

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
	za građenje hotela - turističkog naselja na lokaciji koju čine katastarske parcele br.: 7205/1, 7205/2, 7205/3, 7205/4, 7205/5, 7206, 7209/1, 7210, 7211, 7270, 7271/1, 7271/2, 7271/3, 7271/4 KO Ulcinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj („Sl.list CG“, br. 16/17).	
2.	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>	Ivo Knežević
3.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Katastarska evidencija Prema listu nepokretnosti 1901 KO Ulcinj, na kat.parceli br. 7205/1 je evidentiran pašnjak 2.klase, površine 4.393 m<sup>2</sup>, dok je na kat.parceli br. 7205/5 evidentiran pašnjak 2.klase površine 288 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 1927 KO Ulcinj na kat.parcelama br.: 7205/2, 7205/3, 7205/4, 7209/1, je evidentiran pašnjak 2.klase površine: 342 m<sup>2</sup>, 149 m<sup>2</sup>, 139 m<sup>2</sup>, 3.868 m<sup>2</sup>, dok je na kat.parceli br. 7210 evidentirana šuma 4.klase površine 1.494 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 2877 KO Ulcinj na kat.parceli 7206 je evidentirana šuma 4.klase površine 3.439 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 7306 KO Ulcinj na kat.parceli br. 7211 je evidentiran pašnjak 2.klase površine 713 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 4013 na kat.parceli br.7270 je evidentirana šuma 4.klase površine 3.906 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 6122 KO Ulcinj, na kat.parceli br.7271/1 je evidentirana šuma 4.klase površine 501 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 6123 KO Ulcinj, na kat.parceli br.7271/2 je evidentirana šuma 4.klase površine 503 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 6140 KO Ulcinj, na kat.parceli br.7271/3 je evidentirana šuma 4.klase površine 1532 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 3765 KO Ulcinj, na kat.parceli br.7271/4 je evidentirana šuma 4.klase površine 1533 m<sup>2</sup>.</p> <p>Uvidom u grafički dio PUP-a Ulcinja, 08. Postojeće stanje – namjena površina, predmetne lokacije su namjene šumske površine.</p>	
4.	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
4.1.	<b>Namjena lokacije</b>	
	Predmetna lokacija se nalazi u planskoj zoni 1 – Grad Ulcinj	



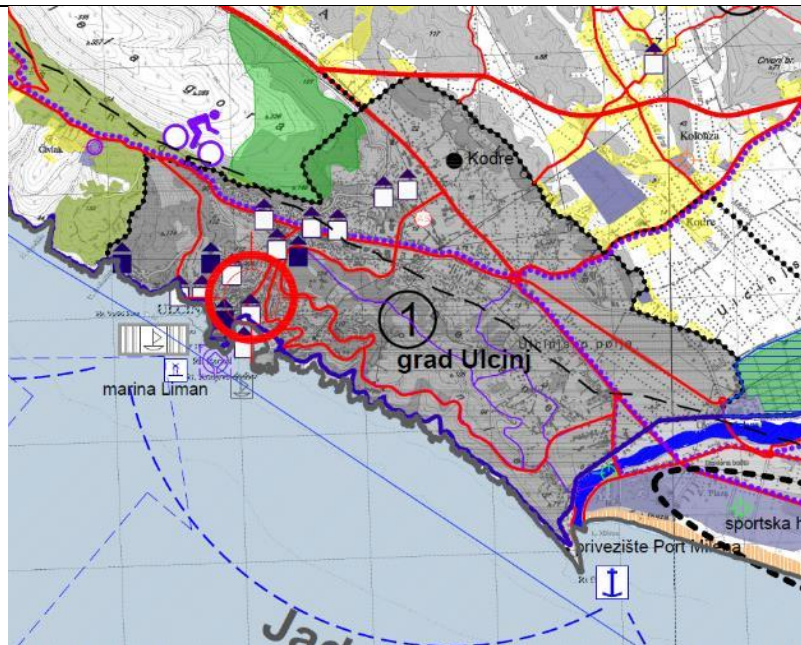
**Planska zona 1 – grad Ulcinj**, površine **868ha**, obuhvata dio centralnog gradskog područja, podzone Liman, Pristan, Mala plaža, Ulcinj grad, Meterizi, Pinješ, Meraja, Totoši, Nova Mahala i Bijela gora, Kodre, Ulcinjsko polje i Đerane. Granicom zone Morskog dobra je podijeljena na 2 dijela, prvi dio - područje GUR (generalno urbanističko rješenje), površine 833,56ha i drugi dio - dio zone Morskog dobra, površine 34,44ha.

Prioritet razvoja planske zone 1 je dogradnja funkcija administrativnog i privrednog opštinskog i subregionalnog centra, usko povezanog sa funkcijama grada Bara, očuvanje i zaštita kulturnih i istorijskih vrijednosti i razvoj hotelsko-turističke ponude.

