

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO
generalni koncept Velike plaže

**PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE
ZA MORSKO DOBRO**

Generalni koncept Velike Plaže

naručioc:

Ministarstvo za ekonomski razvoj Crne Gore
Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore

obradjivač elaborata:



MonteCEP – Centar za planiranje urbanog razvoja, Kotor

direktor:

Ljubina Stefanović –Tasić, dipl.ing.arh.

radni tim:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer
Dragana Čenić, dipl. ing. arhitekture
Jelena Franović, dipl. ing. pejzažne arhitekture
Milan Pavićević, dipl. ing. saobraćaja
Branislav Manojlović, dipl. ing. gradjevine
Mihajlo Bulatović, dipl. ing. elektrotehnike
Dragoljub Pavićević, dipl. ing. elektrotehnike
Magdalena Krivokapić, tehnički saradnik

konsultanti:

dr Vukić Pulević, dipl. biolog
mr Vasilije Bušković, dipl. biolog
Darko Saveljić, dipl. biolog
Ruža Čirović, dipl. biolog

Kotor, 2007.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO
generalni koncept Velike plaže

sadržaj:

1. UVODNA RAZMATRANJA	3
<i>pravni osnov</i>	
<i>metodološki pristup</i>	
<i>područje i granice zahvata</i>	
2. POSTOJEĆE STANJE	4
<i>položaj</i>	
<i>prirodne karakteristike</i>	
<i>izgradjene strukture</i>	
3. OPREDJELJENJA IZ NACRTA PROSTORNOG PLANA MORSKOG DOBRO	8
4. OPREDJELJENJA IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA ULCINJA	14
5. OPREDJELJENJA IZ MASTER PLANA RAZVOJA TURIZMA	16
6. PROGRAMSKI DIO	17
<i>prostorno funkcionalni koncept</i>	
<i>namjena prostora</i>	
<i>kapaciteti i bilansi</i>	
<i>oblikovanje pejzaža</i>	
<i>korišćenje priobalja</i>	
<i>saobraćaj</i>	
<i>tehnička infrastruktura</i>	
<i>faznost realizacije</i>	
<i>mjere zaštite</i>	
7. GRAFIČKI DIO	30
<i>1) Obuhvat plana</i>	
<i>2) Izvod iz PPMD</i>	
<i>3) Analiza postojećeg stanja</i>	
<i>4) Analiza pogodnosti za urbanizaciju</i>	
<i>5) Zoning plan</i>	
<i>6) Infrastruktura</i>	

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

1. UVODNA RAZMATRANJA

pravni osnov

Osnov za detaljnu razradu pojedinih u zona u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore zasniva se na slijedećim dokumentima:

- Zakon o planiranju i uređenju prostora (Sl. list RCG 16/95 i 28/05);
- Zaključak Vlade Republike Crne Gore sa sjednice održane 11. januara 2002. godine o Izmjenama i dopunama projektnog zadatka za izradu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore u dijelu detaljne razrade za sedam zona (lokaliteta);
- Master plan razvoja turizma koji je utvrdila Vlada Republike Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na izabrane zone;
- Nalaz ekspertskeg tima, koji je formirala Vlada, o tretmanu nelegalno podignutih objekata u zoni Morskog dobra
- Nacrt i predlog Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro sa kojim se istovremeno u daljem postupku izrade i donošenja tog dokumenta pripremala i detaljna razrada.

metodološki pristup

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore (u daljem tekstu: PP MD) je dokument kroz koji će dugoročno biti određena strategija razvoja, način korišćenja prostora i mjere zaštite postojećih vrijednosti na području Morskog dobra. Bez obzira na jedinstven osnovni značaj ukupne teritorije Morskog dobra, postoje djelovi područja čija vrijednost i značaj za budući razvoj iziskuju veću pažnju u razmatranju, zbog čega se za sedam zona pristupilo detaljnoj razradi, od kojih je jedna za Veliku plažu.

Detaljna razrada zona u zahvatu PPMD ima elemente generalnog i regulacionog (detaljnog) plana.

Generalnim konceptom se razrađuju zone većeg zahvata sa različitom namjenom prostora, definišu osnovni parametri zaštite i izgradnje podzona sa okvirnim prostornim kapacitetima, definiše primarna tehnička infrastruktura i veze sa kontaktnim zonama.

Razrada na nivou regulacionog-detaljnog plana obrađuje pojedinačne lokacije i djelove zona na kojima se predviđa intenzivnija izgradnja i uređenje prostora, definiše osnovne namjene prostora i krajnje dozvoljeni obim izgradnje.

područje i granice zahvata

Ovim elaboratom je dat generalni koncept Velike plaže na površini od oko 1.450 ha. Prostor je oivičen kanalom Port Milena i regionalnim putem R 15 i desnom obalom Bojane.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

2. POSTOJEĆE STANJE

položaj

Velika plaža je udaljena od grada Ulcinja oko 4 km. Ova oblast je ograničena kanalom Port Milena na zapadu i rijekom Bojanom na istoku. Od postojećeg regionalnog puta (R 15) na sjeveru ona se proteže do mora. Ima prosječnu širinu od oko 1,5 km kao i dužinu od oko 13 km.

prirodne karakteristike

Geološke karakteristike

Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža.

Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže, gdje je nanos izgrađen je od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgrađuju slivno područje.

Nanosi plaža (p) su pjeskoviti, nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada. javljaju se čitavom dužinom Velike plaže.

Geomorfoloke karakteristike

Geomorfološku građu posmatranog prostora čine elementi fluvioakumulacionog i marinskog reljefa.

Najkarakterističniji djelovi **fluvioakumulacionog reljefa** su na području Špatule. Ulcinjsko polje predstavlja aluvijalnu ravnicu u kojoj je smešteno Zoganjsko jezero, najvećim dijelom pod Solanom. Uz rijeku Bojanu, u cilju sprječavanja povremenog plavljenja polja, izgrađen je zaštitni nasip. U donjem dijelu toka, Bojana je presjekla Veliku plažu, meandriranjem stvorila adu, a u moru relativno široku deltu.

Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu na Velikoj plaži preovlađuju akumulacioni oblici, predstavljeni pjeskovitim plažama. Velika plaža, sa fluvijalnom ravnicom u zaleđu, izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Na premeštanje pijeska ima uticaj i vjetar. Neki od ovih procesa mogu se svakodnevno osmatrati.

Seizmološke karakteristike

Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed uslovno nazvan "primorski", koji od Ulcinja nastavlja priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida kao posledica permanentne aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima.

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9° MCS skale.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Činjenica da je prostor Velike plaže velikim dijelom izgrađen od kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika. Označen je kao seizmička podzona 9c sa seizmičkim koeficijentom 0,12 ks.

Na osnovu inženjersko-geoloških i seizmičkih karakteristika na prostoru Velike plaže utvrđeni su i označeni:

1. tereni sa srednjim uslovima tla
2. uslovno stabilni tereni
 - uslovno stabilne padine terena sa mogućim pojavama lokalnih nestabilnosti
 - tereni pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvifikacije (pri ušću Bojane - dijelovi V. Plaže i Ade).
 - tereni sa visokim nivoom podzemnih voda, povremeno ili stalno močvarni
3. seizmički nestabilni tereni (nestabilne padine flišnih glinovitih sedimenata na terenima pored rijeke Bojane sa trajnim deformacijama od zemljotresa 1979.)

Minerološki i energetski potencijali

U široj okolini Velike plaže postoji manji broj pojava i ležišta mineralnih sirovina, kao što su: morska voda (sirovina za proizvodnju morske soli), pijesak na obali rijeke Bojane i Ulcinjske velike plaže, pojave uglja, pretpostavljena nalazišta nafte i gasa na kopnu i u podmorju.

Rezultati dubinskih bušenja na naftu, iz pet dubokih i četiri plitke bušotine u okolini Ulcinja, ukazuju na manje pojave ugljovodonika.

Istraživanja nafte i gasa u podmorju obuhvatila su izvođenje četiri istražne bušotine, a ispitivanja su pokazala da je riječ o nekomercijalnom ležištu, zbog dubine vode od 320 m. Rezultati dosadašnjih istraživanja, na kopnu i u podmorju, pokazuju da su objektivno postojali uslovi za formiranje ugljovodonika. Takva očekivanja potkrepljuju i nedavna otkrića nafte u italijanskom južnom dijelu Jadranskog basena, kao i dugogodišnja eksploatacija nafte na kopnu susjedne Albanije.

Ležišta ulcinjskih pjeskova se javljaju neposredno pri površini terena, od kanala Port Milena do rijeke Bojane. Njihova debljina se kreće od 4 m, uz rijeku Bojanu, do 110 m, na Velikoj plaži, dok je srednja debljina naslaga 17 m. Glavni sastojci ovih pjeskova su sitni fragmenti karbonata i kvarca. U malim količinama nađeno je još oko 17 drugih minerala (magnetit, hromit, titanit, ilmenit i dr.). Po granulometrijskom sastavu pijesak je sitno-zrn do vrlo sitnozrn i zadovoljava zahtjeve građevinske djelatnosti, za koje potrebe se i koristi, uglavnom sa pozajmišta na krajnje jugoistočnom dijelu Velike plaže, uz rukavac Bojane. Perspektivne rezerve ovih pjeskova iznose oko 200.000.000 m³.

Sumporovite termo-mineralne vode u širem području Ulcinja jedine su ovakvog tipa u Crnoj Gori. Kombinacija ovih voda sa peloidima, kojima obiluje Ulcinjsko područje, omogućava upotrebu u medicinske svrhe, s obzirom da se, na taj način, mogu postići efekti u liječenju bolesti lokomotornog sistema (hronične reumatske i druge bolesti kostiju, zglobova i mekih dijelova), neuroloških bolesti koje oštećuju funkciju lokomotornog aparata i hroničnih ginekoloških bolesti (upale), kao i nekih kožnih bolesti.

Morska so se zahvaljujući salinitetu mora i povoljnim klimatskim uslovima područja, proizvodi u Solani Ulcinj, evaporacijom vode iz solanskih bazena i industrijskim putem.

Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike za područje Velike plaže date su na osnovu podataka dobijenih i obradjenih za meteorološku stanicu Ulcinj.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi od 11- 12°C. Učestalost maksimalnih temperaturapokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 21°C.

Srednje mjesečne temperature vazduha pokazuju veoma pravilan hod sa makisumom tokom jula-avgusta i minimumom tokom januara-februara. Godišnje kolebanje u prosjeku iznosi oko 17°C. Ni u jednom mjesecu srednja temperatura nije ispod 5°C. Srednja mjesečna temperatura iznad 10°C počinje relativno rano, već u martu i završava se tek u decembru, tj. period sa aktivnim temperaturama traje od marta do novembra.

Srednja mjesečna temperatura vazduha za Ulcinj iznosi 15,8°C.

Ekstremne mjesečne temperature vazduha pokazuju znatno pomjeranje granica. Apsolutno najviše vrijednosti temperature tokom zimskog perioda su oko 17°C, a ekstremno najniže oko 0°C, dok u ljetnjem periodu ekstremno visoke temperature imaju vrijednost oko 34°C, a ekstremno najniže oko 17°C.

Apsolutni maksimum javlja se u mjesecu avgustu 40,5°C.

Apsolutni minimum se javlja u mjesecu februaru -6,4°C.

Ljetnjih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 25oC i više, na području Ulcinja u prosjeku bude oko 108 godišnje, pri čemu je najveći broj ovih dana u julu i avgustu (oko 29 dana mjesečno).

Tropskih dana, kada najviša dnevna temperatura dostigne 30°C i više, na području Ulcinja u prosjeku godišnje ima oko 27,6. Tropski dani su registrovani uglavnom u junu, julu, avgustu i septembru.

