauzetost urbanističke parcele do 40%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

Vjerski turizam Donji Štoj

Lokacija se nalazi u zoni Donji Štoj, uz saobraćajnicu Ulcinj – Ada Bojana.

Kapaciteti su planirani kao turističko naselje (T2) kategorije 4* u skladu sa 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.

indeksi zauzetosti/izgrađenosti -	0,3/0,8
površina lokacije-	2.570m^2
predloženi BGP-	2.056 m^2
max.spratnost objekata-	S+P+2
max. smještajni kapaciteti-	34 ležaja
planirani objekti-	centralni objekat, depadansi
parking-	u okviru turističkog naselja

6.1. PROGRAMSKE SMJERNICE IZ PLANA ŠIRE TERITORIJALNE JEDINICE

Oblik intervencije za područje zahvata Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ je:

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.

PLANSKA ZONA 2.8. LSL DONJI ŠTOJ

Planska zona 2 – Istočno priobalje, obuhvata naselje Donji Štoj.

Ova planska zona je sa centralnim gradskim područjem saobraćajno povezana mostom preko kanala Port Milena i čini nadopunu turističkih kapaciteta i sadržaja grada Ulcinja.

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 ukupnog prostora od intervencija koje bi ugrozile pejzaž i slikoviti ambijent.

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

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

Tabela: Postojeća proizvodnja prvog stepena i mogućnost za razvoj

Donji Štoj (sjever)	U ovom području je prisutan izvjestan stepen proizvodnje, kao što je uzgajanje novih citirusa sa navodnjavanjem po sistemu kap po kap, uzgoj povrća (npr. paprike, paradajza, bundeve), povrća koje ne raste na stabljici (npr. lubenice) i napasanje stoke. Postoje uslovi za navodnjavanje pa se uzgoj ovih usjeva može čak i uvećati upotrebom staklenika, koji bi, putem intenzivnog uzgoja kultura, stvorili mogućnost za podmirivanje turističkih potreba za hranom.
Donji Štoj (jug)	Ranije, ovaj prostor je korišćen za uzgoj žitarica (kukuruza) ali sada, veća površina zemlje se ne koristi i obrasla je u šipražje i korov. Na ovom zemljištu je moguće baviti se intenzivnim uzgojem kultura.

6.2. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Od početka izrade planske dokumentacije rješavati saobraćaj u svemu prema smjernicama planskog dokumenta višeg reda, uz maksimalno poštovanje saobraćajnog rješenja unutar zone i u kontaktnim zonama i postojeće saobraćajne mreže.

Posebnu pažnju posvetiti rješavanju saobraćaja unutar predmetnog područja i organizovanju parking prostora u funkciji planiranih namjena prostora.

Parkinge u što većoj mjeri rješavati unutar urb.parcele.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponudjenim urbanističkim rješenjima i namjeni prostora.

Kod rješavanja saobraćaja voditi računa o zahtjevima koje treba ispuniti za kategorisanu lokaciju, da bi u cjelosti funkcionisala predmetna zona i u tom smislu planirati saobraćajne priključke sa kontakt zonom i glavnim priključkom.

Prilikom projektovanja saobraćajnica unutar zone i van zone voditi računa o min. radijusu krivina.

Unutar zone rješavati pješački saobraćaj.

Obaveza je obradjivača da od početka izrade saobraćajnice planske dokumentacije radi na ažuriranim i ovjerenim geodetskim podlogama.

Obradjivač plana je dužan da da uzdužni profil glavnih saobraćajnica unutar granice plana sa uzdužnim padom.

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.

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 saobraćajanice jer one treba da su predmet planova nižeg reda. Preporuka je da imaju dvije saobraćajne trake ali širina kolovoza zavisi od prostornih ograničenja.

To je najbrojnija kategorija saobraćajnica i one direktno opslužuju urbanističke sadržaje odnosno služe za prilaz parcelama. Toj grupi pripadaju sve stambene i poslovno – trgovačke ulice, koje su namijenjene individualnom i snabdjevačkom saobraćaju.

