



Program upravljanja obalnim područjem Crne Gore

# Analiza i vrijednovanje ruralnih otvorenih prostora unutar obalnog područja Crne Gore

PAP/RAC, Februar 2014.

## 1. Uvod

U prostorno - planerskom smislu osnovna tema ovog separata su otvoreni, ruralni prostori u kojima dominira očuvana životna sredina, područja visokih predionih vrijednosti i područja najvažnijih ruralnih resursa koje čine obradivo zemljište i šume. Praksa izdvajanja i zaštite ovih prostora je uobičajena u prostornom planiranju, posebno na regionalnom nivou. Pored toga, i Protokol o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana u svom članu 8 (3.a) postavlja zahtjev da se izvan posebno zaštićenih područja, utvrde granice otvorenih područja u kojima je ograničen ili, gdje je nužno, zabranjen urbanistički razvoj i druge aktivnosti.

Iako su ruralni prostori standardna prostorno - planerska tema, vrijednosti i potencijali koje ovi prostori imaju često nijesu prepoznati u dovoljnoj mjeri. Važnost i potencijali ovih prostora su dvojaki. S jedne strane ruralni prostori sadrže brojne i različite resurse koji su osnov ruralnog razvoja. Jedino ruralni razvoj može osigurati zadržavanje stanovništva u ruralnim prostorima, smanjenje pritiska na urbana područja ili obalni pojas, kao i dostizanje uravnoteženog regionalnog razvoja. S druge strane imaju značajnu ulogu upravo u turističkom razvoju užeg obalnog pojasa gdje je on najintenzivniji. Jedna od bitnih teza ovog separata je da se turistički potencijal i dosadašnji turistički razvoj ovog područja (kao i brojnih drugih regija u svijetu) bazira prije svega na vrijednosti i očuvanosti prirodnog okruženja. Očuvanost prirodnog okruženja i obalnog prostora će se u budućnosti direktno odražavati na kvalitet turističkog razvoja i turističko pozicioniranje Primorskog regiona Crne Gore na globalnom turističkom tržištu. Ukratko, odabrane djelove obalnog područja treba sačuvati za intenzivni turistički razvoj, ali istovremeno njegove značajne dijelove treba zaštititi od takvog razvoja i u tim djelovima prepoznati potencijale za drugačiji razvoj, najčešće komplementaran prvom.

Ovim separatom se žele ukratko rezimirati spoznaje i preporuke do kojih se došlo u dosadašnjim CAMP aktivnostima, a koje su bitne za koncipiranje budućeg prostornog razvoja obalnog područja Crne Gore. U tom smislu su ove spoznaje i preporuke vrlo relevantne i u fazi izrade prednacrtu PPPNOP CG koja je u toku. Struktura i sadržaj ovog separata su jednostavni i podređeni primarnom cilju maksimalne jasnoće i direktne upotrebljivosti u izradi PPPNOP CG. Obzirom da je najveći dio analiza i vrednovanja izvršen uz korištenje GIS programske podrške na isti način, odnosno u istom formatu su dati i završni rezultati sprovedenih analiza i vrednovanja. U tehničkom smislu ovi završni rezultati se mogu svesti na model izdvajanja sistema vrijednih ruralnih, otvorenih, dominantno prirodnih područja, za koja se preporučuje da ostanu izvan tokova intenzivnog urbanog i turističkog razvoja.

## 2. Važnost ruralnih područja i potencijali ruralnog razvoja

Ruralna područja imaju niz obilježja koja ih čine izuzetno vrijednim. U ekonomskom smislu to su područja u koja je praktično smješтана cjelokupna proizvodnja hrane i drugih obnovljivih prirodnih dobara kojima se zadovoljavaju potrebe cjelokupnog stanovništva. Ekološki gledano, ruralna područja su stanišni prostor za svu biološku raznovrsnosti prirodne ekosisteme, koji osim što imaju vrijednosti sami po sebi, osiguravaju i niz drugih procesa i dobara neophodnih za život čovjeka. Konačno, društveno i kulturalno gledano, ruralna područja i njihovo stanovništvo čuvaju raznovrsnost i ingenioznosti hiljadugodišnje tradicije suživota čovjeka i prirode. Ruralni prostori žive sporo, dugo pamte, održavaju tradiciju, razvijaju zavičajne simbole i stvaraju osjećaj pripadnosti mjestu. To ih za brojne stanovnike gradova sve više čini novim utočištem ili mjestom povremenog boravka (UNDP, 2013).

Prepoznavanje i uvažavanje vrijednosti i važnosti ruralnih područja s jedne strane, te njihovi specifični razvojni uslovi i izazovi sa druge strane, razlog su zbog kojeg je tema održivog ruralnog razvoja dobila mjesto visoko među razvojnim prioritetima zemalja EU-a. Tri su osnovna razloga značajnoj pažnji i resursima koju razvijena društva usmjeravaju na temu održivog ruralnog razvoja.

Prvi je relativna brojnost ruralnog stanovništva. U ruralnim područjima EU-a, koja čine 90% njenog prostora, živi i radi više od 56% stanovništva EU-a.

Drugi razlog je uvažavanje navedenih vrijednosti ruralnih područja, odnosno šteta i troškova koji nastaju zbog negativnih trendova u njima. To uključuje smanjenu sigurnost snabdijevanja hranom i lokalnu samodostatnost zbog zapuštanja obradivih površina, gubitak stanišne raznovrsnosti koja karakteriše tradicionalne poljoprivredne predjele, gubitak bioraznovrsnosti zapuštanjem i nestankom tradicionalnih sorti i pasmina, te nestajanjem nematerijalne baštine tradicionalne kulture ruralnih područja.

Na kraju, ruralna područja u savremenom ekonomskom kontekstu i trendovima, osim razvojnih izazova, dobijaju i neke komparativne prednosti i na njima zasnovan potencijal za stvaranje dodate vrijednosti i novih inovativnih radnih mjesta. Dobri primjeri su proizvodnja prepoznatljivih, na tradiciji zasnovanih, visokokvalitetnih poljoprivrednih proizvoda (npr. ekološki proizvodi utemeljeni na autohtonim sortama i pasminama), odnosno nešto noviji trend direktne prodaje na poljoprivrednim gazdinstvima, te organizacija brendirane proizvodnje za lokalno tržište koje sve više preferira svježije, lokalno proizvedene prehrambene proizvode s kratkim „lancima snabdijevanja“. Različite vrste turističkih sadržaja zasnovanih na očuvanoj prirodnoj i kulturnoj baštini ruralnih područja kao turističke atrakcije (ekoturizam, agroturizam sa nuđenjem vlastitih proizvoda na gazdinstvu, avanturistički turizam, edukacioni turizam, ...) takođe doprinose diverzifikaciji ruralne ekonomije. Vezano za sektor turističkih usluga, razvijaju se aktivnosti održavanja i prezentacije kulturne i prirodne baštine ruralnih područja. Pri tome oko 80% zaposlenih u pretežno ruralnim područjima radi u nepoljoprivrednim sektorima. Čak je 35% evropskih poljoprivrednika diverzifikovalo svoje prihode razvojem još neke druge profitne djelatnosti, naročito onih manjih koje svoju konkurentnost ne mogu osigurati ekonomijom obima i tržišnom snagom koju daje veličina.