Mraznih dana, kada se najniža temperatura tokom 24 h spusti ispod 0°C, na na području Ulcinja prosječno ima oko 9 godišnje, čija pojava karakteriše mjesece decembar, januar i februar, a u rijetkim slučajevima i mart.

Opšti režim padavina na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m².

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

Srednja godišnja količina padavina za Ulcinj iznosi 1109,0 l/m² (najmanje na Primorju).

Ekstremne 24 h padavine za povratni period od 100 godina (procjenjene po modelu GUMBELA) za Primorje se mogu realizovati sa količinom od 234 l/m², a za Ulcinj 190,96 l/m².

Vjetar, kao elemenat klime, na pojedinim stanicama (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestanosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina.

Čestinu pojave za Primorje u cjelini karakterišu, kao dominantni, vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Za Ulcinj su to: sjeveroistok (16,8 %), istok (16,3 %), istok-sjeveroistok (11,6 %), zapad (8 %), zapad-jugozapad (7,7 %) i sjever-sjeveroistok (7,4 %), a tišine svega 3,9 %.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Za čitavo Primorje **maksimalne brzine** imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta, čije prosječne brzine pokazuju veoma ustaljene vrijednosti (ne prelaze 5 m/s). Za Ulcinj najveću srednju brzinu ima pravac jug (3,6 m/s, sa čestinom 3,7 %), a maksimalnu brzinu jugozapad (17 m/s, sa čestinom 3,6 %).

Ekstremni godišnji udari vjetra na Primorju imaju prosječnu brzinu od 33 m/s (120 km/h), a u Ulcinju 20 m/s (72 km/h) +/- 5,38 m/s.

Relativna vlažnost vazduha pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

Vrijednosti **srednje godišnje relativne vlažnosti vazduha** iznose za Ulcinj 65,9 % (min 61,5 % u julu, max 69,3 % u maju).

Povećane vrijednosti oblačnosti su karakteristika zimskog dijela godine, nasuprot ljetnjem periodu kada su ove vrijednosti male. Na Primorju je tokom godine u prosjeku 4,2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost u ljetnjem periodu je manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %.

Srednja godišnja oblačnost iznosi za Ulcinj 4,13 (min 1,8 u julu i avgustu, max 5,5 u decembru).

Prosječno godišnje Primorje ima oko 2455 časova **osunčavanja**, od kojih 931 čas u ljetnjim mjesecima (jun, jul i avgust), tj. oko 40% godišnjeg osunčavanja pripada jednoj četvrtini godine. Zimi osunčavanje je znatno smanjeno. Tokom januara Primorje ima svega oko 125 časova, što predstavlja 5% godišnje vrijednosti.

Dnevno, tokom čitave godine Primorje ima u prosjeku oko 7 časova sijanja sunca, sa dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja iznosi za Ulcinj 212,90 (max 332,0 u julu).

Hidrografske karakteristike

O reljefu morskog dna duž ovog dijela obale nema bližih podataka, osim za dio akvatorijuma koji gravitira obalama opštine Ulcinj (na osnovu istraživanja Instituta za biologiju mora-Kotor), gdje su jasno razvijeni žal i šelf, odnosno litoralni prsten (do 200 m dubine) i početni dio batijalnog sistema. Žal je uski pojas morskog dna, koji leži između visoke i niske vode i tako ima amfibijski karakter, jer je za vrijeme plime pokriven morem, a za vrijeme osjeke ostaje iznad morskog nivoa. Ovaj pojas je jako izložen mehaničkom djelovanju morske vode i odlikuje se čestim i periodičnim promjenama fizičko-hemijskih uslova sredine. Ulcinjske plaže su tipični predstavnici razvijenog žala. Šelf ili litoralni sistem je dio morskog dna, koje se nastavlja na žal obično laganim padom i prostire u akvatorijumu ispred Ulcinja do oko 200 m dubine. U fizičkoj strukturi morskog dna razlikuju se tri glavna i dobro razvijena tipa - hridinasto, pjeskovito i muljevito dno - čije čestice su terigenog (kopnenog) i pelagičnog morskog porijekla .

Morske struje duž Crnogorskog primorja pod neposrednim su uticajem struja u južnom Jadranu, čije su najveće brzine od 42 (ulazna struja) do 88 cm/s (izlazna struja, uz italijansku obalu) i do šest puta veće od onih u ostalim djelovima Jadranskog mora. Glavna površinska struja kreće se od jugoistoka ka sjeverozapadu brzinom od 42 cm/s prateći liniju morske obale od Otranskih vrata ka sjevernom dijelu Jadrana.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Salinitet morske vode varira. Na području pod uticajem Bojane registrovane vrijednosti od 29,70 ‰ i niže. Istovremeno, ove vrijednosti na otvorenom moru penju se i do 39 ‰, u vrijeme jačih dotoka mediteranske vode.

Boja mora duž obale Crnogorskog primorja je plava, plavo-zelena ili zeleno-plava, u zavisnosti od oblačnosti, prirode dna i vegetacije uz obalu. Ona je u preko 90 % slučajeva nepromijenjena, a mijenja se samo na dijelu obale koji je u području uticaja Bojane. Na samom ušću Bojane boja vode se kreće od žuto-zelene do prljavo žute i tamno žute. Izrazito modra do tamno plava boja karakteriše vode na pučini južnog Jadrana.

Providnost vode na najvećem dijelu priobalja Crnogorskog primorja seže do dna, izuzev na dijelu izloženom uticaju Bojane. Smanjena a često i mala providnost vode na ušću Bojane prostire se sve do Male ulcinjske plaže. Prema pučini providnost se povećava, da bi u središnjem dijelu akvatorijuma dostigla najveće vrijednosti - do 60 m.

Srednja godišnja temperatura mora iznosi 17,1°C.

Srednja mjesečna vrijednost iznosi za Ulcinj 17,6°C. Srednje mjesečne vrijednosti sa temperaturom višom od 20,1°C javljaju se u periodu jun-oktobar (max 25,8°C u avgustu).

Srednje dnevne temperature mora pokazuju veoma stabilne vrijednosti. Na čitavom Primorju 20 % dana godišnje ima temperaturu ispod 16,5°C; 50 % dana ispod 17,9°C; 90 % dana ispod 20,1°C; dok u svega 10 % dana temperatura prelazi 20,1°C (40 % dana imaju temperaturu između 17,9°C i 20,1°C).

Smjer kretanja talasa na Crnogorskom primorju definisan je na osnovu registrovane učestanosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih podataka, more bez talasa nije registrovano je na stanici Ulcinj. Izraženu učestanost kretanja talasa na stanici Ulcinj ima istočni (41,5 %), južni (28,8 %), te jugozapadni i zapadni smjer (12,7 %, odnosno 12,5 %).

Talasi su učestaliji u zimskom periodu i to: iz sjevernog pravca (januar, februar, mart) odnosno južnog pravca (novembar). Najučestaliji su talasi visine 0,5 do 1,5 (59-71%), dok je niže učešće velikih talasa preko 1,5 m (6-8%) i to uglavnom poslije dugotrajnih vjetrova i iz južnog pravca, a talasi preko 4,5 m su najrjeđi (0,1%).

Stanje površine mora opisano je koristeći međunarodnu gradaciju od 0 do 9. Gradacija mirno glatko more (0) se u Ulcinju praktično ne javlja; mirni talasići (2) javljaju se u 66,9 % slučajeva, a malo talasasto (3) u 16,0 %. Učestanost ostalih stanja površine mora (4-7) je znatno manje izražena, dok su ekstremne situacije, kada je more vrlo jako uzburkano (8) i izvanredno jako uzburkano (9) veoma rijedak slučaj.

Pedološke karakteristike

Pedološki pokrivač u granicama Velike plaže odlikuje se sa nekoliko tipova zemljišta, različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava.

Marinski pijesak i šljunak, stvoren radom morskih talasa, koji su ga oblikovali i nataložili duž niske obale, pojavljuje se je na području Velike ulcinjske plaže i Ade. Ovdje je zastupljeno najveće prostranstvo, veoma sitnog, skoro praškastog pijeska u Crnoj Gori.

Aluvijalno zemljište se pojavljuje u Donjem i Gornjem Štoju, na ostrvu Adi i pored Bojane. Ova zemljišta, pretežno pjeskovito-ilovastog sastava, zauzimaju najniže terene i stoga su pod uticajem bliskih podzemnih voda, koje utiču na njihovo oglejavanje i zabarivanje, praćeno procesom zaslanjivanja pod uticajem morske vode.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Zemljište pored Bojane se zaslanjuje i njenom vodom. U priobalnoj zoni ovog vodotoka, zemljište je izloženo i plavljenju, na dionicama gdje nisu podignuti odbrambeni nasipi. Pomenuti procesi su, u najvećem stepenu, izraženi u mikrodepresijama na području Ulcinja (poznate i pod narodnim nazivom "knete"). Zemljište u mikrodepresijama ulcinjskog područja, IV do VI klase boniteta, obraslo je močvarnom i barskom vegetacijom, te predstavlja izvanredno stanište divljači, osobito ptica. Uzdignutiji tereni Donjeg i Gornjeg Štoja tj. Brijeg mora i Špatula (2,2-2,9 mnv), boljeg su boniteta (III-IV klase). Ovo zemljište, dijelom obrađeno, dominantno se koristi za poljoprivrednu proizvodnju povrća i voća - osobito citrusa, a potom žitarica i cvijeća; jedan dio je pod livadama i pašnjacima; dok je najveći dio površina obrastao šumom i rastinjem. Sadašnji bonitet zemljišta Štoja i Ade (III i IV, rjeđe i V bonitarna klasa), melioracijama se može poboljšati za jednu do dvije klase.

Močvarno-glejno zemljište, koje se pojavljuje na neznatnoj površini u Špatuli (iza Velike plaže) i na Adi. Bonitet ovog zemljišta je loš (spada u VI klasu), ali se melioracijom može privesti kulturi i pretvoriti u produktivno zemljište.

Biljni i životinjski svijet

Istraživanja ukazuju da istočni dio Velike plaže (oko ušća rijeke Bojana) i ostrvo Ada karakteriše velika biološka raznovrsnost. Nasuprot tome, u zapadnom dijelu Velike plaže, primjetni su jasni antropogeni uticaji.

Oblast dina (uzvišenja pješčanih nanosa) kao životni prostor ima posebnu vrijednost za biljke kojima pogoduju slani tereni (halofite). Ovdje se javlja jako ugrožena biljna vrsta - pješčani ljljan (*Pancretium maritimum*), koji je u unijet u Nacionalnu crvenu listu. Velika Plaža i Ada su na crnogorskoj obali poslednje utočište za biljke slanih zemljišta. Prilazi plaži su djelimično uticali na uništavanje vegetacije na dinama.

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

Listopadna šuma se sastoji od hrasta, srebrne topole, graba, žalosne vrbe, jove i drugog listopadnog drveća. Pod posebnom zaštitom je skadarski hrast (*Skadar Oak, Quercus robur L. Ssp scutariensis Cernj*).

S druge strane, vegetacija livada i bara ima prema procjeni srednje biotopske vrijednosti. Neznatnu biotopsku vrijednost ima borova šuma, koja je zasađena iza pojasa dina i služi za stabilizaciju pjeskovitog terena i zaštitu od sunca.