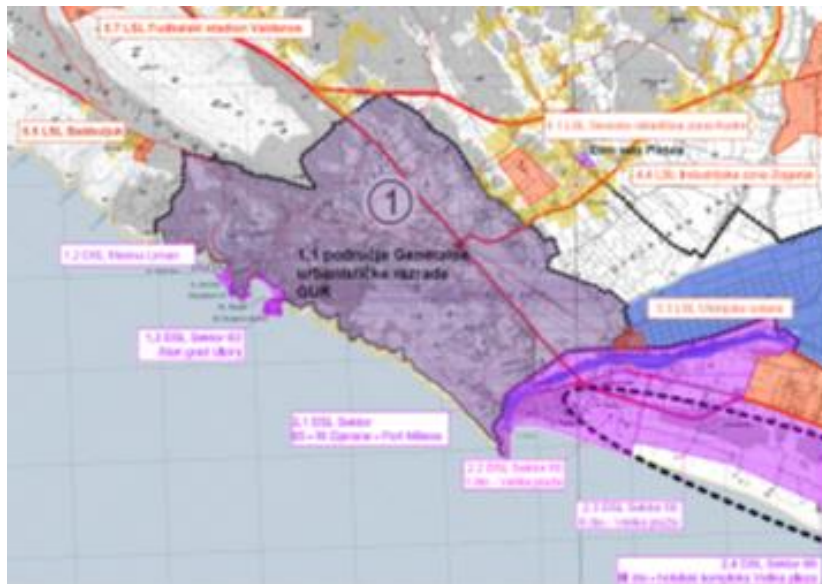
Zahtjevi okruženja ogledaju se kroz potrebu za zaštitom prirodnog pejzaža obale mora, brda Pinješ, zelenih površina i koridora oko grada i duž prilaznih saobraćajnica, kao i kroz kontrolu svih faktora koji mogu prouzrokovati zagađenje životne sredine.

U zoni grada Ulcinja potrebno je uspostaviti striktnu kontrolu namjene i korišćenja prostora, uz zaštitu graditeljskog nasljeđa i zelenih površina, a kroz dogradnju infrastrukture stvoriti uslove za proširenje turističke ponude grada.

Uvidom u grafičkom prilogu 11. Koncept organizacije prostora predmetna lokacija se nalazi u građevinsko područje naselja – urbano



Uvidom u grafički dio br.19 Režimi uređenja PUP-a, predmetna lokacija je razrađena kroz GUR naselja Ulcinj



U odnosu na prostorne i ambijentalne karakteristike prostora, područje generalne urbanističke razrade je podijeljeno na 6 planskih jedinica.

- Planska jedinica 6 - obuhvata područje Brda Pinješ, površine 139,54ha

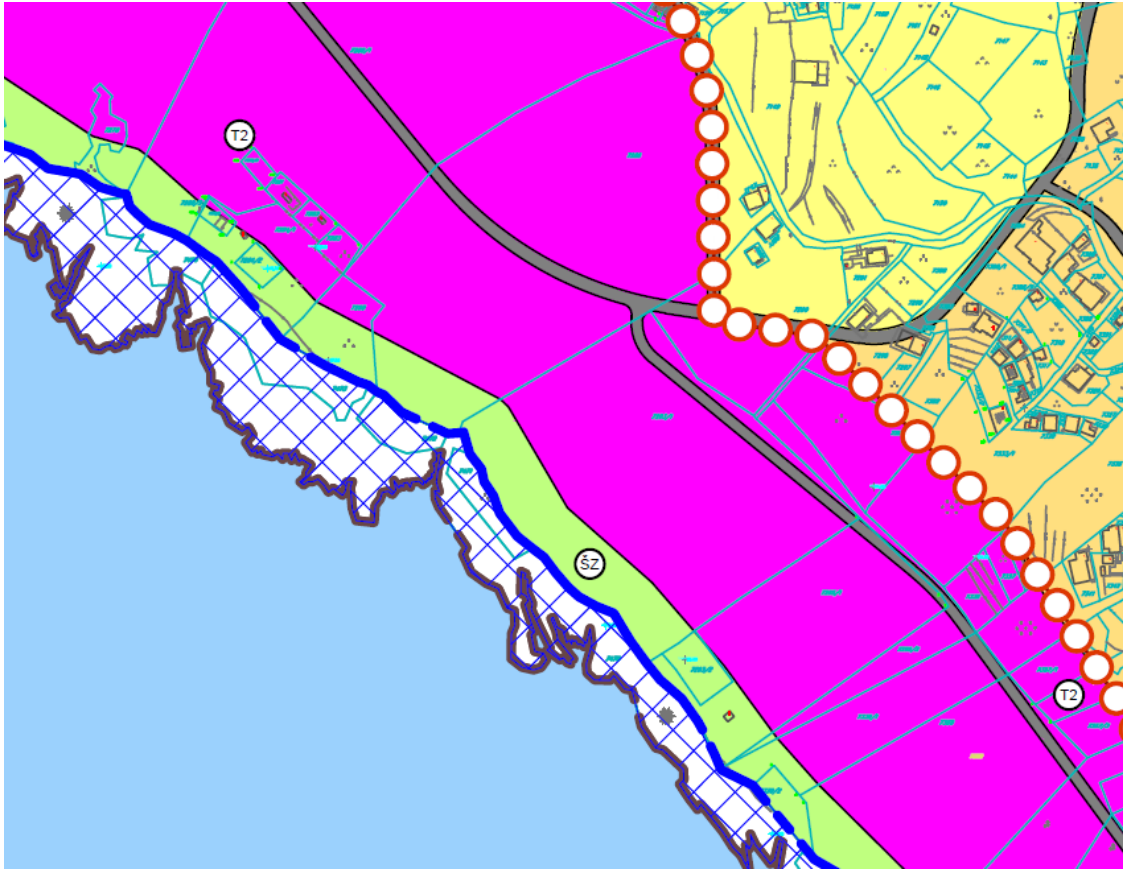
### Planska jedinica 6

Granicom planske jedinice obuhvaćen je prostor brda Pinješ, koji predstavlja centralnu zonu zelenila, šetnje i rekreacije.