O potencijalu ruralnog razvoja u obalnom području Crne Gore govore činjenice o barem 10.000 ha neobrađenog obradivog poljoprivrednog zemljišta, više od 10.000 zvanično nezaposlenih u Primorskom regionu i uvozu poljoprivrednih proizvoda u Crnu Goru gdje samo na maslinovo ulje i citruse otpada oko 3 mil. €. Prema izrađenim analizama za obalno područje Crne Gore koje uključuje 6 obalnih opština samo u sektorima ekološke i tradicionalne poljoprivrede, ruralnog i avanturističkog turizma i pratećem uslužnom sektoru postoji realni potencijal za oko 2.000 novih radnih mjesta odnosno prihod od oko 50 mil. € godišnje. Realizacija ovog potencijala bi značila porast zaposlenosti od oko 4% u Primorskom regionu, odnosno procijenjeni doprinos rastu BDP-a od 3 - 4%. Posebno je važno da se za najveći dio ove komponente ruralnog razvoja (diverzifikacija ruralne ekonomije kroz multifunkcionalni ruralni razvoj) mogu koristiti raspoloživa sredstva pretpristupnih fondova (IPARD). Sve navedeno uključuje poljoprivrednu proizvodnju i turističke kapacitete prvenstveno porodičnog tipa (važnost ovog segmenta ruralne ekonomije su prepoznale i Ujedinjene nacije proglašivši 2014. godinom porodičnih poljoprivrednih gazdinstava), a ne uključuje intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju na poljima kao što su Anamalsko, Ulcinjsko, Zoganijsko, Tivatsko, Barsko, Mrčevo i dr. Takođe, treba naglasiti da samo turistička regija sa razvijenom tradicionalnom ruralnom ponudom može ponuditi autohtona iskustva i doživljaje (gastronomske, enološke, kulturne, edukativne, avanturističke...) koje očekuje moderni turista. Prema tome ruralni prostori i ruralna ekonomija nisu samo vrijednost po sebi već su istovremeno i bitan dio atrakcijske osnove, kao i važan segment ponude visoko kvalitetnog turizma na obali.

Kao što je spomenuto, ruralni razvoj ima snažnu podršku iz EU fondova u pretpristupnom procesu jer na idealan način povezuje interese lokalne zajednice, stvara nova radna mjesta, čuva i afirmiše autohtone kulturne i historijske vrijednosti i pri tome se odnosi prijateljski prema prirodi i životnoj sredini. Finansijska alokacija za Crnu Goru kroz IPA komponentu V namijenjenu ruralnom razvoju (IPARD), je za 2012. i 2013. g. iznosila oko 11 mil. €. Ova će sredstva u narednom periodu rasti a nakon pristupanja EU postaju mnogostruko veća. Za ilustraciju, Hrvatska je kroz IPARD koristila godišnje između 26 i 28 mil. € a nakon pristupanja EU joj je iz Evropskog poljoprivrednog fonda za ruralni razvoj (EAFRD) na raspolaganju godišnje više od 300 mil €. Razvoj absorpcijskih kapaciteta za korišćenje ovih sredstava je dugotrajan proces i važno je stvarati pretpostavke za njihovo efikasno korišćenje, između ostaloga i kroz prostorno plansku dokumentaciju.

### **3. Ruralni otvoreni prostori kao dio ukupnog turističkog prostora**

Pojam turističkog prostora je višeznačan. U najužem smislu pod tim prostorom se može smatrati prostor neposredno oko turističkog objekta koji je prije svega određen vlasništvom nad zemljištem i koji se nalazi unutar zone građevinskog područja planirane za razvoj turizma. Nešto širi pojam je turistički prostor koji je turistu lokalno dostupan, najviše kao pješaku, i koji obično obuhvata najbliže naselje ili povijesni centar te plažne, rekreacijske i druge sadržaje koje turist za vrijeme svog boravka koristi. Jedno i drugo su dominantno antropogeni prostori koji su rezultat planskog uređenja. Još širi pojam turističkog prostora čine pretežno ili potpuno prirodna, otvorena područja koja se nastavljaju na prethodna odnosno koja ih okružuju. Ovo su prostori koji su posjetiteljima vizualno dostupni za vrijeme kretanja kroz destinaciju ili koje oni mogu posjetiti i čije usluge mogu koristiti za vrijeme svog turističkog boravka. Upravo ova područja daju pečat destinaciji u smislu ocjene njene prirodne očuvanosti.

Za razliku od turističke privrede, brojne druge industrije, posebno prerađivačke, se zadovoljavaju fizičkim prostorom u najužem smislu, dakle prostorom odnosno zemljištem potrebnim za neposrednu gradnju i smještaj svojih kapaciteta. Turistička privreda je na tržištu zemljišta potpuno nemoćna da sačuva širi turistički prostor koji je i te kako bitan za njeno dugoročno uspješno funkcioniranje. Stoga se razvoj turizma ne osigurava samo planiranjem zona za izgradnju turističkih kapaciteta već i planiranjem značajnog udjela otvorenih, ruralnih prostora očuvane prirode i pejzažnih vrijednosti.

Svjetski ekonomski forum u Izvještaju o konkurentnosti u turizmu iz 2013. godine daje analize za 140 zemlje svijeta i ocjenjuje ih složenim sistemom indikatora koji utječu na konkurentnost. Jedan od indikatora je i kvalitet prirodnog okoliša. Prema ovom indikatoru Crna Gora se nalazi na visokom 24 mjestu od 140 analiziranih zemalja. Prirodnost i očuvanost prirodnog okoliša nije jednostavno objektivno mjeriti jer se radi, između ostaloga, i o subjektivnoj percepciji pojedinca. Brojna su istraživanja vezana za ocjenjivanje pejzažnih vrijednosti uključujući i njegovu prirodnost. Ona pokazuju da je, pored prostornih i fizičkih datosti nekog prostora (reljef, vegetacijski pokrov, vode,...), najznačajniji faktor vrednovanja prirodnost odnosno očuvanost izvornih prirodnih obilježja. Pojednostavljeno, stepen prirodnosti je to viši što je manje antropogenih struktura, posebno raspršene izgradnje i infrastrukturnih sistema.

Prema spomenutom Izvještaju o konkurentnosti u turizmu Svjetskog ekonomskog foruma današnji stepen urbanizacije i turistifikacije Crne Gore istovremeno omogućava visok stepen očuvanosti prirodnog okoliša što pokazuje spomenuta visoka ocjena. Postavlja se ključno pitanje da li je ovu visoku ocjenu moguće sačuvati uz višestruko viši stepen urbanizacije kakav se planira u obalnom području Crne Gore.