Prema Analizi uticaja razvoja turizma na životnu sredinu (radjena 2002. i 2003. godine kao studijska podloga za Regionalni master plan razvoja turizma u Ulicinjskoj regiji) najveću ekološku osjetljivost i najveću vrijednost imaju vegetacija halofita u zoni dina i mješovita šuma.

važni biotopi flore:

- obalni pojas sa vegetacijom halofita
- postojeće šume u istočnom dijelu i na ostrvu Ada sa hrastom, jovom, jasenom, grabom i vrbom
- manje grupe drveća na zapadu sa skadarskim hrastom
- pojas šume u zapadnom dijelu Velike Plaže sa skadarskim hrastom, jasenom i topolom

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

važni biotopi faune:

- obje strane rijeke Bojane
- istočni dio Velike Plaže i ostrvo Ada (važna staništa guštera i daždevnjaka)
- oblast dina kao životni prostor guštera

važni biotopi ornitofaune:

- istočni dio Velike Plaže (važno leglo ptica)
- zona mora prije ušća Bojane u Jadransko more (izvor hrane za ptice selice)
- ostrvo Ada, važna oblast legla i hrane za patuljaste gavrane (*Phalacrocorax pygmaeus*) i druge rijetke vrste ptica.
- Šasko jezero i Solana se nalaze izvan oblasti Velike plaže, ali predstavljaju važno stanište ptica u njenoj blizini.

važni biotopi za herpetofaunu:

- bare i močvare, koje naročito u istočnom dijelu Velike plaže. Njih bi trebalo zaštititi, a tamo gdje to nije moguće (unutar budućih građevinskih reona), životinjske vrste se moraju preseliti i nastaniti na neko drugo mjesto uz pomoć eksperata.

Tipovi pejzaža

Pejzaž higrofilnih šuma i šikara karakterističan je za poplavnu zonu ulcinjskog područja. Priobalni djelovi kanala Port Milene i rijeke Bojane, počev od obale mora pa sve duž njenog toka kroz Crnu Goru, obrasli su šumarcima bijele i krte vrbe i šibljacima konopljike i tamariksa, koji ih uokviruju i razdvajaju od pješćanih dina i močvarne aluvijalne ravni Ulcinjskog polja. U pozadini ovog harmoničnog pejzaža izrastaju gorostasne albanske Prokletije. Posebnu draž daju mu atraktivne "kalimere" - tradicionalne drvene kolibice na vodi sa ribarskim mrežama koje pejzaž čine prepoznatljivim.

Močvarni pejzaž zahvata široku aluvijalnu ravan Bojane i okolinu Zoganjskog blata. Prepoznatljiv izgled pejzažu daju veće ili manje, kompaktne, uglavnom čiste skupine močvarnih biljaka bujnog rasta sa dominacijom trske, ševara i rogoza. Po svojim fizionomsko-oblikovnim svojstvima spada u jednolične pejzaže niske estetske vrijednosti.

Pejzaž dina zastupljen je na prostoru Velike ulcinjske plaže i obalnom dijelu ostrva Ade. To je zona dužine oko 13 km i širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara (400). Specifični karakter pejzažu daju: veoma sitan pijesak, izražen mikroreljef koji se brzo mijenja pod intenzivnim uticajem vjetrova i talasa, i bujna vegetacija dina (*Ammophila arenaria*). U priobalnom dijelu preovlađuje živi pijesak, a u srednjem dijelu dominiraju ilovaste pjeskuše obrasle visokim travama (*Ammophila arenaria* i dr.). U depresijama, u pozadini Velike plaže, zastupljeni su higrofilni šibljaci sa konopljikom i šumarci sa uskolisnim jasenom i skadarskim lužnjakom. Ovaj jedinstveni prirodni pejzaž je izmijenjen na početku Velike plaže izgradnjom hotelsko-turističkog kompleksa sa uređenim parkovskim površinama u čijem sastavu preovlađuju egzote.

Pejzaž pjeskovitih obala zastupljen je na Velikoj ulcinjskoj plaži, koja je po veličini, karakteristikama i načinu nastanka bez premca na ovom dijelu Jadrana. Nju karakteriše izuzetno velika dužina od oko 12 km i prosječna širina od oko 50 m. Plaža je nastala od sitnozrnog peska koji u more dospjeva sa tokom rijeke Bojane. Pijesak na plaži se veoma lako pokreće pri dejstvu vjetrova, pa je u zaleđu formiran pojas dina, širine od nekoliko desetina do nekoliko stotina metara. I pored prilično nekontrolisane eksploatacije nanosa, Velika plaža u Ulcinju je relativno stabilna i za sada nije uočljiv trend erozionih procesa.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

izgradjene strukture

Osim nudističkog naselja na ostrvu Ada, samo na malom dijelu zemljišta na sjeverozapadnom dijelu Velike plaže, izgrađeni su hotelski i apartmanski objekti. Ti objekti su podignuti prije 20 do 30 godina u socijalističkom uniformnom stilu, jednostavni su i niže kategorije, ali zbog plaže i sa vrlo povoljnim cijenama imaju i dalje adekvatnu klijentelu.

Turistički kompleks "Otrant" lociran je na početku Velike plaže na prostoru između obale, kanala Port Milena i glavne saobraćajnice koja povezuje Veliku plažu sa Ulcinjem. Površina kompleksa iznosi oko 60 ha.

Na ovom prostoru su izgrađeni sledeći turistički sadržaji: hotel "Otrant"; rent-a vile; recepcija; parkinzi, kolovozne i pješačke saobraćajnice.

Turističko naselje "Velika plaža" je locirano na prostoru između morske obale i glavne saobraćajnice, odnosno između kompleksa "Otrant" i slobodnog prostora plaže.

U ovom naselju se nalaze: hotel "Lido"; hotel "Belvi"; hotel "Olimpik"; ostali turističko ugostiteljski objekti; pomoćni objekti; parkinzi, saobraćajnice, uređene zelene površine.

Bez obzira što su određene grupacije objekata, zbog funkcije i namjene prostora grupisane u komplekse naselje u smislu infrastrukture, komunikacija zajedničkih sportskih terena i uređenog prostora, čine cjelinu.

U zoni šume, u zapadnom dijelu Velike plaže, napravljeno je provizorno naselje za izbjeglice. Ono se sastoji od drvenih kuća na stubovima (nekadašnji kamp). Pored njega je odmaralište sa malim bungalovima lošeg kvaliteta, koje je, kategorisano sa jednom zvjezdicom.

U zaledju Velike plaže u naseljima Donji i Gornji Štoj, sjeverno od postojeće saobraćajnice R 15 nalazi se mnoštvo individualnih objekata sa stanovima za turiste. Te objekte ne odlikuje određeni stil gradnje, čime grad u svojoj široj oblasti gubi svoju osobenost i prepoznatljivost. Južno od puta su pojedinačne kuće, po pravilu u individualnom vlasništvu.

Više ugostiteljskih objekata nalazi se na izlazu iz Ulcinja, duž puta R15, kod mosta prema Adi (grupacija ribljih restorana) i pojedinačno na plaži.

U zaledju Velike plaže nalazi se kanal Milena, koji povezuje Ulcinjsko polje sa morem kao i Solana.

Put R 15 je glavna saobraćajna veza između Ulcinja i Velike plaže. Put se na izlazu iz Ulcinja gradi u četiri trake. Zagušenje nastaje na mostu preko Port Milene, jer ima mjesta za samo dvije trake. Prema GUP-u Ulcinja predviđen je novi most oko 500 m sjeverno, koji bi trebalo da bude povezan sa novim bulevarom.

Duž obale mora, preko rta Đeran, vodi pješački put od grada Ulcinja do Velike Plaže, koji je vrlo uzak i zbog toga slabo prohodan.

Podaci iz katastra

Područje Velike Plaže obuhvaćeno je sa dvije katastarske opštine Donji i Gornji Štoj.

Prema podacima Direkcije za nekretnine RCG za dio koji se nalazi u okviru Morskog dobra (a to je prostor do puta) moguće je sagledati slijedeću strukturu zemljišta.

Ukupna površina zemljišta u djelovima k.o. uz obalu mora i rijeke Bojane je 2.367,6 ha, od čega je pod plodnim zemljištem oko 76%, a pod neplodnim tlom (izgradjene površine) 24%.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

U okviru plodnog zemljišta 50,4% je pod pašnjacima i 13,2% pod livadama, 32,1 % pod šumama, pod njivama oko 2%, a zanemarljiv ostatak od 0,4% pod voćnjacima, vinogradima i trsticima.

Struktura vlasništva ukazuje da je u privatnom vlasništvu svega 17%, a u društvenom (državnom) oko 83%. U privatnom posedu je oko 20% plodnog zemljišta i tek 1% neplodnog.

3. OPREDJELJENJA PROSTORNOG PLANA «MORSKO DOBRO»

Utvrđena podjela na ključne zone na nivou Republike, bila je osnova za dalje zoniranje prostora Crnogorskog primorja, a uvažavajući pri tom i sve specifičnosti jedinica lokalne samouprave.

Tako je na osnovu prostornih karakteristika, utvrđenih potencijala i ograničenja, razvojnih pravaca, definisane mreže naselja i centara, predložena podjela prostora na manje jedinice (koje imaju dužinu po nekoliko kilometara), u kojoj završni, a pri tom i bazični nivo, predstavlja prostor Morskog dobra kako na kopnu tako i u akvatoriju.

Ovako koncipirane zone i sektori predstavljaju značajne instrumente za sprovođenje plana odnosno razradu sa šireg, republičkog i regionalnog na lokalni nivo.

Prilikom izrada ovih preporuka u najvećoj mjeri su poštovani postojeći planovi, odnosno njihova rješenja ukoliko nisu bila u suprotnosti sa osnovnim postavkama ovog plana, usvojenim preporukama za održivo korišćenje prostora, zaštitu biodiverziteta i predjela. Na taj način se postiže njihova fleksibilnost, sprovodivost i olakšano praćenje svih predloženih rješenja datih važećim planovima, brojnim studijama i istraživanjima, zvanično usvojenim strategijama, tako da se ove kratke preporuke mogu smatrati sublimatom svih korišćenih izvora.

U PP MD, date su smjernice za sektore koji pokrivaju širu zonu Velike plaže:

65. Rt Đeran - Port Milena (Đeran, uvala i kanal Milena)

- turistički kompleks na rtu Đeran
- naseljska struktura (stambeni, turistički, uslužni i javni sadržaji) oko kanala
- *alternativno komercijalno privezište oko ušća*
- očuvanje autentičnog pejzaža rta i kanala sa kalimerama
- podvodni arheološki lokalitet – hrid Đeran

66. Velika plaža (Velika plaža - Ada; spoljna obala mora)

- turistički kompleksi organizovani u 6 modula (na sjeverozapadnom dijelu)
- naseljska struktura (stambeni, turistički, uslužni i javni sadržaji) pored magistrale u funkciji turističkih naselja
- zone šume i makije (između turističkih naselja)
- sportska i servisna zona (između grupacije postojećih i planiranih hotela)
- više sezonskih pristaništa
- zona vegetacije na dinamama u zaledju plaže
- rezervat prirode (u jugoistočnom dijelu) sa šumama, močvarama i livadama
- ugostiteljska zona (oko mosta za Adu – tradicionalne kalimere i restorani)
- javna - uređena kupališta Velika plaža sa dijelovima za hotele u zaledju
- prirodna kupališta u jugoistočnom dijelu
- očuvanje autentičnog pejzaža, vegetacije dina, močvara i šuma
- podvodni arheološki lokalitet u priobalju

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

67. Ada Bojana (Velika plaža Ada, spoljna obala mora i rijeka Bojana)

- turistički kompleks na sjeverozapadnom dijelu ostrva (dio kapaciteta odvojiti za nudistički centar)
- "eko-marina" na Bojani
- pješčana plaža
- zona vegetacije na dinamama u zaledju plaže
- rezervat prirode (u jugoistočnom dijelu) sa šumama, močvarama i livadama
- hotelsko uređeno kupalište
- prirodna kupališta u jugoistočnom dijelu
- očuvanje autentičnog pejzaža, vegetacije dina, močvara i šuma

Zaštita prostora

Nacrtom PP MD, kao rezervati halofitne flore predloženi su za zaštitu sledeći lokaliteti na kojima je najveća koncentracija rijetkih biljnih vrsta i zajednica:

a) slatine kod Tivta (napuštena Tivatska solana i Soliosko polje) i Ulcinjско polje (Štoj - Zaleđe Velike plaže), gdje rastu: *Arthrocnemum fruticosum (L.) Moq.*, *Aster tripolium L.*, *Bupleurum tenuissimum L.*, *Crypsis aculeata (L.) Ait.*, *Limonium angustifolium (Tausch) Degen*, *Salsola soda L.*, *Triglochin maritimum L.*

b) kombinovana halofitna i psamofitna staništa na pjeskovima, gdje rastu sljedeće vrste: *Eryngium maritimum L.*, *Cakile maritima Scop.*, *Eryngium maritimum L.*, *Calystegia soldanella L. R. Br.*, *Polygonum maritimum L.* i dr.