Dio zahvata orijentisan prema moru je predviđen za izgradnju ekskluzivnih turističkih kapaciteta, a na visočijoj koti i kapaciteta stanovanja male gustine i mješovite namjene.

Preduslov razvoja ovog prostora je izgradnja mreže saobraćajne i tehničke infrastrukture, a planirano je urbano opremanje, izgradnja pješačkih i biciklističkih staza i odmorišta sa vizurama prema moru. Planom namjene površina određene su zone za izgradnju sadržaja različitih namjena, objekata saobraćajne i tehničke infrastrukture i uređenje slobodnih površina. Izgradnja na površinama različite namjene sprovodiće se u skladu sa smjernicama definisanim PUP-om.

Uvidom u grafički dio plana, karta br.22 GUR centar Ulcinja - plan namjene površina, predmetna lokacija ima **namjenu – turizam (T2) i zaštitni pojasevi (zaštitne šume - ŠZ).**



**Turizam** će se zasnivati na održivom pristupu koji prije svega štiti prirodno bogatstvo Ulcinja. Stoga je glavni cilj razvoja turizma povećanje atraktivnosti i konkurentnosti, koje će se obezbijediti poboljšanjem strukture i kvaliteta smještaja i uvođenjem tematskog i "Niche" turizma.

Razvoj **turizma u naseljskim strukturama** planiran je u vidu hotelskih kapaciteta, vila, apartmanskog i privatnog smještaja, i drugih sadržaja, najvećim dijelom u gradu Ulcinju (planska jedinica 1, građevinsko područje naselja – urbano definisano GUR-om) ali i naseljima Kruče, Štoj, Krute, Vladimir, Kravari i Šas.

- Razvoj zdravstvenog turizma kroz promociju korišćenja mineralnih izvora i ljekovitog blata na Ženskoj plaži na Pinješiu i Velikoj plaži. Prateći objekti, lječilišta i oporavišta će se graditi u okviru naseljskih struktura u blizini pojedinih lokaliteta. Posebnom studijom je potrebno ispitati mogućnost uvođenja medicinskih tretmana i oporavka rekonvalenscenata u okviru planiranih objekata zdravstvenog turizma.  
U sadržajima wellness turizma na Port Mileni i Velikoj plaži posjetiocima će se pružiti sadržaji za poboljšanje fizičkog i mentalnog stanja, posebno kroz usluge pravilne ishrane, vježbi, spa centara i korišćenja sadržaja sportskog, rekreativnog i avanturističkog turizma
- Eko turizam se smatra tržištem koje posljednjih decenija bilježi veliku stopu rasta. Eko turizam obuhvata putovanje kroz prirodu, koje čuvaju životnu sredinu i poboljšavaju dobrobit lokalnog stanovništva, kroz korišćenje smještaja u etno selima, lokalnim kapacitetima i korišćenje usluga lokalnog stanovništva. Mjerama planiranja i zaštite prostora, uvođenjem standarda i regulative koja spriječava narušavanje osjetljivih ekosistema, kao i sprovođenjem monitoringa nad sprovođenjem mjera, Ulcinj se može izgraditi kao prepoznatljiva eko destinacija.
- Unaprijeđenjem hotelskih kapaciteta stvoriće se uslovi za uspostavljanje poslovnog, kongresnog turizma. Inovacije kongresnog turizma treba ostvariti kroz korišćenje alternativnih objekata i lokaliteta (trgovi, parkovi, prirodni lokaliteti, muzeji, galerije i dr.).

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

**Izuzetno od ostalih površina za turizam, na površinama za turizam u okviru DUP-a Pinješ - borova šuma planirani su kapaciteti ekskluzivnog turizma, turističke vile na urbanističkim parcelama veličine 2500 - 5600m<sup>2</sup>. Zauzetost urbanističke parcele iznosi do 10%, koeficijent izgrađenosti do 0,2. Spratnost objekata do P+1, uz mogućnost izgradnje suterenske etaže. Ukoliko se radi o izgradnji hotela (T1), zauzetost urbanističke parcele može iznositi do 20%, koeficijent izgrađenosti do 0,4, a spratnost osnovnog objekta hotela do P+2, uz mogućnost izgradnje suterenske etaže. Prilikom izrade projekata hotelskih objekata voditi računa da isti ne smiju ugroziti vizure okolnih objekata, kao ni autentični prirodni predio brda Pinješ.**

U okviru PUP-a, odnosno GUR-a definisana je namjena turizam u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14)

U zavisnosti od vrste smještajnih objekata ili kompleksa, predmetnu lokaciju čini T1 ili T2 vrsta turističke zone.

#### T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2.

#### T2

U turističkim zonama T2 od ukupne površine zone, planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli najmanje je 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani najviše je 50%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 30% u objektima koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 70% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu T2 je moguće prenamijeniti u turističku zonu T1, čime se svi indikatori i ostali uslovi mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1.