Zadatak prostornog planiranja je upravo anticipiranje budućeg stanja obalnog područja, prije svega stanja koje je rezultat nastavka današnjih trendova u budućnosti. Jedan od tih trendova je razvoj masovnog turizma nižeg standarda turističke ponude i posebno pretjerani razvoj tržišta sekundarnog stanovanja koji slijede kratkoročne interese turističkog i nekretninskog preduzetništva i koji brzo vode u konflikt sa dugoročnim interesima receptivnog područja.

Dugoročni interesi obalnog područja obzirom na dominantnu turističku kulturu europskog tržišta su očuvanost prostora i kvalitet izgrađene sredine kao kritični faktori u pozicioniranju destinacije. Neosporno je da će očuvani autentični i izvorno prirodni prostori dobivati na cijeni iz barem dva razloga, jer će ih biti sve manje i jer će sve više ljudi živjeti u otuđenim urbanim sredinama bez kontakta sa izvornom prirodom. Zato je očuvanje ekološki kvalitetnog prostora jedna od najboljih investicija za budućnost Primorskog regiona.

Ako se u nacionalnoj podjeli rada primorski region pozicionira kao primarno turistički prostor odnosno prostor čija namjena treba osigurati održivi turistički razvoj onda se kao obaveza nameće odgovarajuće vrednovanje prostornih resursa (dio kojih je i turistička atrakcijska osnova) te definisanje standarda i kriterija korišćenja kao i procedura monitoringa koji bi osigurali dugoročno očuvanje i optimalnu upotrebu tih resursa.

#### **4. Metodologija vrednovanja i izdvajanja otvorenih područja u funkciji njihovog očuvanja i održivog ruralnog i turističkog razvoja**

Cilj vrednovanja je izdvojiti ona područja i prostore koji imaju iznimne vrijednosti, bilo da se radi o ograničenim i neobnovljivim resursima kao što je to vrijedno obradivo tlo ili kao što su ograničeni, ekološki značajni prirodni resursi kao što su to šume ili vodene površine. Jednako važna ciljana područja su bila i ona sa posebnim predionim vrijednostima kao i područja vrijednog biodiverziteta, bilo da su već zaštićena ili su u statusu potencijalne zaštite. Prema tome, vrednovanjem su obuhvaćene slijedeće osnovne prirodne vrijednosti i resursi:

1. područja vrijednog obradivog tla,
2. šume, vodene površine i ostala prirodna područja,
3. područja posebnih predionih vrijednosti,
4. biodiverzitet i zaštićena područja prirode.

Za sva navedena tematska područja je u granicama obalnog područja Crne Gore (koje čine 6 obalnih opština) na osnovu dostupnih podataka izvršeno vrednovanje i mapiranje koje je rezultiralo slojem vektorskih prostornih podataka u GIS formatu (ESRI shp format). Za 4 tematska područja podaci su strukturirani u ukupno 7 odvojenih slojeva prostornih podataka, kako slijedi:

1. obradivo tlo,
2. šume,
  - 2.1. biološki vrijedne obalne šume i makija,
  - 2.2. ostale šume
3. predio,
  - 3.1. područja izuzetnih predionih vrijednosti,
  - 3.2. područja cezura,
4. biodiverzitet i zaštićena područja prirode.
  - 4.1. postojeća zaštićena područja,
  - 4.2. potencijalna zaštićena područja.

Detaljniji opis svih ulaznih i izlaznih podataka po tematskim područjima odnosno za svih 7 shp fajlova je prikazan u Aneksu 1.

U slijedećem koraku je izvršeno na način da su sačuvani svi poligoni kao i njihovi kvantitativni (numerički) atributi (maksimalni raspon od 1-najniža vrijednost do 5-najviša vrijednost) kojima se za svaki od njih definišu vrijednosne kategorije. Dobijen je novi sumarni ili sintezni sloj (nam\_rez\_svi1.shp) čiji je svaki od 2122 poligona sadržavao kao atribut vrijednost svake pojedine od 7 komponenti za 4 tematska područja. Zbrajanjem vrijednosti iz 7 atributnih kolona dobija se sumarna numerička vrijednost za svaki poligon koja teoretski može imati vrijednost u rasponu od 1 do 35 a stvarno ta sumarna vrijednost je u rasponu od 1 do 20. Nakon toga se vrši kategoriziranje poligona u vrijednosne grupe prema sumarnoj vrijednosti u proizvoljni broj kategorija. Ukoliko se smatra da neki od 7 izvornih slojeva ima veći pojedinačni značaj može mu se dati određeni težinski faktor (npr. 2 ukoliko se smatra da je on dvostruko važniji od drugih).

Pored toga su evidentirana i područja sa značajnim ograničenjima za razvoj koja uključuju:

- seizmičku ranjivost,
- eroziju,
- poplavna područja,
- podzemne vode.

Navedena područja nemaju isti vrijednosnu i resursnu težinu kao ona prije opisana (osim dijelom podzemne vode) pa stoga nisu uključena u vrednovanje i izdvajanje otvorenih područja posebne vrijednosti. Bez obzira na to ona su i te kako važna kao kriterij u odabiru zona za budući razvoj kao i za utvrđivanje uslova uređenja ukoliko se u tim zonama ipak planiraju razvojne aktivnosti.

## **5. Integracija modela otvorenih ruralnih područja posebnih vrijednosti u PPPN OP CG**

Kao što je naglašeno u uvodu ovog separata njegov važan cilj je dati rezultate svih analiza u što praktičnijem obliku koji je direktno upotrebljiv imajući na umu propisanu formu i sadržaj prostornih planova odnosno programski zadatak za izradu PPPN OP CG.

Za potrebe što jednostavnijeg korišćenja dobijenih podataka, imajući na umu propisani sadržaj prostornog plana, svi izlazni podaci su strukturirani na način da su grupirani prema vrsti kartografskog prikaza u čijoj pripremi se mogu koristiti. Prvu grupu čine slojevi koji su rezultat izdvajanja područja koja obilježava vrijedno obradivo tlo ili vrijedni šumski pokrov. Obzirom da se ove kategorije prikazuju u kartama namjene površina na taj su način i grupirane. Isto se odnosi i na vodene površine dok su ostala prirodna područja sva ona područja koja nemaju izraženu vrijednost i potencijal kao poljoprivredno tlo ili šuma. Drugu grupu čine područja koja su izdvojena kao vrijedni predjeli ili prediono važne prostorne cezure te biodiverzitetno vrijedna i zaštićena područja (postojeća i potencijalna). I ova područja imaju naglašenu vrijednosnu pa i resursnu dimenziju a uobičajeno se prikazuju u kartama kojima se definišu uslovi zaštite i korišćenja prostora (režimi). Treću grupu čine područja čija specifična svojstva predstavljaju ograničenja za razvoj u prostoru a također se uobičajeno prikazuju u kartama kojima se definišu uslovi zaštite i korišćenja prostora. U nastavku se daje razrada opisane strukture.