Poprečni profili

U grafičkom prilogu dati su poprečni profili. Dimenzije profila su minimalne i mogu se povećati, posebno dimenzije trotoara gdje dozvoljavaju prostorne mogućnosti a postoje značajniji pješački tokovi.

Poprečni profil primarne gradske saobraćajnice treba svuda da ima minimalnu širinu kolovoza od 6m, sa dvije saobraćajne trake od po 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 uži 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 znake i oznake puteva (biciklisti) i parking za bicikle.

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.

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:

- Obezbjeđenje 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;

Kod svih planiranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješevati 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.

6.2. ELEKTRO-ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Elektro energetsku mrežu planirati prema savremenim tehničko-tehnološkim rješenjima shodno zakonskih propisa poštujući standarde očuvanja i žaštitu životne sredine.

Elektro-energetski sistem planirati prema smjernicama Elektrodistribucije Ulcinj i preporuka iz PUP-a Ulcinj. Svaka TS mora imati određenu urbanističku parcelu.

Kapacitet i dimenzionisanje elektro energetske mreže predvidjeti i planirati na osnovu iskazanih potreba za izgradnju svih vrsta objekata i prateće infrastrukture.

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

Prilikom izrade plnaskog dokumenta za elektroenergetiku uzeti u obzir i pridržavati se planova višeg reda, uvažavajući uslove, podatke i preporuke javnih i ostalih preduzeća koji gazduju instalacijama, mrežom i objektima sa opremom, vodeći računa o vezama sa kontaktnim zonama.

Sigurno snabdijevanje energijom je preduslov progresa društva, razvoja privrede, komunalne infrastrukture, društvenih djelatnosti, što za rezultat ima rast životnog standarda stanovništva.

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

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

6.3. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Konceptom tehničkog rijšenja potrebno je projektovati i dimenzionisati telekomunikacionu kanalizaciju i kablovsku mrežu na osnovu važećih propisa i normativa za projektovanje telekomunikacione mreže, prema standardima očuvanja životne sredine, uzevši u obzir sadašnje i buduće potrebe objekata u zoni zahvata.

Prilikom projektovanja, posebno treba imati u vidu potrebu za uvodjenjem novih servisa, proširenjima i uvodjenjem novih tehnologija kako bi infrastruktura odgovarala budućim potrebama brzine i kvaliteta prenosa budućih tehnolgija.

Na osnovu namjene i definisanih potreba za tk srevisima dimenzionisati kapacitet i lokaciju slobodnih tk priključaka za planirane objekte u zoni zahvata.

Prilikom projektovanja tk infrastrukture, potrebno je poštovati tehničke uslove i podatke te planske dokumente preduzeća koji trenutno pružaju servis telekomunikacija (Crngorskom Telekomu) u zoni zahvata i kontaktnim zonama.

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

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

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

6.4. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Mogućnost napajanja naznačenog lokaliteta sa hidrotehničkom infrastrukturom je:

Vodovod: Prilikom izrade Plana voditi računa o granici niske i visoke zone sistema vodosnabdjevanja Ulcinja.

Kanalizacija: Prilikom planiranja, planirati gravitaciono odvodnu fekalnu kanalizaciju.

Atmosferske vode: Prilikom planiranja, atmosferske vode usmjeriti prema najbljižem recipijentu.

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 Donji Štoj.

Treba ih planirati u skladu sa podacima i zahtjevima JP Vodovod i kanalizacija Ulcinj i preporuka iz Prostorno urbanističkog plana Ulcinja. Primarnu, sekundarnu i tercijalnu kanalizaciju preuzeti iz glavnog projekta.

6.5. HORTIKULTURA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Oblikovati ukupan prostor u horizontalnom tj. pejzažnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja. Pri uredjenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju potrebno je poštovati tradiciju.

Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih povšina uz učuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje.

Prilikom planiranja zelenih povšina izvšiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene povšine obogatiti biljnim vrstama karaterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

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.

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 dendroflore. Zelenilo treba da čini min. 70% ukupne površine parka. Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Zelenilo uz saobraćajnice

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica i na proširenjima kolsko-pješačkih komunikacija planirane su parterne zelene površine otvorenog tipa i drvoredi. Pored zelenila, karakter ovih površina naglašen je popločavanjem i urbanim mobilijarom. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju.