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14), površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i na njima se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta (NT), objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);

#### **Smjernice za uređenje EKO naselja i rizorta**

Planiranju i izgradnji kapaciteta obavezno treba da predstoji analiza i procjena prirodnih uslova, sa aspekta klimatskih uslova, konfiguracije terena, vegetacije, sastava zemljišta, blizine površinskih voda i podzemnih tokova, blizine saobraćajnica i energetskih objekata. Zoniranje prostora i plan aktivnosti treba uraditi u skladu sa rezultatima analiza, posebno u dijelu ekspozicije objekata u odnosu na sunčevo zračenje i vjetrove.

Objekte treba locirati u blizini lokalnog puta sa kojeg treba da bude riješen kolski pristup lokaciji.

### Smještajni objekti

Arhitektura objekata treba da obezbijedi podršku očuvanju ambijenta, postojeće flore i faune, kao i najmanji mogući uticaj na okolinu. Oblik i materijalizacija objekata treba da budu u skladu sa okruženjem, primjenjujući motive i tradicionalne stilove izvorne arhitekture.

Standard eko naselja je 3\* - 5\*.

Sadržaji u okviru eko naselja koje treba organizovati u okviru centralnog objekta su: recepcija i uprava, kafe sa otvorenom terasom, restoran, prostorije za rekreaciju i zabavu (wellness centar, spa centar, bazeni, igraonice za djecu, iznajmljivanje opreme za pješaćenje i biciklizam). Sobe za goste planirati u depedansima

– autentičnim kućama koje su stazama povezane sa zajedničkim sadržajima. U okviru eko naselja moguće je planirati i druge sadržaje kao što su trgovine hrane, pića i suvenira, nacionalni restorani, sadržaji sporta i rekreacije.

Spratnost centralnog objekata planirati do S+P+2, a smještajne jedinice do P+1.

Upotreba i ušteda električne energije - Ušteda električne energije podrazumjeva smanjenje potražnje kroz projektovanje energetski efikasnih objekata kako bi se minimizirala količina energije neophodna za grijanje i hlađenje i omogućila upotreba obnovljive energije. U eko lođž naseljima primjenjivati sljedeće mjere kojima će se ostvariti ušteda električne energije:

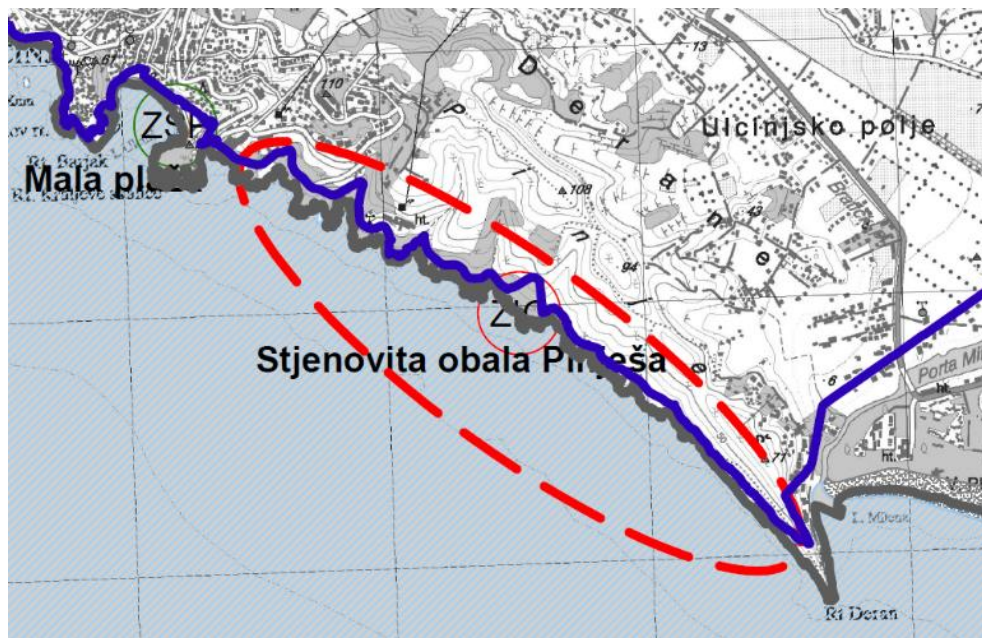
Mali indeks prozor-vrata površina kako bi se smanjili toplotni gubici i ostvarila veća toplotna dobit i stabilizovale temperature unutar objekta;

Obezbijediti prirodno osvjetljenje kroz pasivno projektovanje orijentišući dužu stranu fasade objekta po osi istok-zapad;

Orijentacija objekta mora biti takva da se maksimizira izloženost sunčevom zračenju za potrebe proizvodnje električne energije iz solarnih panela koji će biti fiksirani na objekat;

Istražiti mogućnost instalacije mikro-vjetrojača na objekte.

Uvidom u grafičke priloge 17b. Zaštita prirode i grafički prilog br.26 GUR centra Ulcinja – pejzažno uređenje



Plan je predložio **zonu za zaštitu**, odnosno stjenovitu obalu sa neposrednim zaledem /zona Morskog dobra/.