## **1 ULAZNI PODACI ZA DEFINISANJE NAMJENE POVRŠINE**

### **1.1 Poljoprivredna područja**

- 1.1.1 Intenzivne poljoprivredne površine
- 1.1.2 Ostale poljoprivredne površine

### **1.2 Prirodna područja**

- 1.2.1 Šume
- 1.2.2 Ostala prirodna područja
- 1.2.3 Vodene površine

## **2 ULAZNI PODACI ZA USLOVE ZAŠTITE I KORIŠĆENJA PROSTORA**

### **2.1 Predio**

- 2.1.1 Vrijedni kulturni predjeli
- 2.1.2 Vrijedni prirodni predjeli
- 2.1.3 Vrijedni predjeli - kulturna baština
- 2.1.4 Cezure

### **2.2 Biodiverzitet i zaštićena područja prirode**

- 2.2.1 Postojeća zaštićena područja
- 2.2.2 Potencijalna zaštićena područja
- 2.2.3 Obalne šume i makija
- 2.2.4 Estuar delte Bojane
- 2.2.5 Marinski habitati

## **3 ULAZNI PODACI ZA USLOVE ZAŠTITE I KORIŠĆENJA PROSTORA: OGRANIČENJA ZA RAZVOJ U PROSTORU**

### **3.1 Seizmička kategorizacija**

- 3.1.1 Seizmička ranjivost
- 3.1.2 Seizmička mikroregonizacija

### **3.2 Erozija**

- 3.2.1 Erozija

### **3.3 Poplave**

- 3.3.1 Poplave

### **3.4 Podzemne vode**

- 3.4.1 Zone sanitarne zaštite
- 3.4.2 Zone mineralnih izvora
- 3.4.3 Zone nalazišta peloida

## **4. SINTENZNI PODACI**

### **4.1 Sumarni sloj**

Jedan od ciljeva vrednovanja i izdvajanja vrijednih otvorenih područja je svakako optimizacija namjene površina, posebno u smislu izbjegavanja utvrđivanja građevinskih područja na prostorima posebnih vrijednosti koje je potrebno štiti (biodiverzitetno ili prediono posebno vrijedna područja) ili koristiti u skladu s njihovom osnovnom vrijednošću kao prirodnog resursa (poljoprivreda, šumarstvo). Kao što je već opisano finalni sumarni sloj (nam\_rez\_svi1\_gp.shp) omogućava izdvajanje onih vrijednih otvorenih područja koja su unutar građevinskih područja. Na ovaj način se uočavaju konkretni potencijalni konflikti između utvrđenih prostornih vrijednosti i važećih planskih postavki. Dodatna važnost ovog alata slijedi iz činjenice da su građevinska područja u obalnom području izrazito predimenzionirana (što je ponovljeno i u ovom separatu) i ni približno ne prate realne potrebe u prostorno planskom vremenskom horizontu. Ukoliko se primjeni član 77 Pravilnika o bližem sadržaju prostornih planova također se dolazi do iste konstatacije o potrebi djelomične

revizije građevinskih područja odnosno optimizacije namjene površina. Korišćenje opisanog alata omogućava racionalno rješenje ovog problema kojim se iz urbanističkog razvoja isključuju ona područja za koja za to zaista postoje jasni i uvjerljivi argumenti. Pri tome se, između ostaloga i ovim separatom i rezultatima drugih CAMP aktivnosti, pokazuje i dokazuje da su ovi argumenti u dugoročnom interesu svih stanovnika obalnog područja i njegovog održivog razvoja.

Pri korišćenju podataka i analiza prezentovanih u ovom separatu potrebno je voditi računa i o prijedlozima za definisanje obalnog odmaka (dati su u posebnoj studiji) na način da se gdje je god to prostorno moguće i primjereno povežu predložene zone odmaka bez adaptacije i vrijedna otvorena područja.

Kao i u slučaju studije obalnog odmaka i rezultate koji su prezentovani u ovom materijalu treba shvatiti kao smjernice koje se baziraju na dostupnim ulaznim podacima koji su u datom trenutku ocijenjeni kao najkvalitetniji. Iako su vršene i brojne provjere, posebno uz korišćenje ortofoto snimka iz 2011. g., ipak se savjetuje date rezultate gdje god se to pokaže potrebnim ili važnim dodatno provjeriti i usporediti sa podacima iz dodatnih izvora ili iz terenskog rada.

Na kraju se naglašava da se prijedlozi koji su sadržani u ovom separatu ne odnose na zone koje su detaljnom razradom (DSL, LSL, DUP, UP) ili odgovarajućim državnim ugovorima stekla prava koja se smatraju naslijeđenima. Ova prava se ne dovode u pitanje i zadržavaju se do roka i pod uslovima koji će se definisati nacionalnim pravnim aktom.



# Aneks 1

## Opis baze podataka

### 1. Ulazni podaci za definiranje namjene površine

#### 1.1 Poljoprivredna područja

##### 1.1.1 Intenzivne poljoprivredne površine

##### 1.1.2 Ostale poljoprivredne površine

Fajl: polj\_nam.shp

Atributi:

<b>podrucja</b>	tip površine/područja:
	intenzivna (najpogodnija područja, zaravnjena polja, intenzivni maslinjaci)
	ostala (ostala područja na terasama i zaravnima)
<b>kod20</b>	značaj kategorije u sintezi otvorenog područja (5=najznačajnije):
	5 (intenzivna područja)
	4 (ostala područja)

Princip pripreme i napomene:

1. Osnova za definiranje poljoprivrednih područja je **evidencija postojećih poljoprivrednih površina**, pri čemu je korišćena informacija o tipovima karaktera predjela (Studija analize predjela: izdvajanje i mapiranje tipova predjela za potrebe PPPN za obalno područje Crne Gore, Planplus d.o.o., oktobar 2013): fluvioglacialne ravnice, tradicionalna polja na morenama sa naseljima, tradicionalna poljoprivredna polja sa naseljima, tradicionalne poljoprivredne terasa sa naseljima priobalne i plavno - aluvijalne ravnice, tradicionalne terasa sa maslinjacima.
2. Planirane (potencijalne) poljoprivredne površine, koje su dodane postojećim površinama, definirane su na osnovu **analize pogodnosti** za masline, citruse i vinovu lozu (Analiza atraktivnosti i pogodnosti za poljoprivredu, CAMP Crna Gora, oktobar 2013), koja se može smisljeno potrebiti kao i analiza pogodnosti sa ostalu biljnu proizvodnju.
3. Kod definiranja poljoprivrednih područja i njihovih granica korišćen je **ortofoto snimak** (Uprava za nekretnine, 2011) - pogotovo u smislu interpretacije postojećeg odnosno nekadašnjeg pokrivača - informacija koji pokazuju na (ne)pogodnost za poljoprivredu (područja bujne vegetacije, ostaci terasa, parcelacija odnosno goleti, stjenovite padine, naselja).
4. Jedna od osnova za definiranje poljoprivrednih područja bi trebala biti i **poljoprivredna zemljišta iz prostornih planova** ali prikaz poljoprivrednih površina prema njihovoj namjeni, uzimajući u obzir sinteznu mapu namjene površina koja je pripremljena za potrebe izrade PPPNOP CG (RZUP, jul 2013) ne odgovara realnom stanju. Postoji znatan broj većih kompleksa poljoprivrednih površina, a pogotovo manjih uvala i poljoprivrednih površina na terasama, koja su u realnom stanju poljoprivredne površine, dok se u sinteznoj mapi namjene površina vode pod kategorijom "šume, makije, krš i ostali neizgrađeni prostori", a u poljoprivredna područja uključena su pojedina strma, krševita i šumska područja. Ocijenjeno je,