Muljevite zaslanjene obale su česte na crnogorskom primorju, sa svezama *Thero-salicornion* i *Arthrocnemion fruticosi*. Ova staništa su uglavnom vezana za Ulcinjскую solanu, ušće rijeke Bojane, Grbaljsko polje, napuštena tivatska solana, područje Igala itd. Ova staništa su veoma specifična i jedna od rijetkih staništa ovakve vrste na Balkanskom poluostrvu.

Za aspekt zaštite faune takođe je značajna zaštita staništa koja obezbjeđuju sigurno utočište značajnim predstavnicima životinjskog svijeta.

PP MD su definisani novi prijedlozi za stavljanje pod zaštitu (znači flore i faune, njihovog diverziteta, krajolika-pejzaža ...) koji su kategorisani po IUCN-ovoj kategorizaciji upravljanja zaštićenim područjima.

Zaleđe Velike plaže (Donji Štoj) predloženo je za VI kategoriju upravljanja. Smatra se kapitalnim faunističkim objektom na Primorju. Zaštitu područja koje se nalazi van granice morskog dobra treba riješiti kroz zajedničku kampanju opštine Ulcinj i JP Morsko dobro. Najveći dio zaleđa Velike plaže sa dijelom same plaže (određen od stručnjaka nakon potrebnih ispitivanja) treba isključiti iz izgradnje turističkih objekata. Turističku eksploataciju prilagoditi kategoriji zaštite područja. Isključiti zonu koja pripada morskome dobru iz lovne ponude, naročito iz ponude za inostrani lovni turizam. Isključiti eksploataciju pijeska, sječu, regulisati prostore za ispašu. Ograničenja i konflikte sa prisutnim stanovništvom riješiti zakonski, kompenzacijama i sl.

Kategorija VI, po IUCN, podrazumijeva zaštićeno područje čijim se resursima upravlja preko održivog korišćenja prirodnih ekosistema. Cilj upravljanja je dugoročna zaštita biološkog diverziteta i ostalih prirodnih vrijednosti područja, promovisanjem prakse upravljanja koja je zasnovana na održivosti, zaštita osnove prirodnih resursa od promjene namjene kojom bi se poremetio biološki diverzitet područja, doprinos područja u nacionalnom i regionalnom razvoju.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

4. OPREDJELJENJA GENERALNOG PLANA ULCINJA

Područje GUP-a Ulcinja zahvata priobalni dio opštine Ulcinj sa širinom pojasa od 1 do 5 km i dužinom obale oko 30 km.

Osim gradskog naselja Ulcinj, odnosno gradske teritorije Ulcinja, područje obuhvata teritoriju ili djelove teritorije prigradskih naselja: Kruta, Bratica, Kolonza, Pistula, Zoganje, Donji Štoj i Gornji Štoj, u okviru kojih su i turističke zone S.Ulcinj, Valdanos, Velika Plaža i Ada.

Površina ovoga zahvata iznosi 9.021 ha, od čega samo 30% zemljišta otpada na izgradjene i uredjene površine. Veći dio zahvataju šume, maslinjaci, močvarne površine, poljoprivredno zemljište, plaže i sl.

Najbitnija opredjeljenja razvoja gradske teritorije su:

- linearna organizacija teritorije na većem dijelu priobalja i njeno oslanjanje na postojeću longitudinalnu saobraćajnicu,
- glavni gradski centar ili centralna zona se formira na potezu od Male Plaže do Porto Milene,
- sekundarni centri se formiraju u okviru nekih turističkih i stambenih grupacija u gradu i na Velikoj plaži, Donjem Štoju, Zoganje i prigradskim naseljima,
- servisna zona i zona čiste industrije locira se u zonu Kodre.

Turizam

Projekcija smeštajnih kapaciteta na području GUP-a Ulcinj zasnovana je pretežno na prirodnim potencijalima tj. na površinama i kapacitetu plaža za kupanje i slobodnim terenima povoljnim za izgradnju, terenima opremljenim mrežom infrastrukture i sl. Na obim i strukturu smeštajnih kapaciteta uticalo je i to što je područje Ulcinja tipično područje za masovni turizam, gdje se može računati na standardnu sezonu korišćenja u trajanju od 150 dana i što područje ima povoljan geoprometni položaj, povoljne ambijente i uslove za prevenciju i terapiju odredjenih bolesti i druge pogodnosti.

Planirani kapaciteti turističkog smeštaja

	Hoteli i turistička naselja	Kampovi	Privatni smeštaj	Ostalo	Ukupno
Stari Ulcinj	-	800	200	-	1.000
Valdanos	500	1.200	-	1.500	3.200
Ulcinj-grad	1.500	-	9.000	500	11.000
Novi Ulcinj	13.600	-	6.750	-	20.350
V.Plaža-zapad	10.850	4.500	3.000	2.600	20.950
V.Plaža-istok	5.350	8.250	-	3.500	17.100
Ada	2.500	-	-	-	2.500
Zaledje	-	-	200	500	700
Ukupno:	34.300	14.750	19.150	8.600	76.800

Medjutim, imajući u vidu materijalne mogućnosti ovog područja ocenjuje se da će do kraja planskog perioda od ukupno planiranih kapaciteta moći da se realizuje oko 48.000 ležajeva. Preostali turistički kapaciteti realizovaće se u postplanskom periodu. Pored planiranih kapaciteta u objektima predviđa se još za potrebe razvoja turizma i izgradnja marine za 1.100 vezova, što omogućuje zaliv Porto Milena, izgradnja pristaništa za potrebe nautičkog turizma ispod Starog Ulcinja, posebnog sidrišta na Valdanosu i Adi, zatim centara za sportski ribolov na Bojani i centara za smeštaj i unajmljivanje plovniha objekta.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Veličina turističkog prometa daje Ulcinju mogućnost za veoma značajnu ulogu ugostiteljstva. Kapaciteti i mreža ugostiteljskih objekata mora da prate turistički razvoj i njegove potrebe, što podrazumijeva skladan razvoj smještajnih i drugih kapaciteta vezanih za turističke centre.

Zona "Velika plaža - zapad" zauzima centralno područje V. plaže, tj. prostor između regionalnog puta Ulcinj-Ada i mora. Planirani kapaciteti 20.950 (hoteli 10.850, kampovi 4.500, ostalo 5.600).

Ovi sadržaji biće izgrađeni u tri, po kapacitetu približno jednake, grupacije: I grupacija: 4.340 ležaja u hotelima; II grupacija: 3.750 ležaja u hotelima i 2.880 ležaja u kampovima; III grupacija: 3.500 ležaja u hotelima, 1.620 ležaja u kampovima i 3.100 ležaja u odmaralištima. Između grupacija planirane su zelene površine sa sportsko-rekreativnim terenima, parkiralištima, servisima, objektima za razonodu i zabavu itd. Svako od ovih jedinica osigurana je relativna nezavisnost u dnevnom životu turista.

Zona "Velika plaža - istok" zahvata istočni deo Velike plaže, tj. područje između Velike plaže - zapad i Bojane. Kapaciteti su 13.590 (hoteli 5.340 i kampovi 8.250).

Ovi kapaciteti su planirani u 2 grupacije: IV grupaciju čine hoteli, a V grupaciju kampovi. Između grupacija, planirane su zelene površine za odmor, sport i rekreaciju, a istočni dio zone namjenjen je poljoprivredi.

Sport i rekreacija

Za masovnu i organizovanu rekreaciju, s obzirom na karakter i značaj grada Ulcinja, određene su sledeće zone i površine:

- glavni sportsko-rekreativni centar kao posebna zona, koji se nalazi na području Porto Milena i koji sadrži: stadion za 10.000 gledalaca, zatvorene i otvorene površine (fudbal, tenis, atletika, košarka, sportovi na vodi i sl.) za potrebe građana i turista, sportskih društava i vrhunskih sportista i drugih učesnika;
- zone javnog gradskog zelenila i turističkih zona, u okviru kojih su planirani sportski tereni i igrališta za masovne sportsko-rekreativne aktivnosti;
- zone izletišta, koje obuhvataju područje Bijele Gore, Valdanosa, Pinješa, jezera Šas i dr.

U okviru turističkih zona planirano je da se uredi sledeće plaže: Stari Ulcinj (5.000 m²), Valdanos (120.000 m²), Velika Plaža (500.000 m²), Ada (210.000 m²), što ukupno čini 727.000 m².

Zelenilo

Zelenilo duž obala zahvata prostor između plaže i zaledja. To je pojas različite širine koji u najvećem broju slučajeva tangira kompleks turističkih kapaciteta, a redje poljoprivrednog zemljišta i autohtonu šumu i makije.

Ovaj pojas ima najdelikatniju ulogu, jer istovremeno treba da upotpuni pejzaž elementima likovnih vrijednosti i da obezbijedi da taj prostor primi sve planirane sadržaje sporta, rekreacije, zabave i svega ostalog neophodnog u vreme turističke sezone.

U kompozicionom smislu zelenilo treba uklopiti u reljef tako da postojeće pješčane plaže i dine i nakon ozelenjavanja zadrže svoj prepoznatljivi izgled.

Količina zelenila treba da bude takva, da bitno popravi mikroklimatske uslove, da zaustavi kretanje pjeskova, da smanji nepovoljno duvanje vjetrova, da poveća količinu vlage u

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

vazduhu, da popravi režim podzemnih voda i da bogatstvom mediteranske flore doprinese ljepoti pejzaža. Ne smije se sadnja visokog i srednjeg rastinja približiti suviše vodi, već naprotiv ostaviti pješčanu plažu, kao širi pojas i zadržati taj prirodni fenomen nedirnut, kao najveću vrijednost ovog lokaliteta.