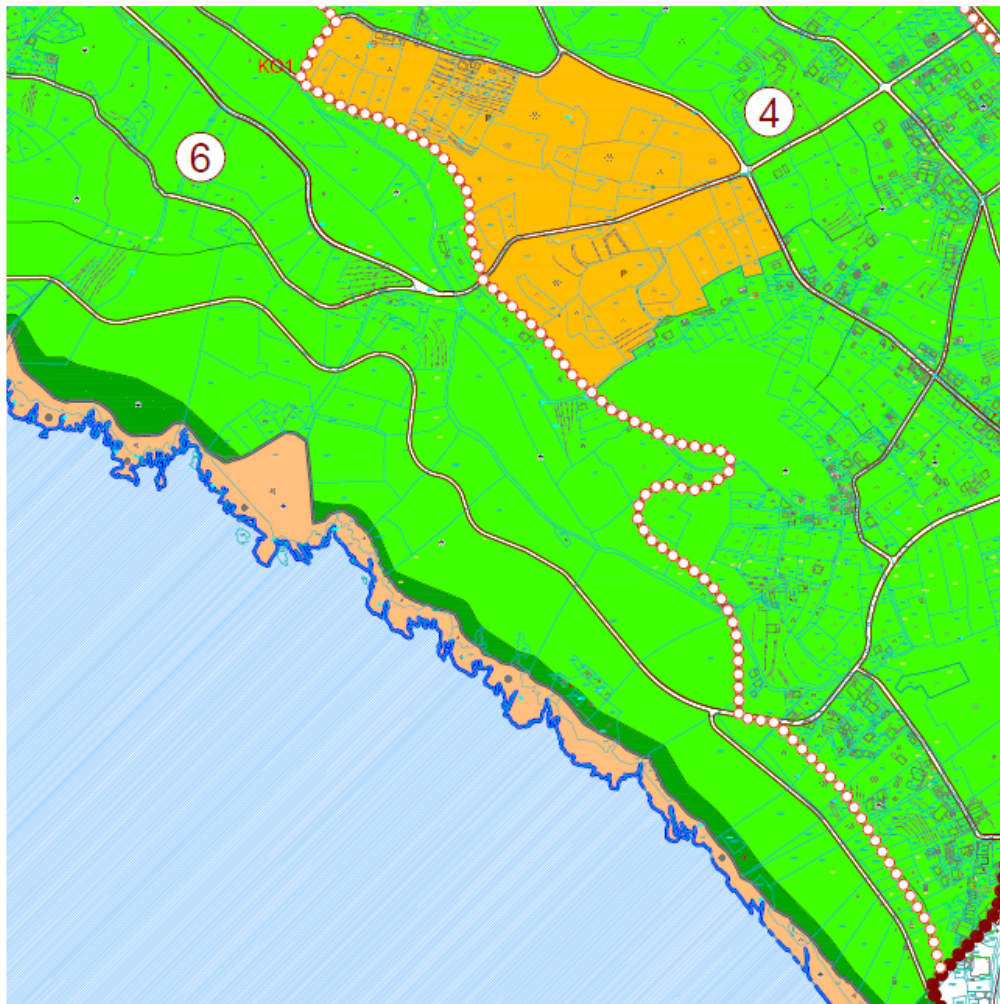
- Stjenovita obala Mendra i Pinješ – predio izuzetnih odlika

Stjenovita obala Pinješa i Mendre

- pažljivo korišćenje određenih djelova obale za mala, intimna kupališta;

- minimalne intervencije i zaštita pejzažnih vrijednosti;

- detaljno snimanje postojećeg stanja, evidentiranje zdravih, bolesnih i stabala sklonih padu i primjena adekvatnih bioloških i građevinskih, odnosno hidrograđevinskih mjera zaštite na izradi kamenih podzida, regulisanju kišnih, bujičnih tokova;
- zabrana izgradnje terasa od betona ili kamena sa betonskim temeljima koji sputavaju i presijecaju korijenski sistem stabala;
- proglašenje za predio izuzetnih odlika i kao takvog stavljanje pod zaštitu Zakona o zaštiti prirode, gdje se ne smiju preduzimati radnje koje bi bilo kako mogle da ugroze ovaj areal



U cilju zaštite autentične slike područja i njegovog identiteta, neophodno je da se prilikom svih intervencija u prostoru, kroz efikasne mjere planiranja i pozitivne mjere korišćenja zemljišta, što više očuvaju prirodni ekosistemi, geomorfološki oblici i karakteristični elementi kulturnog predjela.

**Namjena predmetnog dijela lokacije je i zelene površine specijalne namjene (zaštitni pojasevi (zaštitne šume))**

#### **Zaštitni pojasevi (zaštitne šume)**

Površine pod prirodnom vegetacijom (makija) sa primjesom pojedinačnih stabala i skupina alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa (*Cupressus sempervirens*) na padinama brda Pinješ i Mendra kao i kultivisane sastojine uz Ulcinjsko polje, predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore koje području daje autentičan mediteranski izgled.

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

Zabranjena je sječa stabala, krčenje i svaki drugi vid eksploatacije vegetacije. Predviđeno uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (pješačke i biciklističke staze, odmorišta) i njihovo adekvatno uređenje kao park-šume. Planirana je i izgradnja hidrantske protivpožarne mreže. Nalaze se u planskim jedinicama: 1, 2, 3, 6 i 7.