U sklopu oblikovanja saobraćajnica i stvaranja potrebne zasjene, planirani su drvoredi duž saobraćajnica i parking prostora. Linearni zasadi stablašica su planirani i na popločanim pješačkim komunikacijama. Zelenilo duž saobraćajnica formirati tako da ne ometa preglednost i ne ugrožava bezbijednost saobraćaja.

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 nezastrtih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

U cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine)

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i

egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno nasljeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarujućih 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^2 po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smjenu. U gustom tkivu blokovske izgradnje optimalna površina po učeniku može da bude 10-15m^2, a nikako manje od 4m^2. U tom slučaju se nastava fizičkog obrazovanja održava u najbližem sportskom centru.

U vrtićima za djecu predškolskog uzrasta treba predvidjeti najmanje 15m^2 po jednom djetetu. Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 djece mora se obezbijediti najmanje 1500m^2 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^2 po djetetu, a uobičajena veličina - 100m^2.

Srednja dječija igrališta za djecu vrtićkog uzrasta, od 3 do 7 g. - normativ 5m^2 po djetetu dozvoljeni su svi elementi igrališta (ljuljaške, tobogani, vrtuljci, penjalice, klackalice, pješčanici, itd.).

Velika igrališta za djecu školskog uzrasta, od 7 do14 g. - normativ 6m^2 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 zahtijevima 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^2 po ležaju za objekte sa 5* odnosno 80m^2 po ležaju za objekte sa 4*. Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtijevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote.

Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

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.

Zaštitni pojasevi (zaštitne šume)

Površine pod prirodnom vegetacijom (makija) sa primjesom pojedinačnih stabala i skupina alepskog bora (Pinus halepensis) i čempresa (Cupressus sempervirens) na padinama brda Pinješ i Mendra kao i kultivisane sastojine uz

Ulcinjsko polje, predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore koje području daje autentičan mediteranski izgled.

Površine zaštitnog zelenila su izdvojene kao zone sa posebnim režimom korišćenja u cilju zaštite zemljišta od erozije i očuvanja prirodne i kultivisane vegetacije. Takođe predstavljaju tampon zonu između izgrađenih zona i zelenu vezu sa okolnim šumama i makijomom.

Zabranjena je sječa stabala, krčenje i svaki drugi vid eksploatacije vegetacije. Predviđeno uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (pješačke i biciklističke staze, odmorišta) i njihovo adekvatno uređenje kao park-šume.

Planirana je i izgradnja hidrantske protivpožarne mreže.

Nalaze se u planskim jedinicama: 1, 2, 3, 6 i 7.

Obuhvataju površinu od 168ha.

7. POSTOJEĆE STANJE

7.1. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u zahvatu plana.

Planski osnov za određivanje značaja, osjetljivosti i posebnosti područja koje je predmet planske razrade definisan je planom šire teritorijalne cjeline.

Planom šire teritorijalne cjeline definisan je osnov za izradu planskog dokumenta, iskazan kroz prioritete razvoja predmetnog područja, namjenu površina i prostorne pokazatelje, osnovne uslove korišćenja površina i objekata, opšte mjere zaštite površina, životne sredine, prirodnih vrijednosti i kulturnih dobara.

7.2. Ograničenja i preporuke relevantnih državnih organa i institucija.

Dokumentaciju lokalnog planskog dokumenta potrebno je usaglasiti sa zahtjevima i uslovima javnih preduzeća i drugih relevantnih institucija.

7.3. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora.

Procjena kapaciteta treba da se zasniva na ciljevima i koncepciji orživog razvoja, pri čemu će razvoj obezbjediti planirani obim privrednog rasta, uređeno i zdravo okruženje.

Prilikom planiranja izgradnje na građevinskim površinama, treba voditi računa da socijalna, sobraćajna i tehnička infrastruktura ne proizvode negativan uticaj na životnu sredinu, arhitektonsko- urbanistički i kulturni kontekst okruženja.