da je problem u (1) objektivno zastarjelim podacima (velikom opsegu zašumljenih poljoprivrednih površina) i (2) GIS-ovski greški kod prenošenja analognih podataka u digitalni oblik (pogrešnoj poziciji poligona). Evidentna je i razlikama u definiranju poljoprivrednih površina po opštinama. Poljoprivredna zemljišta iz prostornih planova zbog toga uzeta su obzir samo na područjima, gdje to bilo smisljeno uzimajući u obzir realno stanje.

5. Pripremljen podatak o poljoprivrednim područjima ne pravi razlike između postojećih i planiranih (potencijalnih) područja. Ukoliko bi bila potreba po pripremi takvog podatka za potrebe plana, distinkcija se može GIS-ovko uraditi na osnovi podatka o tipovima karaktera predjela.
6. Poljoprivredna područja razlikuju dva tipa područja:
  - (1) **Intenzivna područja** uključuju zaravnjena polja aluvijalnih i aluvijalno-koluvijalnih zemljišta od Herceg Novog do Ulcinja - Sutorinsko polje, Kutsko polje, Tivatsko polje, Crmnicu, Mrčevo polje, Barsko polje, maslinjake na područjima Zaljevo - Bartula i Dabanovo - Kurilo -Velembusi, Mrkovsko polje, Ulcinjsko i Zoganjsko polje, Štoj, Šasko polje i Anamalsko polje. To su područja sa potencijalom za razvoj intenzivnije poljoprivrede, budući da postoji mogućnost za razvoj niza poljoprivrednih sektora od intenzivne proizvodnje povrća u zaštićenom prostoru i na otvorenom, preko podizanja različitih dugogodišnjih zasada (agruma, vinove loze, maslina i drugih voćnih vrsta) pa do proizvodnje stočne hrane za gajenje raznih vrsta stoke. To su područja, gdje postoji mogućnost navodnjavanja, što dodatno povećava poljoprivredni potencijal.
  - (2) **Ostala područja** su područja sa manjim potencijalom za razvoj poljoprivrede ili izvjesnim prirodnim ograničenjima. Ona su uglavnom smještena na rubnim područjima polja, terasama i zaravnima na flišnom i kraškom terenu. Takvi veći tereni nalaze se u prostoru između Bara i Ulcinja (Velje selo i okolna polja, Mala i Velika Gorana, Pečurice), zatim na području Grblja (Zagora, Krimovica, Kovači, Bigova) i Luštice (Klinci i okolina, Gošići, Radovanići, Merdari), koja su ujedno specifična i po tradicionalnoj organizaciji prostora, životnog i poljoprivrednog. U tim područjima poljoprivreda je, bez obzira na nešto teže uslove obrade, još uvijek važna, ali se preklapa i sa drugim djelatnostima, odnosno namjenama prostora.
7. Poljoprivredna područja definirana su na **nivou regionalnog plana**, sa definiranjem značajnih i zaokruženih poljoprivrednih područja. U ta područja tako nijesu uključena manja, pojedinačna područja. Isto tako nijesu odvojena manje pogodna poljoprivredna zemljišta i pašnjaci u brdsko-planinskom zaleđu.

Na razini opštinskih planova treba pristopiti ka **detaljnijem definiranju poljoprivrednih površina**, sa t.z. katastarskom detaljnošću, i unošenjem i manjih površina, koja nisu definirana na regionalnoj razini.
8. Uzimajući u obzir regionalni nivo obrade podatak ne uključuje podkategorije namjene površina po Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U opštinskim planovima moguća je detaljnija razrada, pri čemu podkategorija "drugo poljoprivredno zemljište" pogotovo na područjima intenzivne poljoprivredne površine nije smisljena, jer se radi o najboljim zemljištima (vidjeti i tabelu u 1.2 Prirodna područja).
9. Iz poljoprivrednih površina **izdvojena su neka područja naselja** - (1) veća naselja, koja su izdvojena već u Studij analize predjela i dodatno (2) pojedinačna zaokružena područja naselja na osnovu informacije o (ne)izgrađenosti građevinskog područja (jul 2013). Izdvojena su samo ona područja, gdje je moguća jasna identifikacija (potencijalne) jezgre naselja na način, da se očuva cjelovitost okolnih poljoprivrednih kompleksa. Granice naselja po prostornom planu odnosno područja neizgrađenih građevinskih područja uzete su obzir na područjima, gdje su definirane na prostorno smisljeno ograničen način (primjerice na području opštine Tivat). Na područjima gdje su naselja odnosno neizgrađena građevinska područja zacrtana u velikom

opsegu, pogotovo na područjima, koja su definirana konfliktna na osnovu Analize opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013), ta nijesu uzeta u obzir.

Uzimanje svih neizgrađenih građevinskih područja u obzir nije smisleno. Definiranje poljoprivrednih površina na granice neizgrađenih građevinskih područja značio bi planerski rad bez dodane vrijednosti, nastavak nepogodnog/neracionalnog opredjeljenja namjene površina u planovima odnosno da se unaprijed odustane od nekih vrlo pogodnih poljoprivrednih površina. Koncept otvorenog prostora izlazi iz pretpostavke, da treba prvo očuvati postojeće poljoprivredne površine i tek onda praviti nove poljoprivredne površine (u prvom redu na nekadašnjim, danas zašumljenim poljoprivrednim površinama).

**Izdvajanje naselja ne znači, da su na taj način određene granice naselja!** Izdavanje tih područja znači nekakvu sugestiju za daljnji prostorno planerski rad - prijedlog područja gdje je smisleno zbog očuvanja poljoprivrednih površina definirati naselja. Samo definiranje naselja naravno ne može izlaziti samo iz nekih ograničenja u prostoru, nego i iz nekih (stvarnih) potreba i (jasnih, održivo prihvatljivih) urbanističkih koncepta.