### **Smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela**

#### **Tip 2 - Primorski grebeni i stjenovita obala**

Opšte smjernice

- očuvati prirodnost stjenovite obale;
- maksimalno očuvati prirodnu vegetaciju (zabrana sječe stabala, krčenja i bilo kakvog vida eksploatacije), postojeću morfologiju terena i karakteristične vizure;
- zaštita reprezentativnih stabala crnike kao spomenika prirode;
- rekultivacija makije sadnjom pionirskih vrsta koje odgovaraju prirodnoj potencijalnoj vegetaciji;
- izgradnja podzida od prirodnog kamena u cilju zaštite zemljišta od erozije;
- uređenje vidikovaca (klupe, informativne table i sl.);
- spriječiti unos alohtone vegetacije osim u naseljima i turističkim zonama gdje se, u ograničenoj mjeri, mogu koristiti alohtone vrste;
- kod nove izgradnje zadržati nisku gustinu izgrađenosti, postojeću tradicionalnu strukturu i tipologiju gradnje, a za pejzažno uređenje koristiti rješenja koja se oslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana.

Smjernice - 2d Grad Ulcinj

- racionalno korišćenje već zauzetog prostora;
- što manje zauzimanje novih prostora;
- očuvanje graditeljskog naslijeđa;
- očuvanje autentičnosti Starog Grada kao zaštićene kulturno-istorijske cjeline koja je na listi potencijalnih objekata Svjetske baštine;
- očuvanje mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura;
- očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristine;
- povećanje stepena ozelenjenosti kroz dogradnju sistema javnih zelenih površina;
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog predjela;
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

#### **4.2. Pravila parcelacije**

##### **Smjernice za izgradnju turističkih kapaciteta kroz direktnu implementaciju PUP-a**

Dio turističkih kapaciteta na teritoriji opštine Ulcinj će se graditi kroz direktnu implementaciju smjernica PUP-a.

Rješenja turističkih kapaciteta će razraditi na nivou urbanističke parcele ili bloka sljedeće namjene:

- turizam;
- etno sela;
- sport i rekreacija.

Kapacitete na lokaciji je moguće graditi fazno. Ukoliko se na lokaciji realizuje fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za komplet kapacitete i definisati faznost realizacije pojedinih lokacija.

U okviru idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja definisati parcelaciju, kao i namjenu površina i objekata na pojedinim lokacijama.

U okviru faznosti realizacije kao prvu fazu predvidjeti izgradnju sobračajne i tehničke infrastrukture. Sve intervencije u prostoru raditi u skladu sa načelima zaštite prirodnog okruženja i životne sredine. Ukoliko na susjednim parcelama postoje izgrađeni objekti, novi objekti moraju biti locirani tako da ne umanjuju vizure, osunčanost i kvalitet življenja u postojećim.

Tipologija planiranih objekata treba da slijedi tehničke i arhitektonske elemente tradicionalne primorske kuće.

U slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:



	<p>a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,</p> <p>b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,</p> <p>c) ima obezbijeden kolski pristup sa javnog puta,</p> <p>d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;</p> <p>e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.</p> <p>Predmetna lokacija se sastoji od sledećih katastarskih parcela br.: 7205/1, 7205/2, 7205/3, 7205/4, 7205/5, 7206, 7209/1, 7210, 7211, 7270, 7271/1, 7271/2, 7271/3, 7271/4 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.</p>
4.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p>Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom lokacije su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulaciona linija;</li> <li>• Građevinska linija;</li> <li>• Vertikalni gabarit (visinska regulacija);</li> <li>• Nivelacija.</li> </ul> <p><u>Regulaciona linija</u> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela se poklapaju sa regulacionom linijom. Prostor između ivice kolovoza i regulacione linije može se predvidjeti za izgradnju trotoara, nivelisanje usjeka i nasipa oko saobraćajnica i njihovo obezbjeđenje, izgradnju zaštitnih potpornih zidova, postavljanje instalacija, mogućnost izgradnje rigola i sl.</p> <p><i>Pri izgradnji javnih saobraćajnica moguće je širenje pojasa regulacije radi projektovanja usjeka i nasipa, odnosno korekcija regulacione linije do 5m unutar lokacije, a na osnovu Zakona o ekspropriaciji. Svaki vlasnik je dužan da ustupi dio koji je namijenjen za izgradnju saobraćajnice, što je u skladu sa Zakonom o ekspropriaciji („Sl.list RCG“, br. 55/00,28/06, „Sl.list CG“, br.21/08,30/17) Regulaciona linija će biti korigovana, u skladu sa definisanim koridorom saobraćajnice. Mijenjanje granice za potrebe izgradnje javne saobraćajnice i putnog pojasa ne mijenjaju se uslovi koji se tiču BRGP-a na lokaciji, a koji su definisani Planom.</i></p> <p><u>Građevinska linija</u> prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.</p> <p>Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.</p> <p>Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranom namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima.</p> <p><u>Vrste građevinskih linija su:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.</li> <li>– Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.</li> <li>– Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).</li> </ul> <p>Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.</p> <p>Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.</p>

### Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

### Parametri za vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža. Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. U centralnim gradskim zonama gdje se planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu neophodno je propisati i treći parametar visinske regulacije – visinu vijenca objekta. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica (lanterni) i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

### Najveća visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od visina, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

Objekte je poželjno orijentisati u pravcu optimalne insolacije i vizura (ka moru ili dr.), a u skladu sa postojećom konfiguracijom terena (dužu stranu objekta poželjno je postaviti paralelno sa izohipsama).