5. OPREDJELJENJA MASTER PLANA RAZVOJA TURIZMA

Master planom razvoja turizma u Crnoj Gori posebna pažnja posvećuje se Ulcinjskoj rivijeri. Ova destinacija Ulcinj će se upotpuniti:

- u tržišno orjentisanu, jasno pozicioniranu marku kupališnog, sportskog i doživljajnog turizma sa autentičnim identitetom, visokim standardom kvaliteta i odgovarajućim imidžom;
- sa ukupno 30-40.000 hotelskih kreveta kategorije sa 3 i 4 zvjezdice na lokacijama: Ulcinj-grad, Velika plaža / Ada i uvala Valdanos;
- sa dodatnim smještajnim kapacitetima u pansionima i porodičnim hotelima, u privatnim sobama, u selima i na seoskim gazdinstvima, kao i u kampovima u zaleđu i na Skadarskom jezeru;
- sa turističkom infrastrukturom, koja će međusobno povezati u mrežu sve znamenitosti i nuditi širok spektar raznolikih rekreativnih alternativa, da bi se zadovoljili najrazličitiji segmenti tržišta i obezbijedila duga ljetna sezona;
- u cjelovit proizvod, koji neće samo naglašavati obilježja svog identiteta, nego će, u interesu posebne turističke pozicije, štiti posebne prostore, njegovati ih i dalje razvijati i dograđivati u atraktivne prirodne parkove sa egzotičnom faunom i florom.
- kao preduslov održivog razvoja treba izgraditi trajnu infrastrukturu za snadbijevanje vodom i energijom, uklanjanje otpada i prečišćavanje otpadnih voda, koja će odgovarati međunarodno uobičajenim standardima.
- saobraćajna veza sa aerodromom Podgorica će se poboljšati izgradnjom tunela Sozina

Regionalni master plan razvoja turizma u Ulcinjskoj regiji je Veliku plažu preporučio kao model lokacije za razvoj visokokvalitetnog turističkog kompleksa,

- jer prostor te plaže predstavlja unikat na istočnoj obali Jadrana i u velikoj mjeri je u državnom posjedu, tako da se ne moraju rješavati komplikovana pitanja vlasništva,
- jer je na tom prostoru do sada malo građeno, te pruža onu, na Mediteranu neobičnu šansu da se uradi "veliki i trajan jedinstveno saliven koncept",
- jer veličina prostora omogućuje trajno, a ipak intenzivno korišćenje u toj mjeri, da se mogu postići znatni ekonomski efekti za region i Crnu Goru,
- jer je Ulcinj zbog svog geografskog položaja mjesta na granici, do sada ostao turistički nerazvijen i
- jer susjedstvo sa Albanijom omogućuje prekograničnu saradnju u mnogim turističkim oblastima.

Zamišljeni cilj polazi od ukupno ca. 30.000 hotelskih kreveta i svih pratećih objekata, koji tokom narednih 10 do 20 godina treba da se podižu u odvojenim razvojnim fazama.

Odvojenost Velike plaže omogućuje izolovan razvoj, koji ne ugrožava druge lokacije sa plažama u Crnoj Gori, ali ni od njih ne može biti ugrožen.

Velika plaža izabrana je kao model-projekat da bi se izbjegla neplanska gradnja i istovremeno definisao ciljni okvir za ekonomski interesantnu i ekološki prihvatljivu postepenu rekonstrukciju.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

6. PROGRAMSKI DIO

Uzimajući u obzir smjernice iz PPMD, važećeg GUP-a Ulcinja i regionalnog master plana razvoja turizma, cilj je da se na Velikoj plaži formira turistička zona sa 30.000 hotelskih kreveta. Sa aspekta turističkog planiranja traži se odnos između zelenih površina i broja kreveta i to površina od 100 m² građevinskog zemljišta na jednog turistu odnosno jedan krevet. Time se svakako postiže visoki kvalitet u turizmu kao i visoka ekološka odgovornost u korišćenju Velike Plaže. Iz odnosa površina / krevet nastaje i ograničenje kapaciteta hotelskih kreveta za Veliku Plažu.

prostorno funkcionalni koncept

Osnovni elementi ovog razvojnog koncepta su:

- koncentrisanje na sjeverozapadni dio plaže i
- zaštita njenog ekološki osjetljivog, jugoistočnog dijela,
- turistički razvoj u 6 modula, međusobno odvojenih zelenim zonama,
- zaštita priobalnog pojasa
- standard od 100 m² zelene površine po krevetu.

Izgradnja na Velikoj Plaži se koncentriše na zapadni dio, a ekološki senzibilna oblast u istočnom dijelu će se zadržati slobodna kao prirodni park i zaštititi od antropogenih uticaja. Izgradnja će se podijeliti na pojedinačne jedinice, takozvane "module", između kojih će se nalaziti javne slobodne površine. Ovi zeleni pojasi dijele građevinske objekte, sprečavaju nastanak neprekidnog naselja, a stanovnicima i turistima služe kao prostor za rekreaciju. Treba urediti i oblast sjeverno od Velike plaže tj prostor Donjeg i Gornjeg Štoja, koji se naslanjaju na plažu. Zeleni pojas treba produžiti dalje do Solane, a razvoj u obliku zelenih traka u sjevernom dijelu stvorio bi doživljaj da je Solana povezana sa zonom plaže.

namjena prostora

Prostor Velike plaže se dijeli na više cjelina. Od zapada prema istoku to su:

- zona sa postojećim hotelima,
- nova turistička zona sa 5 modula za izgradnju objekata između kojih se nalaze zeleni pojasevi,
- prelazna zona sa jednim manjim modulom i golf-terenom,
- prirodna zona (rezervat) i

Postojeća zona

U toj zoni se nalaze postojeći hoteli. Oni se renoviranjem mogu dokategorisati u objekte sa 2-3 zvjezdice. Ova oblast treba da se zadrži za klijentelu niže kupovne moći. Tu je na raspolaganju oko 2.100 kreveta. Prelaz u novu turističku zonu ide preko sporsko rekreativnih prostora, servisne zone i zabavnog parka.

Turistička zona

Novu turističku zonu čini 5 hotelskih modula sa smještajnim kapacitetima od 3 to 5 zvjezdica. Pojedini moduli su u prosjeku 800 m široki i 800 m dugački. Dužina je određena položajem između puta R15 i plaže.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Zeleni pojasevi, koji ih okružuju, široki su 250-300 m. Na taj način treba da se postigne jasno odvajanje modula. Svi moduli su dostupni preko puta R15. Predviđen je interni kružni tok kojim se ostvaruje pristupačnost unutar svakog modula. 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").

Svaki modul ne treba da ima više od 6.000 kreveta. Prvi modul, koji se direktno nadovezuje na postojeću zonu, je manji i ima samo 3.500 kreveta.

U okviru svakog modula predviđeni su sportski tereni, prateći sadržaji i servisi, shodno kategoriji i kapacitetu.

Prelazna zona

Predviđeno je da prelaz od turističkih zona do oblasti izvorne prirode bude golf-teren koji treba da zaustavi dalju gradnju u pravcu istoka. Golf obogaćuje turističku ponudu i animira nove ciljne grupe. U zapadnom dijelu golf-terena mogu se napraviti vrlo kvalitetni apartmani sa 1500 kreveta koji bi sa golf terenom činili jednu ekonomsku cjelinu, što bi olakšavalo plasman na tržištu.

Golf-teren će biti smješten u postojeće zelene strukture. Postojeće drveće i grupe drveća treba sačuvati u što većoj mjeri. Golf teren sa 18 rupa ima površinu od 70 ha.

Prirodna zona

Istočni dio Velike Plaže predložen je za stavljanje pod zaštitu. Planirano je da u prirodnom parku bude jedan informacijski centar za turiste i domaće posjetioce. Inače, u ovoj oblasti nema nove gradnje. Od informacionog centra vode staze i putevi za posmatranje. U posebno vrijednim oblastima ("zaštićenim zonama") ne mogu se obavljati aktivnosti koje ometaju prirodne posebnosti i one ostaju nedostupne za posjetioce. Njihovo definisanje uslijediće po proglašenju rezervata.

U neposrednoj zoni ušća rijeke Bojane, sa obje strane mosta biće formirana zona ugostiteljskih objekata i specifičnih autohtonih ribarskih kućica i kalimera, ali u daleko manjem obimu u odnosu na trenutno stanje. Ovdje nije predviđen smještaj turista, već samo ugostiteljske usluge. To podrazumijeva prekid gradnje i postepeno uklanjanje objekata koji se ne uklapaju u zonu specifične ugostiteljske ponude.

Marina - privezište

Analize ukazuju da je zbog strujanja i ekoloških uslova za marinu moguća lokacija samo u dijelu ušća Port Milena. Najpogodnije mjesto je rt Djeran, na uskom dijelu kopna koje se pruža u more. Okrenutost prema zapadu omogućava da se u unosi sasvim malo pijeska, jer morska strujanja idu u smjeru od istoka ka zapadu. Time se izbjegavaju značajni troškovi za njeno održavanje. Zbog jakih zimskih bura potrebna je visoka zaštita od betonskih elemenata, koji se uzdižu 6m iznad površine vode, što bi moglo da nanese štetu ukupnom izgledu. Zbog toga bi trebalo da se naprave dodatne analize.

Kao alternativu treba razmotriti mjesto u dijelu kanala Port Milena, koje se urbanistički može bolje integrisati, ali koje ima sljedeće manjkavosti: potrebne površine su jednim dijelom pokrivene privatnim kućama, a bile bi i potrebne trajne mjere da se ukloni nanijet pijesak. Preduslov za to je i konačno čišćenje kanala od nagomilanog smeća i otpadnih voda.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO

generalni koncept Velike plaže

Model korišćenja prostora u modulu

Regionalnim master planom razvoja turizma preporučen je model korišćenja prostora u okviru modula. Izgradjene strukture u jednom modulu su podjeljene u četiri zone, paralelno prema obali.

1 - Na sjeveru, duž glavnog puta, na mjestu gdje su danas livade, nalazi se "seoska zona", koja je predviđena za male hotele i komplekse vikend-kuća i kao mjesto stanovanja za osoblje kompleksa. Predviđena je zagusnuta gradnja, visina zgrada je do 2-3 sprata. U ovoj zoni biće napravljeni manji trgovi sa prodavnicama, kafićima, restoranima itd.

2 - Na nju se sa južne strane nadovezuje zona sa manje građevinskih objekata, u kojoj će biti sagrađene samo pojedinačne zgrade. Ovdje treba sačuvati postojeće listopadno drveće. Kroz ovu zonu prolazi poprečna veza prema glavnom putu.

3 - Južno od tog puta nadovezuju se turistički objekti. Oni se takođe nalaze na prostoru na kome su sada livade. Korišćenje pojedinih površina oko objekata dijeli se na 3 funkcionalne cjeline. Na sjeveru, na prilaznom putu, nalaze se parking prostori i sportski tereni. Planira se da se na njih nadovezuju centralni hotelski objekti.

4 - Dalje prema jugu nalazi se oblast sa bungalov-naseljima, koja se graniči sa borovom šumom, koju po mogućnosti treba sačuvati.

U "seoskim zonama" predviđena je podjela na manje parcele kao i u oblasti turističkih objekata na jugu. Da bi se ovdje obezbijedio prostor za smještaj i isključila gradnja privatnih kuća za stanovanje, potrebno je da zgrade imaju najmanje po 20 soba odnosno da se planira organizovana gradnja (turističko selo). Proističe da je najmanja površina građevinskog zemljišta oko 2.800 m² (40 kreveta sa po 70 m² građevinskog zemljišta), koje je dovoljno za zgradu, bazen, vrt i prostor za parkiranje. Ukupno se po krevetu uzima 100m², od čega je prema proračunu 70% građevinsko zemljište, a 30% je slobodan prostor unutar modula. Na jugu se širina modula od 800m dijeli na četiri turističke oblasti. Iz toga proizilazi prosječna širina građevinskog zemljišta od 200m, sa dužinom od 400 m. Tako bi svaki kompleks imao po 80.000m² prostora, što odgovara kapacitetu od 800 kreveta (100m²/krevet).

kapaciteti i bilansi

Oblast Velike plaže pokriva oko 1.450 ha. Od toga su 400 ha turističke grupacije, a 30 ha je određeno za komunikacije. Uređeni prostor za rekreaciju pokriva oko 120 ha, a zona plaža i dina oko 280 ha. Preostalih 620 ha je planirano kao slobodni prostor - netaknuta priroda (zaštićena oblast).