10. Smjernice za razvoj poljoprivrede i uključivanje u planske dokumente detaljnije su date u izvještaju Analiza atraktivnosti i pogodnosti za poljoprivredu (CAMP Crna Gora, oktobar 2013).

## 1.2 Prirodna područja

### 1.2.1 Šume

### 1.2.2 Ostala prirodna područja

Fajl: sume\_nam.shp

Atributi:

<b>tip_sume</b>	tip šume:
	šumovite padine na flišu i deluvijumu
	šumovito brdsko zalede na krečnjacima
<b>kod20</b>	značaj kategorije u sintezi otvorenog područja (5=najznačajnije):
	3 (sve šume)

Princip pripreme i napomene:

1. Osnova za definiranje šumskih područja je evidencija postojećih šumskih površina, pri čemu je korišćena informacija o tipovima karaktera predjela (Studija analize predjela: izdvajanje i mapiranje tipova predjela za potrebe PPPN za obalno područje Crne Gore, Planplus d.o.o., oktobar 2013): šumovite padine na flišu i deluvijumu, šumovito brdsko zalede na krečnjacima.
2. Granice šuma prilagođene su na granice planiranih poljoprivrednih područja (iz podatka polj\_nam.shp).
3. Uzimajući u obzir regionalni nivo obrade i specifičnosti obalnog područja u smislu pokrivača (makije, gariga, goleti) korišćene kategorije ne odgovaraju u potpunosti Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Kategorija "ostala prirodna područja" je u odnosu na Pravilnik kompleksnija, uključuje različite (pod)kategorije. Odnos između kategorija je sljedeći:

Kategorija ulaznog podatka za definiranje namjene površina	Napomena	Uključuje kategorije po Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta
Intenzivne poljoprivredne površine	-	Poljoprivredne površine: - obradivo zemljište - rasadnici
Ostale poljoprivredne površine	nijesu uključene sve poljoprivredne površine, pašnjaci u brdsko-planinskom zaleđu	Poljoprivredne površine: - obradivo zemljište - drugo poljoprivredno zemljište - rasadnici
Šume	nijesu uključene šume u brdsko-planinskom zaleđu	Šumske površine
Ostala prirodna područja	uključene (ali ne izdvojene): - poljoprivredne površine, pašnjaci u brdsko-planinskom zaleđu - šume u brdsko planinskom zaleđu - makija, garig - goleti, kamenjare, stjenovite padine	Poljoprivredne površine: - obradivo zemljište - drugo poljoprivredno zemljište Šume Ostale prirodne površine

4. U opštinskim planovima moguća je detaljnija razrada kategorije "ostala prirodna područja" ali je pitanje, dali je to stvarno smisljeno - razrada ne bi imala velikog planskog uticaja. Unutar tog područja pretpostavlja se nekakav preplet pokrivača odnosno dereguliran princip namjene prostora - od (ekstenzivne) poljoprivrede odnosno pašnjaka do različitih prirodnih oblika vegetacije odnosno površina bez vegetacije.

**Ostala prirodna područja nijesu grafički definirana** - to je ostatak područja, nakon uvođenja planske kategorije "površine naselja". Ako ostala prirodna područja nijesu definirana to naravno ne znači, da se na tim područjima može automatski preuzeti postojeće granice građevinskih područja. I tom području smisljeno je pristupiti ka optimizaciji namjene površina, uzimajući u obzir različita ograničenja u prostoru (režime), (stvarne) potrebe i (jasne, održivo prihvatljive) urbanističke koncepte, pogotovo na područjima, koja su definirana kao konfliktna na osnovu Analize opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013).

## 2. Ulazni podaci za uslove zaštite i korišćenja prostora

### 2.1 Predio

#### 2.1.1 Vrijedni kulturni predjeli

#### 2.1.2 Vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli

#### 2.1.3 Vrijedni predjeli - kulturna baština

Fajl: pred\_pri.shp

Atributi:

<b>vrijedni_p</b>	tip predjela:
	izuzetno vrijedni kulturni poljoprivredni predjeli
	izuzetno vrijedni predjeli - kulturna baština
	izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
<b>kod6</b>	tip predjela:
	2 = izuzetno vrijedni kulturni poljoprivredni predjeli
	3 = izuzetno vrijedni predjeli - kulturna baština
	4 = izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
<b>kod22</b>	značaj kategorije u sintezi otvorenog područja (5=najznačajnije):
	5 (sva područja)

#### 2.1.4 Cezure

Fajl: cez.shp

Atributi:

<b>tip</b>	tip:
	cezura
<b>kod26</b>	značaj kategorije u sintezi otvorenog područja (5=najznačajnije):
	4 (sva područja)

Princip pripreme i napomene:

1. Područja vrijednih predjela i cezure preuzeta su po Planu predjela (Planplus d.o.o., radna verzija, decembar 2013). Metodologija i smjernice date su u tom izvještaju.
2. Režim vrijednih kulturnih predjela ograničen je na poljoprivredne površine po namjeni. Režim vrijednih prirodnih i poluprirodnih predjela nije ograničen na pojedinačne namjene. U situacijama gdje se taj režim preklapa sa poljoprivrednim površinama to znači, da su te poljoprivredne površine ekstenzivne i isprepliću se sa prirodnom vegetacijom. U tim područjima poljoprivreda je bitna zbog očuvanja predionog i biodiverziteta.
3. Režim cezure ide i preko (manjih) naselja. To znači, da tu gradnja nije potpuna zabranjena, nego je u tim područjima uvjetna manja gustoća gradnje odnosno veći udio zelenih površina.

## 2.2 Biodiverzitet i zaštita prirode

### 2.2.1 Postojeća zaštićena područja

Fajl: zast\_post.shp

Atributi:

<b>z podrucje</b>	naziv područja
	naziv područja
<b>kategorija</b>	kategorija zaštite po nacionalnoj legislativi:
	Nacionalni park
	Specijalni rezervat prirode
	Spomenik prirode
	Predio izuzetnih odlika
	Podrucje zasticeno opstinskom odlukom
<b>kod24</b>	značaj kategorije u sintezi otvorenog područja (5=najznačajnije):
	3
	4
	5

### 2.2.2 Potencijalna zaštićena područja

Fajl: zast\_pot.shp

Atributi:

<b>z podrucje</b>	naziv područja
	naziv područja
<b>kategorija</b>	kategorija zaštite po nacionalnoj legislativi:
	Nacionalni park
	Regionalni park
	Specijalni rezervat prirode
	Spomenik prirode
	Predio izuzetnih odlika
	Podrucje zasticeno opstinskom odlukom
<b>kod25</b>	značaj kategorije u sintezi otvorenog područja (5=najznačajnije):
	3
	4
	5

Princip pripreme i napomene:

1. Podaci o postojećim i potencijalnim zaštićenim područjima preuzet je po Analizi opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013). Metodologija i smjernice date su u tom izvještaju.