5.

## **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

### **Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko tehnoloških nesreća**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993).Područje plana, obzirom na svoj prirodno-geografski položaj i geofizička svojstva, izloženo je kataklizmičkim uticajima elementarnih nepogoda.

### **Zemljotresi**

Mikroseizmička reonizacija koja je urađena za područje GUP-a Ulcinj iz 1985. god. (Seizmička mikroneonizacija Urbanog područja grada Ulcinja sa seizmo-geološkim podlogama; ZGI SRCG i GZ Skoplje-Titograd-Skoplje 1980-1981) može se primijeniti zbog homogenog geološkog sastava i na područje cijele opštine.

To ne znači da nijesu potrebna dalja mikroseizmološka istraživanja u interesantnim urbanism prostorima (na primjer zona Vladimira).

Rezultati ukupno izvršenih istraživanja područja, a posebno seizmoloških pokazuju da će i u buduće područje biti izloženo jakim zemljotresima.

Karta seizmičke mikroneonizacije sadrži potrebne inženjersko–geološke podatke na osnovu kojih je izvršena inženjersko-seizmološka procjena (interpretacija) uticaja inženjersko-geoloških osobina

terena na dejstvo zemljotresa. Na karti seizmičke mikrorejzonizacije izdvojene su tri seizmičke zone i to: seizmičke zone 8.i 9. stepena i zona (N) sa seizmički nestabilnim terenima.

U seizmičkim zonama 8.i 9. stepena u zavisnosti od uslova tla (dobro, srednje, slabo) izdvojene su seizmičke podzone (a, b, c) sa odgovarajućim seizmičkim koeficijentima (KS) i to:

- podzona 8a sa koeficijentom  $KS=0.04$ ,
- podzona 9a sa koeficijentom  $KS=0.08$ ,
- podzona 9b sa koeficijentom  $KS=0.10$  i
- podzona 9c sa koeficijentom  $KS=0.12$ .

Pored navedenih seizmičkih podzona, u seizmičkoj zoni 9. stepena u podzonama 9b i 9c označene su posebne podzone (n) sa seizmogeološki uslovno nestabilnim i nepovoljnim terenima. To su podzone (n-1), (n-2) i (n-3) u kojima se očekuju određeni oblici nestabilnosti i drugih nepovoljnih uticaja terena lokalnog značaja, koji se mogu javiti pri dejstvu zemljotresa kao posljedica slabe i neadekvatne urbanističke i tehničke pripreme terena za gradnju, slabih i neadekvatnih geotehničkih i inženjersko-seizmoloških istraživanja lokacija za definisanje projektnih parametara i kao posljedica primjene neadekvatnih konstruktivnih sistema objekata, način fundiranja i konstrukcija fundamenata, kao i propustima pri samoj gradnji objekata. Imajući u vidu stepen geotehničke i inženjerskoseizmološke istraženosti terena, manifestovane oblike nestabilnosti i seizmološki neponovljive uticaje terena, pri dejstvu glavnog udara 15. aprila 1979. god., kao i složenost zadataka seizmičke mikrorejzonizacije, nije moguće riješiti sve probleme seizmičke zaštite koji će se u toku realizacije plana javiti.

Zbog toga se pri izradi karte seizmičke mikrorejzonizacije pošlo od sljedećih postavki koje u vidu napomena i preporuka važe za njeno korišćenje:

- Gradnja objekata dozvoljava se u seizmičkim zonama 8. i 9. stepena, dok se u seizmičkoj zoni (N) ne dozvoljava zbog očekivanih nestabilnosti terena prilikom dejstva zemljotresa;
- Usvojene vrijednosti seizmičkog koeficijenta (KS) mjerodavne su za uobičajene objekte koji se masovno grade na području grada;
- Za objekte za koje propisi traže da se projektuju na povećana seizmička dejstva i za objekte za koje zakon o investicionoj gradnji propisuje inženjersko-seizmološka istraživanja njihovih lokacija, vrijednost seizmičkog koeficijenta i drugih potrebnih seizmičkih parametara za njihovo projektovanje treba odrediti na osnovu naknadnih i adekvatnih istraživanja lokacije;
- U podzonama (n) sa seizmogeološki uslovno nestabilnim i nepovoljnim terenima gradnju objekata treba vršiti pod sljedećim uslovima:
  - Na terenima (n-1) gradnju objekata treba vršiti nakon odgovarajuće urbanističke i tehničke pripreme terena, a pri pripremi lokacija za gradnju treba obezbijediti potrebne tehničke uslove da se ne poremeti stabilnost susjednog terena;
  - Na terenima (n-2) na kojima se očekuju lokalni efekti likvifikacije gradnju objekata treba vršiti nakon istraživanja potencijala likvifikacije na lokacijama i definisanih uslova i kriterijuma za projektovanje i gradnju objekata;
  - Na terenima (n-3) koji su stalno ili povremeno močvarni gradnju objekata treba vršiti nakon odgovarajuće pripreme terena i definisanja uslova i kriterijuma za projektovanje i fundiranje objekata sa stanovišta da se spriječe nepovoljni seizmički uticaji terena na objekte;
- Za objekte koji se nalaze na granici između seizmičkih zona ili podzona važe uslovi za nepovoljniju seizmičku zonu ili podzonu.