Planirani kapaciteti po modulima su slijedeći:

postojeća zona + I modul = 47 ha (4.000 ležaja)

III modul = 76 ha (6.000 ležaja)

V modul = 87 ha (5.5000 ležaja)

II modul = 71 ha (6.000 ležaja)

IV modul = 79 ha (5.500 ležaja)

VI modul = 20 ha (2.000 ležaja)

Na prostoru Donjeg i Gornjeg Štoja iznad postojećeg puta R-15 prema popisu stanovništva i stanova 2003. godine ima 2.100 stalnih stanovnika koji žive u 665 stanova. Uz pretpostavku da svaki stan ima po 4 kreveta za izdavanje dobija se 2.660 turističkih ležajeva. Pored ovih stanova, ima i popisanih 2.660 vikend kuća. Uz pretpostavku da one imaju u prosjeku 6 ležajeva dobija se 15.960 vikend stanovnika.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO

generalni koncept Velike plaže

oblikovanje pejzaža

Oblikovanje pejzaža na Velikoj plaži bazira se na glavnim principima:

- Na istočnom dijelu Velike plaže sa visokim ekološkim vrijednostima nije predviđena gradnja.
- Između modula neće se graditi na zelenim površinama, na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture. Pri tome treba sačuvati tipičnu sliku predjela. Zelene površine razdvajaju građevinske cjeline i pri tome odvajaju različite module, preuzimaju funkciju prostora za sport i rekreaciju i istovremeno ispunjavaju ekološku funkciju.
- Vegetacija pješćanih dina i struktura borove šume kao i mješovite šume u sredini Velike plaže biće sačuvana. Prostori na kojima se gradi biće popunjeni novim zasadima koji će, imajući u vidu postojeće, biti pažljivo planirani. U zapadnom dijelu će se formirati "oblikovan" zeleni prostor koji i stanovništvu i turistima treba da služi za odmor i rekreaciju. Postojeće šume će biti integrisane u njega.
- Golf-teren služi kao prelaz iz oblikovanog prostora u prirodu. Iza golf-terena ne treba dalje planirati gradnju.

Svaki zeleni pojas sastoji se od niza različitih tipova pejzaža koji u obliku traka ide prema plaži. Tipičan pojas počinje sa vegetacijom halofita na pješćanim dinama koje se nalaze iza plaže. Na zapadnim zelenim površinama nadovezuje se pojas borova, praćen travnjakom.

Poslije toga nailazi se na gustu mješovitu šumu različite širine. Između šume i postojećeg glavnog puta nalaze se livade.

Naizmjenična zastupljenost različitih tipova pejzaža daje zanimljive kontraste. Slika predjela sa šumom ili livadom u potpunoj je suprotnosti sa širokom pješćanom plažom. U hladu zelenog drveća i ljeti je prijatno svježije. Na nekim mjestima je teško zamisliti da je Jadransko more udaljeno tek 100m.

Zeleni pojasi (otvorene livade i oblasti šume) su javno dostupni. Do glavnog puta R15 nalaze se javna mjesta za parkiranje. Od njih vode putevi do pješćane plaže. Postoji i mogućnost za uvođenje šatl-saobraćaja između parkinga i plaže. U zelenim pojasevima su smješteni sportski tereni, a eventualno i postrojenja infrastrukture.

Centralna zona listopadne šume na jednoj strani stvara optičko i funkcionalno razdvajanje između oblasti sličnih seoskim ambijentu na sjeveru i visokokvalitetnih hotelskih kompleksa na jugu svakog modula. Kroz nju se prolazi putevima za pješake, bicikliste i jahače.

Zona borove šume na jugu čini prelaznu oblast prema plaži koja svojom hladovinom nudi prijatno osvježanje od sunca.

Pored pobrojanih glavnih elemenata planira se sadnja drveća u vidu aleja duž glavnih i sporednih puteva. Treba saditi tipične vrste autohtonog drveća.

Skadarski hrast treba posebno čuvati. U slučaju gradnje i neophodne sječe treba primjenjivati faktor kompenzacije: za svako posječeno stablo tri nova zasađa.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

korišćenje priobalja

Za dijelove Velike plaže primjenjuju se sledeći normativi za uređene plaže:

- u prvoj zoni plaže, strogo je zabranjeno da postoji bilo kakav objekat izgrađen od tvrdog materijala;
- na dijelu plaže dozvoljavaju se samo pokretni sadržaji, suncobrani, ležaljke, sportski rekviziti, šatori i eventualno montažni objekti;
- u drugoj zoni nalaze se sanitarni čvorovi - njihov broj izračunava se prema broju kupaca, na svakih 400 kupaca projektuje se jedan sanitarni čvor, a voda za piće sa tušem je locirana na svakih 200 m;
- obavezan je sistem cjelodnevnog uklanjanja smeća, bilo korpama ili na neki drugi način, sa centralnim odvoženjem na propisanu deponiju;
- na plaži su obavezne posmatračnice, na svakih 200 m, na kojima sjede spasioци;
- sa vodene strane obavezna je ogradna mreža bovama, koja ima funkciju zaštite kupaca na udaljenosti od 150 m od obale;
- u zaleđu plaže potrebno je izgraditi raznovrsne sportske i rekreativne sadržaje i ozeleniti prostor.
- plaža treba da ima svoju pontu za pristajanje plovila, zatim prostor za uskladištenje čamaca, sandolina, daski za jedrenje, ronilačke opreme, padobrana, vodenih skutera i ostalih rekvizita za sportove na vodi.

saobraćaj

Na Veliku plažu će se sa Jadranske magistrale i iz Ulcinja stizati preko planiranog novog mosta preko Port Milene. Dalje vodi glavni put i prolazi sa sjeverne strane hotela i završava u turističkom naselju na Adi. Glavni put će se u zapadnom dijelu graditi sa četiri trake. Put treba formirati sa zelenim djelovima kao aleju, a na obje strane predviđene su staze za pješake i bicikliste.

Dostupnost pojedinih modula postiže se putem "kružnog toka" u obliku slova U, čime se postiže dvostruka povezanost i lak dolazak za autobuse na odredište. Ovi "kružni tokovi" treba da imaju dvije trake. Na obje strane predviđena su mjesta za zaustavljanje kao i staze za pješake i bicikliste. Zasađeno drveće će poboljšati optički izgled i stvoriti hladovinu.

Da bi se obezbijedio mir u okviru pojedinih modula, treba ograničiti kapacitet prostora za parkiranje. U modulima se nalaze samo mjesta za zaustavljanje auta za hotelske goste, stanovnike i osoblje kao i mali broj javnih parking mjesta. Privatni saobraćaj autom se u modulima ograničava koji je god to moguće. Za dnevne posjetioce nude se mjesta za parkiranje na glavnom putu i u zelenim zonama. Oдавde putevi vode direktno do plaže, a sa velikih parkinga treba da postoji ponuda šatl saobraćaja.

Unutar modula centralno vode pješačke staze do plaže u pravcu sjever-jug za goste koji su tamo smješteni. Paralelno sa njima kroz zeleni pojas do mora vode javni putevi koji su specijalno planirani za dnevne posjetioce.

Osim toga planirane su dvije značajne putne veze u pravcu zapad-istok.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Glavna pješačka osa je široka oko 10 m. Ovaj multi-funkcionalni bulevar je najvažniji dio cijelog koncepta. On po dužini povezuje razne module i nudi udoban pristup do sportskih sadržaja u zelenom pojasu. Bulevar se sastoji od glavnog puta širokog 3,5 m, koji mogu koristiti i šetači i džogeri. Osim toga, on je dovoljno širok za snadbijevanje i interventna vozila, a za slučaj nužde pogodan je i za golf (elektro) automobile. Paralelno sa glavnim putem postoji još jedan 2,5 m širok put za jahanje. Na malim slobodnim površinama na ivici šume nude se sprave za vježbanje kao i mjesta za izlete. Sve površine i putevi, osim biciklističkih staza, pokriveni su vodopropusnim slojem.

Drvene staze (»Boardwalk«) protežu se duž plaže. Služe kao glavna veza zapad-istok u oblasti plaže i omogućavaju prelazak zone sa dinama, a da se pri tome ne ošteti osjetljiva vegetacija. Ove staze nude uslove za šetnju u hladu jer ih prati pojas borova. Ovaj put duž plaže karakterišu drvena brvna sa platformama. Ova drvena brvna su atraktivni elementi za oblikovanje prostora. Oni se lako mogu napraviti od postojećeg drveća. Drvo se može ili postaviti direktno na zemlju ili podići na stubove radi zaštite postojeće vegetacije. U posljednjem slučaju do njih se stiže preko stepeništa ili uzdignutog prilaza. Takvim se brvnima mogu prevazići razlike u visini. Sva drvena konstrukcija nudi zaštitu od vremenskih prilika, a u nju su integrisana mjesta za zadržavanje, natkrivena mjesta za sjedenje, kao i kafići.

tehnička infrastruktura

Planiranom urbanizacijom kompleksa Velike plaže u Ulcinju treba da se izgradi oko 30.000 hotelskih kreveta. Na prostoru iznad postojećeg puta R-15 prema popisu stanovništva i stanova 2003. godine boravi 2.100 stalnih stanovnika koji žive u 665 stanova. Ako se pretpostavi da svaki stan ima po 4 kreveta za izdavanje dobija se cifra od 2.660 turističkih ležajeva. Pored ovih stanova popisom je utvrđeno 2.660 vikend kuća. Uz pretpostavku da ove vikend kuće po svojoj veličini imaju u prosjeku 6 ležajeva dobija se 15.960 vikend stanovnika.

Ovo su bili parametri za kapacitiranje infrastrukturnih sistema.

hidrotehnička infrastruktura

vodosnabdijevanje

Područje Velike plaže i Ade Bojane i naselja iznad postojećeg puta R-15. snabdijeva se vodom iz distributivne mreže gradskog vodovoda iz pravca Novog Ulcinja i Porto Milene. Magistralni cjevovod Ø 250 mm od azbest-cementnih cijevi u dužini od 12,00 km izgrađen je duž čitavog reona Velike plaže i završava sa distributivnom mrežom nižeg stepena turističkog naselja Ada Bojana.

Na osnovu usvojenih kriterijuma za maksimalnu dnevnu potrošnju za planirani broj stanovnika i turističkih ležajeva za naselje Velika plaža i okolna naselja treba obezbjediti higijenski ispravnu vodu za ljudsku upotrebu:

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Stalno stanovništvo	2.100 x 300 l/kor/dan =	630,00 m ³ ili	7,30 l/sec
Stanovništvo vikendom	15.960 x 200 l/kor/dan =	3.192,00 m ³ ili	36,95 l/sec
Hoteli sa 4-5 zvjezdica	29.000 x 1.000 l/kor/dan =	29.000,00 m ³ ili	335,65 l/sec
Hoteli sa 2-3 zvjezdice	3.100 x 800 l/kor/dan =	2.480,00 m ³ ili	28,70 l/sec
Privatni smještaj	2.660 x 200 l/kor/dan =	532,00 m ³ ili	6,16 l/sec
Uslužne djelatnosti	7.530 x 50 l/kor/dan =	376,50 m ³ ili	4,36 l/sec

U k u p n o 36.210,00 m³/dan ili 419,12 l/sec

Za planirani kapacitet hotelskih ležajeva i stalnog stanovništva treba obezbjediti za pokrivanje maksimalne dnevne potrošnje 36.210,00 m³ vode ili 419,12 l/sec, a sve instalacije dimenzionisati na maksimalnu časovnu potrošnju koja iznosi **754,41 l/sec**.

U analizi potreba u vodi nisu uzete u proračun potrebne količine vode za zalijevanje zelenih površina kultivisanih parkova i održavanje golf terena. Potrebne količine vode za ove namjene mogu se pronaći kopanjem bunara u zaleđu plaže i direktnim pumpanjem iz bunara zadovoljiti potrebe. Kao druga mogućnost ukoliko dođe do prokopavanja kanala Porto Milena – Bojana voda za ove potrebe može se lokalnim sistemima koristiti iz kanala.

Analizom potrošnje za planirani broj stalnih stanovnika i turističkih ležajeva u raznim kategorijama smještaja po modulima za Veliku plažu i Adu Bojanu treba obezbjediti 36.200,00 m³/dan ili 420 l/sec iz gradskog vodovoda.