U okviru mjera zaštite za poboljšanje narušene prirodne ravnoteže i sprečavanja posljedica od elementarnih nepogoda, kao što su uklanjanje posljedica zagađenja sredine, sprječavanje erozije zemljišta i pojave klizišta, očuvanje šuma i pošumljavanje, regulacije bujičnih tokova, zaštita i racionalno korišćenje vodotoka i upravljanje otpadom, posebnu pažnju potrebno je posvetiti aspektu smanjenja aseizmičkog rizika. Prilikom planiranja prostora potrebno je uzeti u obzir seizmičke karakteristike tla kao i druge parametre koji se iskazuju na karti seizmičke mikrorejonizacije.

7.4. Zaštita prirodnih i kulturno-istorijskih cjelina
i objekata ambijetalnih vrijednosti

Zakonodavstvom Crne Gore predviđena je zaštita prirodnih, predionih i kulturno-istorijskih cjelina i objekata i ambijentalnih vrijednosti.

Koncept zaštite kulturnog nasljeđa, tog veoma važnog resursa za razvoj opštine Ulcinj, podrazumjeva očuvanje, zaštitu i unapriđenje stanja naročito kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, koja predstavlja osnov za razvoj održivog turizma na području opštine.

Opšte mjere zaštite i očuvanja prirode su:

- zaštita i očuvanje prirode,
- zaštita prirodnih dobara,
- održivo korišćenje prirodnih resursa i prorodnih dobara
  i kontrola njihovog korišćenja,
- očuvanje ekoločke mreže i koridora.

Zaštita ostalih cjelina i objekata, kao i zaštita ambijentalnih vrijednosti koje nijesu proglašene kao kulturno dobro sprovodi se kroz određivanje uslova zaštite i očuvanje u planskim dokumentima. Zaštita i valorizacija treba da se sprovodi kroz proces revitalizacije, uvažavajući pri tome opšte principe zaštite.

8. PROSTORNI MODEL

U strukturi izrade planskog dokumenta, odabir prostornog modela organizacije prostora predstavlja osnov za plansku razradu i definisanje koncepcije korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja.

Prostorni model, određuje se na osnovu vizije razvoja, ocjene značaja, osjetljivosti i posebnosti, usvojenih opštih i posebnih ciljeva razvoja područja za koje se donosi planski dokument.

Prostornim modelom uspostavlja se urbanistička matrica prostora za koji se radi planski dokument, sa planom namjene površina i objekata, i mrežom kolskih, kolsko-pješačkih i pješačkih površina. U okviru prostornog modela obezbjeđuju se površine za realizaciju javnihi centralnih funkcija, infrastrukturnih i komunalnih objekata.

Pri odabiru prostornog modela organizacije prostora potrebno je uzeti u obzir sve specifičnosti područja za koje se radi planski dokument, kao i analize demografskih kretanja i njihove ekonomske posljedice na izgradnju različitih kategorija objekata.

Opravdanost realizacije planskog rješenja razrađuje se kroz ekonomsko-tržišnu projekciju, koja se sastoji od ekonomske procjene u postupku planiranja.

9. PROGRAMSKE SMJERNICE OPŠTINE

- Planski dokument treba da ponudi ekonomski održiva rješenja, kojima će se obezbjediti efikasnost i racionalnost izgradnje, kao i zaštita javnog i lokalnog interesa.

- U metodološkom smislu, ekonomski tretman prostora treba da bude ravnomeran s prostornim, ekološkim i socijalnim aspektima.

- Obaveza obrađivača plana je da, s jedne strane, ponudi rješenja koja će minimizirati troškove uređivanja građevinskog zemljišta, dok s druge strane, treba da, u okviru ekonomsko-tržišne projekcije plana, izvrši provjeru ekonomske održivosti planskih rješenja, naročito u dijelu upoređivanja prihoda od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i troškove uređenja građevinskog zemljišta u obuhvatu plana.

10. SADRŽINA I FORMA PLANSKOG DOKUMENTA

U skladu sa Odredbama čl. 28 stav 3 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata, Urbanistički projekat sadrži, naročito: izvod iz Prostorno urbanističkog plana; granice područja za koje se donosi; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata; građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije; režim zaštite kulturne baštine; mjere za zaštitu životne sredine; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Plan se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Plan će biti izradjena na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi, a prezentiraće se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi, na papirnoj podlozi.