### 2.2.3 Obalne šume i makija

Fajl: sume\_rez.shp

Atributi:

<b>zajednica</b>	tip šumske zajednice odnosno vegetacije:
	bor i čempres
	lovor i oleander
	masline
	mješovito
	Orno - Quercetum ilicis
	Orno - Quercetum ilicis sa borovima
	pinjola
	poplavna ravnica
	Rusco - carpinetum orientalis
	Rusco - carpinetum quercestosum
<b>pokrov</b>	pokrov po tipu karaktera predjela:
	park
	makija
	masline
	šuma
<b>kod21</b>	značaj kategorije u sintezi otvorenog područja (5=najznačajnije):
	3
	4
	5

Princip pripreme i napomene:

1. Podatak o ekosistemsko značajnim obalnim šumama i makiji pripremljen je na osnovi preklapanja podatka o (1) šumama iz tipovima karaktera predjela i (2) pregledne karte osnovnih šumskih zajednica (Zavod za zaštitu prirode) i (3) dodatnog ručnog iscrtavanja na osnovu ortofoto snimka. Princip izlazi iz pretpostavki, koja su korištene u modelu ranjivosti flore i faune u Analizi opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013) ali je detaljnije prostorno razrađen. Umjesto podatka o Corine Land Coveru korišćen je novi podatak o šumama iz tipova karaktera predjela, za kojeg se smatralo, da više odgovora realnom stanju i planskim potrebama.
2. Režim obalne šume i makije obuhvata velik areal. Zbog omogućavanja manevarskog prostora usklađivanja u planskom procesu, podataka uključuje dodatno razradu - vrijednovanje, ko je stvara relativnu razliku unutar režima. To ne znači, da područja sa manjim značajem (ocjena 3 i 4) nijesu značajna, nego su samo manje značajna nego područja sa ocjenom 5. Kao najvrijednije (ocjena 5) definirane su šume Orno - Quercetum ilicis i neka specifična područja - područja lovora i oleanrda, pinjola, šuma i živica na poplavnim ravnica, mješovitih područja velikog biodiverziteta. Relativno manje značajne (ocjena 4) su šume Rusco - carpinetum orientalisa, Rusco - carpinetum quercestosuma i područja makije sa Orno - Quercetum ilicis. Relativno najmanje značajna (ocjena 3) su područja makije sa Rusco - carpinetum orientalisa i Rusco - carpinetum quercestosuma.
3. Režim obalnih šuma i makije nije ograničen na područja šuma po namjeni prostora. U situacijama gdje se režim preklapa sa poljoprivrednim površinama to znači, da su to poljoprivredne površine, koje se isprepliću sa prirodnom vegetacijom.

## 2.2.4 Estuar delte Bojane

Fajl: sume\_rez.shp

Atributi:

naziv	naziv područja
	estuar Bojane - kopno
	estuar Bojane - more

Princip pripreme i napomene:

1. Podatak uključuje širi prostor estuara Bojane na kopnu i moru. Estuari su ekosistemski vrijedna kategorija u skladu sa IUOP Protokolom. S tim u vezi estuar Bojane je uključen u područja prostornih ograničenja koje je potrebno uzeti u obzir prilikom planiranja prostora kopna i mora u obalnom području u kontekstu kontrolisanja i svođenja na minimum mogućih pritisaka na životnu sredinu.

## 2.2.5 Marinski habitati

Fajl: mari\_hab.shp

Atributi:

Naziv	naziv područja
	Luštica: od Mamule do rta Mačka (Area 1)
	od rta Trašte do Platamuna (Area 2)
	od rta Volujica do Dobrih Voda (Area 3)
	od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj (Area 4)
	kod uvale Valdanos (Area 5)
	Seka Đeran i juž. d. V. Plaže do delte Bojane (Area 6)
	predloženo zaš. područje u moru - Katič (Katic proposed MPA)

Princip pripreme i napomene:

1. Podaci su dobijeni iz istraživanja sprovedenih u okviru projekta „Startup of „Katič“ MPA in Montenegro and Assessment of marine and coastal ecosystems along the cost“ (DFS 2012). Metodologija i smjernice date su u izvještaju Analiza opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013)

## 3 Ulazni podaci za uslove zaštite i korišćenja prostora: ograničenja za razvoj u prostoru

### 3.1 Seizmička kategorizacija

#### 3.1.1 Seizmička ranjivost

Fajl: seizmicka\_ranj.shp



Princip pripreme i napomene:

1. Podatak seizmički ranjivosti preuzet je po Analizi opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013). Metodologija, atributi i smjernice date su u tom izvještaju.

### **3.1.2 Seizmička mikrorejzonizacija**

Fajl: mseizmicka\_rej.shp

Princip pripreme i napomene:

1. Podatak je pripremljen za uže obalno područje, na osnovu sadržaja karata seizmičke mikrorejzonizacije urbanih površina primorskih gradova, koje sadrže detaljne elemente interakcije primarnih seizmičkih pobuda (na osnovnoj stijeni) i lokalne geotehničke sredine. Metodologija, atributi i smjernice date su u izvještaju Analizi ranjivosti uskog obalnog područja (CAMP CG, oktobar 2013), Priloga 3: Studija seizmičke kategorizacije.

## **3.2 Erozijska**

### **3.2.1 Erozijska**

Fajl: eroz\_det.shp

Princip pripreme i napomene:

1. Podatak o eroziji preuzet je po Analizi opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013), u kojoj je prikaz erozije urađen za 13 odabranih slivova, odnosno po Analizi ranjivosti uskog obalnog područja (CAMP CG, oktobar 2013), u kojoj je taj prikaz dopunjen za uže obalno područje širine od 500 - 1000 m. Metodologija, atributi i smjernice date su u tim izvještajima.

## **3.3 Poplave**

### **3.3.1 Poplave**

Fajl: poplave.shp

Princip pripreme i napomene:

1. Podatak o poplavama preuzet je po Analizi opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013). Metodologija, atributi i smjernice date su u tom izvještaju.

## **3.4 Podzemne vode**

### **3.4.1 Zone sanitarne zaštite**

### **3.4.2 Zone mineralnih izvora**

### **3.4.3 Zone nalazišta peloida**

Fajlovi: zone\_sanit.shp  
mine\_izvor.shp  
nal\_peloid.shp

Princip pripreme i napomene:

1. Podaci su preuzeti po Analizi opšte ranjivosti (CAMP CG, oktobar 2013). Metodologija, atributi i smjernice date su u tom izvještaju.