Postojeći cjevovod Ø 250 mm od azbest cementnih cijevi koji je građen prije više od dvadeset godina i koji je bio prvenstveno za vodosnabdijevanje turističkog naselja Ada Bojana i kasnije izgradnjom turističkih kapaciteta na krajnjem zapadnom dijelu plaže nije dovoljan po kapacitetu i nije pouzdan iz razloga dotrajalosti.

Za novoplanirana turistička naselja po modulima od Porto Milene do same Ade neophodno je: izgraditi novi cjevovod koji bi se položio u trupu novog multi funkcionalnog bulevara koji povezuje sve module.

Kako obezbjeđeno snabdijevanje vodom iz pravca Porto Milene tj. iz pravca grada neće zadovoljiti potrebe niti obezbijediti sigurnost napajanja to je potrebno povezati istočni dio Velike plaže izgradnjom novog cjevovoda iz pravca Sveti Đorđe (izvorište Lisna Bori) paralelno sa rijekom Bojanom i spojiti ga sa novim cjevovodom Velike plaže i Ade Bojane i na taj način obezbijediti napajanje cjevovoda iz dva pravca.

Ovome treba da prethode detaljna istraživanja kvaliteta vode prije izrade projektne dokumentacije za proširivanje izvorišta i izgradnju urežaja za prečišćavanje sirove vode.

Postojeći kapaciteti izvorišta Ulcinjskog vodovoda (Gač, Klezna, Mide, Lisna Bori) zadovoljavaju trenutne potrebe dok realizacijom planiranih kapaciteta na Velikoj plaži neophodno je obezbjediti nove količine vode proširivanjem kapaciteta izvorišta Lisna Bori ili preuzimanjem dodatnih količina vode iz Regionalnog vodovoda crnogorskog primorja.

Kako je područje Velike plaže na 2,8 mnm to bi izgradnja novih rezervoara na brdu Fraskanjel i Pinješ, a koji su inače u planu izgradnje u okviru razvoja Ulcinjskog vodovoda obezbjedili siguran i miran rad sistema za vodosnabdijevanje Velike plaže.

Kako se radi o turističkim kapacitetima visoke kategorije, preduslov za sigurno vodosnabdijevanje higijenski ispravnom vodom za ljudsku upotrebu, je izgradnja uređaja za prečišćavanje sirove vode Lisna Bori za postojeće i buduće kapacitete.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Vodu za održavanje golf terena, zelenih površina unutar hotelskih kompleksa, kultivisanih parkova i sportskih terena treba obezbjediti kopanjem ili bušenjem bunara u zaleđu Velike plaže jer su dosadašnja hidrogeološka istraživanja pokazala da podzemlje u zaleđu plaže ima dovoljne količine podzemne vode. Ispitivanjima treba dokazati da li je ova voda zaslanjena i da li je njeno korišćenje pogodno za zelenilo i rastinje. Prokopavanjem kanala Porto Milena – Bojana stvara se mogućnost korišćenja voda kanala za navodnjavanje i zalivanje.

kanalizacija upotrebljenih voda

Postojeći kanalizacioni kolektor Ø 500 mm koji sakuplja otpadne vode hotela «Otrant», «Belevue», «Lido», odmarališta i sve otpadne vode Novog Ulcinja iste bez prethodnog tretmana upušta u more dugim podmorskim ispustom Ø 350 mm dužine 1.200 m na dubinu od 22 m i dimenzionisan je na 370 l/sec.

Turističko naselje Ada Bojana ima septičke jame sa upojnim bunarima kao prelazno rješenje koristeći poroznost zemljišta kao recipijent.

Kampovi i individualne stambene zgrade imaju takođe upojne jame tako da se procjedne vode direktno infiltriraju u podzemlje.

Za usvojene jedinične količine upotrebljenih voda u l/kor/dan i planiran broj stanovnika i turista dobijene su ukupne količine upotrebljenih voda koje treba kanalisati, tretirati i upustiti u recipijent.

Stalni stanovnici	2.100 x 200 l/kor/dan =	420,00 m ³ ili	4,86 l/sec.
Stanovnici vikendom	15,960 x 133 l/kor/dan =	2.122,68 m ³ ili	24,57 l/sec
Hoteli sa 4-5 zvjezdica	29.000 x 700 l/kor/dan =	20.300,00 m ³ ili	234,95 l/sec
Hoteli a 2-3 zvjezdice	3.100 x 530 l/kor/dan =	1.643,00 m ³ ili	19,00 l/sec
Privatni smještaj	2.660 x 133 l/kor/dan =	353,78 m ³ ili	4,09 l/sec
Uslužne djelatnosti	7.530 x 33 l/kor/dan =	248,49 m ³ ili	2,87 l/sec

U k u p n o **25.087,95 m³ ili 290,34 l/sec**

Dimenzionisanje kolektora fekalne kanalizacije treba proračunati na maksimalnu časovnu potrošnju koja ovako sračunata iznosi **522,60 l/sec.**

Način kako funkcioniše postojeća kanalizaciona mreža ne zadovoljava ko se ima u vidu da se upotrebljene vode upuštaju u more bez prethodnog tretmana.

Analizom potrebnih količina vode i upotrebljenih voda za planirani razvoj turizma i prirast stalnog stanovništva proračunato je da je potrebno kanalisati, tretirati u upustiti u more **290,34 l/sec** otpadnih voda.

Planirani razvoj turističkih kapaciteta zahtijeva izgradnju potpuno novog sistema kanalizacije upotrebjenih duž cijelog područja Velike plaže i Ade Bojane, da bi se sakupile sve otpadne vode, kanalisale i nakon tretmana u uređaju prerađene upustile u more.

Kako je Master planom razvoja turizma na Velikoj plaži usvojen princip gradnje u fazama, to je mogućnost razvoja kanalizacione mreže takođe moguć po fazama gradnje.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

U prvoj fazi realizacije programa izgradnje turističkih kapaciteta (modul I) postojeći kanalizacioni kolektor zadovoljava potrebe za kanalisanje otpadnih voda. Međutim za ovu fazu treba izgraditi uređaj za kondicioniranje otpadnih voda prije upuštanja u more u reonu Porto Milene za potrebni kapacitet postojećeg stanja i nove izgradnje. Uređaj treba projektovati tako da je moguće proširivanje istog po fazama realizacije čitavog koncepta izgradnje Velike plaže i Ade Bojane.

Detaljna razrada uslijediće u narednim fazama planiranja i projektovanja.

Projektom sakupljanja i odvodnje fekalnih voda Velike plaže i Ade Bojane treba planirati jedan magistralni tlačni kolektor u koji bi se iz svakog modula i turističkog naselja Ada Bojana upumpavale otpadne vode i na jednom zajedničkom uređaju vršio tretman i upuštanje u more. Na ovaj način bi se sačuvao kvalitet obalnog mora i sačuvalo podzemlje od zagađivanja.

Kao alternativa prilikom dalje razrade i projektovanja ispitati mogućnost i ekonomsku opravdanost izgradnje vakumske kanalizacije. Grubim sagledavanjem a posebno kada se realizacija planirane izgradnje ostvaruje fazno vakumska kanalizacija je najekonomičnije rješenje kako u investicijama tako i u fazi održavanja.

Takođe, treba razmotriti i mogućnost izgradnje gravitacionog kolektora sa sekcionim pumpnim stanicama.

atmosferska kanalizacija

Čitavo područje Velike plaže i Ade Bojane je pokriveno finim sitnim pijeskom i za očekivati da će biti potrebno sakupljanje i kanalisanje atmosferskih voda samo na dijelu Velike plaže.

Atmosferske padavine će ponirati direktno u zemlju i neće se formirati veće površinsko tečenje. Kod izgradnje hotelskih objekata, predvidjeti i mrežu za prikupljanje atmosferskih voda. Parking prostori se trebaju raditi od poroznih ploča i blokova.

Atmosferske vode sa saobraćajnica će se sakupljati i rigolima odvoditi u otvorene kanale duž istih, a preko njih ponirati u podzemlje.

elektro mreža

Glavna napojna tačka ulcinjskog elektroenergetskog konzuma je TS 110/35 kV "Kodre" građena za moguću snagu od 2 x 31,5 MVA. Osnovni, i za sada jedini, pravac napajanja na naponu 110 kV je dalekovodom AL - Če 3 x 150 mm², iz pravca Bara, što je bitan nedostatak u pogledu sigurnosti u napajanju ovakvog tipa konzuma.

Kroz postojeću plansku dokumentaciju višeg reda, predviđeno je povezivanje TS 110/35 kV "Kodre" na elektroenergetsku mrežu Albanije DV-om AI - Če 3 x 240 mm².

U okviru postojećeg (i planiranog) četvoronaponskog elektroenergetskog sistema na ulcinjskom području egzistiraju ukupno četiri TS 35/10 kV, trenutnih instaliranih kapaciteta 32 MVA.

Na području Velike plaže izgrađene su dvije TS 35/10 kV, i to TS 35/10 kV "Velika plaža I" i TS 35/10 kV "Velika plaža II". Obije trafostanice su građene za konačnu opremljenost sa kapacitetom transformatora od po 2 x 8MVA.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Trenutno su sa transformatorima snage od po 2 x 4 MVA. Napajanje ovih trafostanica je jednim DV 35 kV, AL - Če 3 x95 mm² gdje, je TS 35/10 kV "Velika plaža I" prolazna, a TS 35/10 kV "Velika plaža II" krajnja na ovom 35 kV-om fideru.

Na obuhvatu ovog prostornog plana egzistira ukupno dvanaest TS 10/0,4 kV, od kojih je prva, zapadno, snage 2x400 kVA u hotelu "Otrant" do krajnje na istoku, na Adi, snage 400 KVA. Trafostanice su različite kako po tipu (STS, MBTS, TS) tako i po snazi (od 100 do 2 x 630 KVA). Ukupna instalisana snaga trafostanica 10/0,4 kV na predmetnom području iznosi 5370 kVA.

Za određivanje potreba u električnoj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi iz navedene literature. Turistički kapaciteti su dominantan sadržaj plana "Velike plaže" ali konzum obuhvata i ostale sadržaje koji geografski "pripadaju" ili čine prateće sadržaje osnovnom. Potrebe u električnoj snazi, na naponskom nivou 35 kV, u zavisnosti od sadržaja i usvojenih normativa:

Stalno stanovništvo	400 x 3,7 kW/dom = 1480 kW
vikendaši	4000 x 1,7 kW/dom = 6800 kW
hoteli sa 4 - 5 *	29000 x 0,8 kW/lež x 0,7 = 16240kW
hoteli 2 - 3 *	3100 x 0,6 kW/lež x 0,7 = 1302 kW
privatni smještaj	2660 x 0,4 kW/lež x 0,6 = 638 kW
uslužne djelatnosti	7530 x 0,4 kW/kor x 0,6 = 1807 kW

U gornjem prikazu faktorima jednovremenosti 0,6 - 0,7 korigovana su opterećenja kod turističko - uslužnih sadržaja, dok su normativi za stalno stanovništvo i vikendaše izvedeni u skladu sa veličinom konzuma.

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 35/10 kV iznosi

$P_j = 28.267 \text{ kW}$, odnosno uz faktor snage $\cos\phi = 0,95$ imamo

$S_j = 29,7 \text{ MVA}$,

što je u skladu sa dosadašnjim projekcijama, datim kroz generalne i prostorne planove za opštinu Ulcinj. Naime, dosadašnjim planovima kojima je tretirano i područje Velike plaže, osnovni energetske izvori za predmetni konzum su TS 35/10 kV "Velika plaža I" i TS 35/10 kV "Velika plaža II", obje sa po 2 x 8 MVA u konačnom obimu izgradnje.