U skladu sa Odredbama Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), plan će biti uradjen na kartama razmjere 1: 1.000 ili 1:500. Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

11. STRATEŠKA PROCJENA UTICAJA PLANA NA ŽIVOTNU SREDINU

Paraleno sa izradom plana, predvidjena je izrada Strateške procjene uticaja na životnu sredinu na osnovu Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG“ br. 80/05, Sl.list CG“ br.73/10, 40/11 i 59/11).

Osnovu Izvještaja o strateškoj procjeni čini plan kojim se utvrdjuje okvir za razvoj odredjenog sektora, odnosno njegove karakteristike, ciljevi i prostorni obuhvat.

Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu sadrži podatke kojima se opisuju i procjenjuju mogući značajni uticaji na životnu sredinu od kojih može doći realizacijom plana, kao i razmatranih varijantnih rješenja, vodeći računa o ciljevima izrada plana.

Izvještaj o strateškoj procjni uticaja na životnu sredinu sadrži sledeće podatke:

1. Polazne osnove strateške procjene,
2. Analiza postojećeg stanja životne sredine na području plana,
3. Opis postojećeg stanja životne sredine i njenog mogućeg razvoja, ukoliko se plan ne realizuje,
4. Posebni ciljevi strateške procjene i izbor indikatora
5. Planska rješenja i aktivnosti sa mogućim uticajama na životnu sredinu.
6. Opis mjera predvidjenih za smanjenje negativnih uticaja,
7. Smjernice za izradu procjene uticaja na nižim hijerarhijskim nivoima,
8. Mjere predvidjene u cilju sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja, u najvećoj mogućoj mjeri, bilo kog značajnog negativnog uticaja na zdravlje ljudi i životnu sredinu do koga dovodi realizacija plana.
9. Prikaz korišćene metodologije i nedostatka u izradi
10. Opis programa praćenja stanja životne sredine, uključujući i zdravlje ljudi u toku realizacije plana (monitoring).
11. Zaključke do kojih se došlo tokom izrade Izvještaja o strateškoj procjeni predstavljene na način razumljiv javnosti.

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

12. FAZE REALIZACIJE I OCJENA TROŠKOVA

Izradom planske dokumentacije potrebno je sagledati faze realizacije iste pri čemu naročito treba voditi računa, da cjeline koje se mogu odovojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Eventualno predložene faze realizacije plana obavezno bazarati i na ekonomskim pokazateljima.

13. OBAVEZE OBRADJIVAČA

Obradjivač planskog dokumenta je u obavezi da planski dokument uradi u skladu sa Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14). U fazi Nacrta i Predlog dostavi organu lokalne uprave, koji je nosilac pripremnih poslova, grafički i tekstualni dio sa svim potrebnim prilozima, u analognom i digitalnom obliku.

Obradjivač će po završetku posla dostaviti planski dokument u šest primjeraka u analognom obliku i deset primjeraka u digitalnom obliku.

Planski dokument u digitalnom obliku se izradjuje u osam primjeraka PDF formatu i dva primjerka u Word, Auto CAD i ArsGIS formatu.

Sve primjerke planskog dokumenta u analognom obliku potpisuje ovlašćeno lice privrednog društva koje je izradilo planski dokument i odgovorni planer, na osnovu Pravilnika o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumanta („Sl. List. CG“ br. 71/08)

Obradjivač je u obavezi da Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu u zahvatu Plana u fazi Nacrta i Predloga dostavi organu lokalne uprave, koji je nosilac pripremnih poslova.

Dokument Predloga Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, obradjivač će uraditi i dostaviti nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Obradjivač će po završetku posla dostaviti Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja u šest primjeraka u analognom obliku i deset primjeraka u digitalnom obliku.

Sve primjerke Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja u analognom obliku potpisuje ovlašćeno lice privrednog društva koje je izradilo planski dokument i odgovorni planer.

Br. 01- 1499/17-2
Ulcinj, 10.07.2017. god.

Opština Ulcinj,
P r e d s j e d n i k,
Nazif Cungu

LSL DONJI ŠTOJ

- Površina zahvata 362,05 ha