## 4. Sintezni podaci

### 4.1 Sumarni sloj

Fajl: nam\_rez\_svi1.shp

Atributi:

<b>kod_uk</b>	zbir ocjena osnovnih slojeva
	od 3
	do 20
<b>pogodnost</b>	zbir ocjena u klasama
	najniza (od 3 do 5)
	niska (od 6 do 8)
	srednja (od 9 do 10)
	visa (od 11 do 14)
	najvisa (od 15 do 20)

Princip pripreme i napomene:

1. Podatak pripremljen na osnovu preklapanja osnovnih 7 slojeva. Metodologija i smjernice date su u tački 4. Metodologija vrednovanja i izdvajanja otvorenih područja u funkciji njihovog očuvanja i održivog ruralnog i turističkog razvoja.
2. Podatak pripremljen je kao moguća konceptualna osnova za pripremu planova. Osnovni slojevi mogu se preklapati i drugačije.
3. Atribut "kod\_uk" uključuje zbir ocjena osnovnih slojeva. U atributu "pogodnost" te ocjene stavljene su u 5 klasa. Moguće su i drugačije klase.

## Aneks 2

### Smjernice za očuvanje i održivo korišćenje predionih vrijednosti obalnog područja

Osnovni opšti cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog predjela, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i predionog diverziteta obalnog područja. Prioritetno treba očuvati prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U očuvanju i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Posebni ciljevi obuhvataju:

- Očuvanje i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Očuvanje i unapređenje svih zelenih površina, u skladu sa principima ekološkog planiranja predjela i
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).

Posebne smjernice i preporuke definišu se za opšti i turistički razvoj:

- U slučajevima kada bi predviđeni razvoj mogao znatno ugroziti predio odnosno ukupni diverzitet pojedinih djelova obalnog područja, od razvoja u tim djelovima treba odustati i preusmjeriti ga u druge djelove (lokalitete); potpunog izbjegavanja do preusmjeravanja planiranih aktivnosti i turističke izgradnje na druge lokalitete;
- U slučajevima kada nije moguće izbjeći negativne uticaje, neophodno je predvidjeti mjere za praćenje uticaja i njihovo umanjenje;
- Imperativ je da se svuda gdje je to neophodno planiraju zaštitni pojasevi, radi zaštite pojedinih lokaliteta kao što su izvorišta voda, značajne lokacije biodiverziteta, spomeničko i drugo kulturno nasljeđe, posebne ambijentalne cjeline i druga prirodna i kulturna dobra;

Posebno u slučaju turističkih aktivnosti odnosno izgradnje:

- a. prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- b. svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje; i
- c. prilikom ovakvih intervencija, treba koristiti autohtone vrste koje odgovaraju ambijentalnim i prirodnim karakteristikama područja

Uopšte uzev, predio treba čuvati, unapređivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje. Posebno treba voditi računa o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora, što manjem zauzimanju novih prostora, korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje vrijednih predjela, zaštita mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura;

#### 1. Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli

Zaštita predjela obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika predjela. Područja koja su pretežno pod šumskom vegetacijom naročito na granici sa stjenovitim obalama i morskim grebenima treba valorizovati kroz izletišni i rekreativni turizam, posmatrati ga kao nadopunu turističke ponude (za

pješaćenje, šetnju, kreiranje vidikovaca, i sl.) Težiti očuvanju interesantnih repera u predjelima kao što su izolovane grupacije stabala i stavljanje naglasaka na njih ( grupacije čempresa, borova pinjola, maslina i sl.).

## 2. Izuzetno vrijedni predjeli- Kulturna baština

Mjere zaštite kulturnog pejzaža odnose se u prvom redu na rekognosciranje, evidenciju i analizu zatečenog stanja. Zadržavanje tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog predjela je veoma važno. Kulturna baština treba da bude pokretač razvoja i neophodno je uvezati sa turističkom ponudom i prirodnim okruženjem tj. kulturnim pejzažom. Planirati uvezivanja više lokacija sa elementima kulturne baštine šetnim, planinarskim i biciklističkim stazama.

## 3. Izuzetno vrijedni kulturni poljoprivredni predjeli

Posebna područja tradicionalne poljoprivrede su prepoznatljiva i značajna za očuvanje kulturnog predjela. Ovaj tip predjela daje poseban identitet obalnom prostoru i kao takvog ga treba sačuvati i unaprijediti, a tamo gdje je zapušten obnoviti.

Valorizacija je moguća uvezivanjem sa turističkim djelatnostima, distribucijom proizvoda hotelima, ograničavanje izleta za turiste, posjeta i mogućnost degustacije proizvoda u autentičnom ambijentu. Neophodno je obezbijediti potrebnu infrastrukturu tj. dostupnost ovim lokacijama. Posebnu pažnju posvetiti očuvanju živica i kamneih podzida kao prepoznatljivog predionog elementa.

## 4. Urbano pejzažno uređenje

Očuvati granice ovih površina je veoma važno sa sociološkog, sanitarno-higijenskog i estetskog stanovišta, jer istovremeno predstavljaju elemente prirode u gradovima i naseljima. Potrebno je dovođenje ovih površina u stanje potpune funkcionalnosti.

## 5. Vodeni ekosistemi

Sačuvati od zagađivanja, spriječiti odlaganje otpada, formirati zaštitne zelene pojaseve, omogućiti lokacije dostupne za izletišta, šetne staze i sl.

## 6. Naselja

Koncentrisati gradnju i ne širiti naselja na račun vrijednih prirodnih područja. Ostavljati cezure-prodore između naselja što će omogućiti prirodno povezivanje obale i zaleđa. Okućnice uređivati mediteranskim vrstama drveća u kombinaciji sa tradicionalnim i modernijim vrtno arhitektonskim elementima. Uz saobraćajnice planirati drvorednu sadnju obodom parcela.

## 7. Park šume

Park šume su planirane unutar izuzetno vrijednih prirodnih i poluprirodnih predjela sa prožimanjem kulturnih elemenata. Kreiranjem nastavka obalnih šetališta i vidikovaca sa paratećim urbanim mobilijarom unutar park šuma povećava se vrijednost predjela.

Staze u park šumama mogu pored rekreativnog i izletničkog karaktera imati i naučno istraživačku funkciju.

Za predviđene lokacije neophodno je uraditi Detaljne studije predjela, kako bi se sagledao potencijal ovih prostora, naročito sastav i stanje vegetacije, interesantne vizure i sl.

## 8. Gradski parkovi

Parkovske površine su okosnice zelenog sistema gradova i njegove okoline i predstavljaju neodvojivi dio slike područja. Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podići nivo kvaliteta parka. Neophodno je sačuvati autentičnost prostora i novim rješenjima naročito u pogledu materijalizacije ne narušiti njegovu jedinstvenost i likovni izraz.

## 9. Lungo mare

Pješačke, kolsko-pješačke zone i trgovi kao jedan od osnovnih elemenata oblikovanja gradskih prostora, ne samo da treba da doprinesu koncepciji urbane revitalizacije i rekonstrukcije gradskih površina, već u morfološkom smislu treba da potenciraju prepoznatljivost pojedinih predjela grada i revalorizaciju njegovog urbanog tkiva sa dopunom neophodnim sadržajima.