Osnovna razlika u pogledu elektroenergetskih projekcija iz dosadašnje planske dokumentacije i "Master plana" je u djelimičnom povećanju radi ekskluzivnosti sadržaja u odnosu na dijelom predviđeni masovni turizam u području Velike plaže.

Uz pretpostavke vremena trajanja jednovremenog opterećenja za sadržaje stalnog karaktera od $T = 3400\text{h}$ godišnje i sezonskog od $T = 2100\text{h}$ procijenjen je utrošak električne energije za posmatrani konzum na nivou od:

$$E = E_{st} + E_{se} = 1,480 \times 3400 + 26,78 \times 2100 = 61,3 \text{ MWh}$$

Naravno, gornje projekcije se odnose na konačnu fazu izgrađenosti kapaciteta.

Pošto je prenosna moć postojećeg DV 35 kV, TS 110/35 kV "Kodre" - TS 35/10 kV "Velika plaža I" - TS 35/10 kV "Velika plaža II" izgrađenog od Al - Če, 3x95mm², ograničena na cca 17, 5 MVA on je limitiran za napajanje samo TS 35/10 kV "Velika plaža I".

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Međutim, bez obzira na gornju činjenicu, pošto je predmet ovog plana zona visokog turizma sa posebnim naglaskom na čuvanje prirodne sredine, predlaže se formiranje kablovske petlje 35 kV: TS 110/35 kV "Kodre" - TS 35/10 kV "Velika plaža I" - TS 35/10 kV "Velika plaža II" - TS 110/35 kV "Kodre". Kabliranje je predviđeno sa kablovima tipa PHP 48 3x150mm² ili sličnim. Kao koridor za polaganje kablova (ne samo 35 kV) koristiti trup multifunkcionalnog bulevara koji će povezivati sve turističke cjeline odnosno module.

Ako se pođe od pretpostavke da instalisani kapaciteti trafostanica 10/0,4 kVA u odnosu na projektovano jednovremeno opterećenje naponskog nivoa 35 kV iznose 25% više i ako se obezbijedi 20% rezerve u snazi, onda je:

$$S_{TS10} = S_{TS35} \times 1,25 \times 1,2 = 44,6 \text{ MVA}$$

Kako se trenutno raspolaže sa 5370 kVA instalisanih u trafostanicama 10/0,4 kV, ima nedostajućih 39,2 MVA. Usvajajući kao tipsku jedinicu od 630 kVA, odnosno njenu varijaciju 2x630 kVA, dobija se ukupno potreban broj trafostanica snage 2x630 kVA od cca N = 32.

Uvažavajući modularnost koncepta po pitanju prostorne gradnje - sadržaja, može se na nivou generalnog koncepta, bez neke detaljnije analize, tvrditi:

- po tipskom modulu od 6000 ležajeva biće 6 - 8 TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA.
- za dva manja modula proporcionalno manji broj potrebnih trafostanica
- mrežu 10 kV projektovati kao kablovsku u vidu otvorenog prstena
- uvažavajući planiranu dinamiku izgradnje, prstenove 10 kV zatvarati u TS 35/10 kV, na nivou prostornog modula.

Planovima nižeg reda, za svaki od modula ili predmet urbanističkog planiranja, potrebno je obuhvatiti sljedeće:

- na temelju konzumnografskih podataka uraditi analize i definisati potrebne kapacitete budućeg konzuma.
- odrediti glavnu napojnu tačku za posmatranu zonu (TS 35/10 kV "Velika plaža I" ili TS 35/10 kV "Velika plaža II").
- odrediti trase napojnih vodova, i to isključivo kao kablovskih sa tipiziranim parametrima kako za SN tako i za NN. Trase energetskih kablova usaglasiti sa ostalom podzemnom infrastrukturom (PTT, vodovod, kanalizacija i dr.)
- odrediti mikro lokacije budućih TS 10/0,4 kV i definisati tip stanice.
- izraditi idejno rješenje niskonaponske mreže 0,4 kV.
- tip TS 10/0,4 kV usaglasiti sa uslovima gradnje i zaštite.
- posebnu pažnju posvetiti korišćenju alternativnih (obnovljivih) vidova energije i učešće električne energije kao najkvalitetnije i najskuplje koristiti što racionalnije.
- sve instalacije uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

telekomunikaciona mreža

U hijerarhiji definisanoj Generalnim planom razvoja telefonskog saobraćaja Srbije i Crne Gore, matična telefonska centrala u Ulcinju je nivoa čvorne centrale (ČC).

Kao takva, ona je povezana sa nadređenom Glavnom centralom (GC) Bar sa dva prenosna sistema: digitalniom radio relejnom (RR) vezom aktivnog kapaciteta 16x2 Mbit-a i optičkim kablom sa 22 o.v. aktivnog kapaciteta 42x2 Mbit-a.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

Pored ovih veza čvorna centrala Ulcinj je vezana poprečnom vezom na tranzitnu centralu (TC) Podgorica optičkim kablom aktivnog kapaciteta 6x2 Mbit-a.

Čvorna centrala Ulcinj je tipa AXE-10. Centrala je digitalna uključujući i pretplatnički stepen.

Neposredno pored lokacije "Novi most", na rastojanju cca 3,5 km od ČC Ulcinj, instaliran je izdvojeni pretplatnički stepen RSS Velika plaža, kapaciteta 640 priključaka sa koncentrisanom lokalnom mrežom cca 1300 pari na razdjelniku. Izdvojeni pretplatnički stepen Velika plaža vezan je na ČC Ulcinj optičkim kablom sa 12 o.v. aktivnog kapaciteta 8 Mbit-a.

Na lokaciji "Donji Štoj" udaljenosti cca 5,5 km od RSS-a Velika plaža, instaliran je izdvojeni pretplatnički stepen RSS Štoj kapaciteta 1024 priključka sa lokalnom mrežom kapaciteta cca 1300 pari na razdjelniku. Izdvojeni pretplatnički stepen Štoj povezan je sa izdvojenim pretplatničkim stepenom Velika plaža optičkim kablom sa 6 o.v. Koristeći isti broj optičkih vlakana u optičkom kablom na relaciji ČC Ulcinj – RSS Velika plaža RSS Štoj je vezan na ČC Ulcinj optičkom vezom aktivnog kapaciteta 32 Mbit-a.

Oba optička kabla su povezana u sistem propisane kablovske kanalizacije.

Postojeće stanje telefonske mreže u Opštini Ulcinj nedvosmisleno ukazuje na moderan pristup u strategiji dugoročnog razvoja. Visoko digitalizovana mreža koncipirana je sa jakom matičnom digitalnom centralom AXE-10 koja upravlja saobraćajem reonskih i krajnjih centrala (RSS-ova) kojima pripadaju i krajnje centrale (KC) Velika plaža i Štoj.

Postojeći optički kablovi čine i nadalje osnovni prenosni medij u povezivanju krajnjih centrala Velika plaža i Štoj sa nacionalnim telefonskim sistemom čiji je sadašnji nosilac Telekom Crne Gore. Aktivni kapacitet optičkih kablova bit će prilagođen kapacitetu ovih krajnjih centrala odnosno pretpostavljenom intezitetu telefonskog saobraćaja.

Izrada novih i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica koje gravitiraju Velikoj plaži a ugrožavaju postojeću trasu kablovske kanalizacije sa optičkim kablovima, podrazumijeva i rekonstrukciju ove vitalne infrastrukture i njeno prilagođenje novim uslovima.

Od krajnjih centrala Velika plaža i Štoj do turističkih objekata planiranih ovim konceptom potrebno je realizovati vezu takođe optičkim kablom potrebnog kapaciteta.

Pretpostavljajući instaliranje savremenih digitalnih kućnih centrala u ovim objektima, time se zaokružuje kompletna digitalizacija ovog segmenta mreže i otvaraju mogućnosti aktiviranja niža servisa u prenosu govora, podataka i slike.

U cilju dalje integracije postojećeg digitalnog sistema, umjesto sadašnje Čvorne centrale Ulcinj u istom prostoru će se instalirati digitalni razdjelnik (DDF) odgovarajućeg kapaciteta koji će na primarnoj strani biti vezan optičkim kablom na Glavnu centralu Bar. Na sekundarnoj strani razdjelnika instaliraće se prenosni kapaciteti svih komutacionih sistema sa teritorije Opštine Ulcinj uključujući i instalirane pretplatničke kapacitete u zgradi Telekoma Ulcinj.

Ovom intervencijom u sistemu, ukidanjem jedne komutacione tačke (ČC Ulcinj), povećava se koncentracija u upravljanju telefonskim saobraćajem sa ovog područja i obezbjeđuje veća pouzdanost sistema.

Ovakav koncept rekonstrukcije telefonske mreže sadržan je i u planovima razvoja Telekoma Crne Gore kao sadašnjeg nosioca razvoja telefonskog saobraćaja u Republici.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO *generalni koncept Velike plaže*

koncept realizacije – faznost

Realizacija koncepta u 6 raznih modula omogućava postepenu, faznu izgradnju planiranog područja do predviđenog kapaciteta od 30.000 hotelskih kreveta na Velikoj plaži i Adi Bojani, i to u pravcu zapad-istok.

Modul 1 je prostor kojim se dopunjuje i proširuje postojeća hotelska zona. Za prvu fazu izgradnje predviđen je modul 2 koji je okružen zelenim površinama. Ovaj modul može nakon svog konačnog završetka imati oko 6.000 kreveta. U njemu treba najprije izgraditi djelove bliže obali sa resursima za odmor visoke kategorije. Nakon toga može se realizovati sjeverni dio, u više građevinskih faza.

Prednost modularnog razvoja se sastoji u tome što se završenim objektima ne umanjuje vrijednost zbog građevinskih aktivnosti. Pored toga, realizacija u etapama nudi šansu da se svaka građevinska struktura prilagodi izmjenjenim prostornim uslovima, a da se time ne utiče na ukupan razvoj.

Posebne atrakcije ove zone - privezište i golf-teren će na početku teško biti rentabilni, jer još ne postoji dovoljna potražnja velikih turističkih kapaciteta i posebne klijenetele u široj oblasti. Tek u kasnijim fazama ovi projekti će biti ekonomski izvodljivi.

Za svaki od modula ili posebnih sadržaja predviđena je dalja razrada na nivou detaljnog urbanističkog plana ili urbanističkog projekta. Pri toj razradi poštovati preporuke i smjernice iz ovog generalnog koncepta i osnovnog teksta nacrtu PPMD.

mjere zaštite

Generalno rješenje turističkih kapaciteta i pratećih sadržaja na Velikoj Plaži predviđeno je da bude prostorno uravnoteženo i da omogući izgradnji istih, kako na privatnoj tako i na državnoj zemlji.

S obzirom da ovaj plan preuzima rješenja Regionalnog master plana za razvoj turizma u Ulcinjskoj regiji, za koji je prethodno urađena Studija uticaja na životnu sredinu, može se zaključiti da je razvoj turizma na ovoj lokaciji u velikoj mjeri usklađen sa zaštitom značajnih staništa (pješčane dine, močvarna područja, osjetljiva staništa ptica, herpetofaune, halofitne vegetacije i sl.) i omogućava održivo korišćenje prostora Velike plaže.

Prilikom razrade svakog pojedinačnog modula i sadržaja na prostoru Velike plaže, potrebno je preuzeti mjere i ograničenja koje su definisane Studijom uticaja razvoja turizma na životnu sredinu u Ulcinjskoj regiji, a u kasnijim fazama treba uraditi i pojedinačne procjene uticaja.

PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO
generalni koncept Velike plaže

GRAFIČKI PRILOZI

- 1) *Obuhvat plana*
- 2) *Izvod iz PPMD*
- 3) *Postojeće stanje*
- 4) *Pogodnost terena za urbanizaciju*
- 5) *Zoning plan*
- 6) *Infrastruktura*