Kako se krajnji rezultat zaštite postiže odgovarajućom aseizmikom gradnjom objekata, potrebno je u uslovima visoke seizmičke opasnosti da režim gradnje i tehničke kontrole budu na visokom nivou i da se svakom objektu u toku projektovanja i gradnje pokloni maksimalna pažnja bez obzira na njegovu veličinu, jer će se u protivnom svi napravljeni propusti ispoljiti odjednom, čak i pri slabijem dejstvu zemljotresa.

Preporuke za projektovanje objekata:

- Na području PUP-a Ulcinj, mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Gabariti u osnovi objekata treba da imaju, po mogućnosti, pravilne geometrijske forme. Najpovoljnije forme gabarita, sa aseizmikom aspekta, su one forme koje su simetrične u odnosu na glavne ose objekta, kao na primjer, pravougaona, kvadratna i slične.

- Kod objekata koji moraju da imaju složene gabarite u osnovi i čiji pojedini djelovi imaju različite spratnosti (npr. turistički objekti tipa hotela sa restoranima i sličnim funkcijama) treba seizmičkim dilatacionim fugama gabarit objekta podjeliti tako da pojedini djelovi imaju pravilne forme u osnovi i po visini i omoguće projektovanja zasebnih konstruktivnih jedinica.
- U principu treba da se izbjegava nadgradnja i adaptacija objekata kojom se mijenja konstruktivni sistem postojećih objekata, naročito kada se to radi bez prethodnih statičkih i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti nadgradnje i adaptacije.
- Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekata od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekata, izloženih seizmičkom dejstvu. Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. Obično se ponašanje veza elemenata konstrukcije utvrđuje eksperimentalnim putem.
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Aseizmičko projektovanje objekata obavezno sprovoditi u skladu sa propisima o aseizmičkoj gradnji što znači, da se svi objekti moraju projektovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima, svim važećim pravilima i standardima i principima zemljotresnog inženjerstva.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbestcementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbijediti uređajima za isključenje pojedinih rejona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbijediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbijedi nesmetano odvijanje saobraćaja.
- Obezbijediti povezivanje područja PUP-a Ulcinj sa raznim granama saobraćaja što je veoma poželjno radi rasterećenja saobraćaja u post-zemljotresnim kritičnim momentima, kao u slučaju kada je jedna grana saobraćaja u prekidu.
- Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcija. U slučajevima kada je potrebna bolja definisana sigurnost konstrukcije objekata, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Preporučuje se za: višespratne – visoke objekte; konstrukcije od posebnog značaja; veoma fleksibilne konstrukcije i konstrukcije sa neujednačenom distribucijom masa; konstrukcije sa velikim rasponima; tipske objekte masovne primjene.

### **Klizišta**

Ovaj problem je naročito vidljiv u zoni Rumije-Anamala i uočava se na osojnim stranama Pinješa i Mendre.

Pojava likvifikacije-tonjenja tla i pukotina za vrijeme zemljotresa uočava se pri ušću Bojane (djelovi Velike plaže i Ade). Ova pojava ima slične posljedice kao i klizišta. Preduzeti mjere zaštite u vidu:

- Regulisanja bujučnih pritoka Bojane (građevinski i biološki radovi u slivu);
- Pošumljavanja zona klizišta;
- Zabrane gradnje u zoni klizišta.

### **Poplave**

Predložena planska rješenja će razmotriti scenarija prognoziranih klimatskih promjena i uključice mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje.

Nekadašnje katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskon polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Izgradnjom nasipa duž naselja Sveti Đorđe – Reč rizik od poplava je smanjen, ali je još uvijek ugrožena zona nizvodno od Svetog Nikole. Stoga je potrebno:

- Produžiti postojeći i obezbijediti stari nasip;
- Izvršiti regulaciju korita rijeke u saradnji sa Albanijom;
- Izvršiti melioraciju zemljišta u okolini Ulcinjskog polja izgradnjom kanala za navodnjavanje i odvodnjavanje visokih poplavnih i podzemnih voda;
- Identifikovati rječne basene i obalska područja koja su u opasnosti od poplava i izraditi mape rizika i planove upravljanja za slučaj poplave u skladu sa EU Direktivom o upravljanju rizicima od poplava.

### **Požari**

Mediteranska vegetacija (makija i četinari) koja prožima područje plana u sušnom godišnjem dobu je izuzetno podložna požarima. Uzrok je najčešće ljudski faktor mada mogu biti i prirodni (grom).

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina;
- Plansko uređenje zelenih površina;
- Manja gustina stanovanja;
- Primjena teže zapaljivih materijala;
- Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja;
- Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;
- Pojačanu inspekcijску kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.;
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa;
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spasavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih i puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.;
- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature itd.).

### **Jaki vetrovi**

Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. Staro gradsko jezgro ugroženo je najviše južnim vetrom – jugom koji donosi i obilne padavine. Centralna gradska zona zaštićena je

od juga ali je više ugrožena burom koja u pojasu Ulcinja dolazi iz sjeveroistočnog pravca i zna biti vrlo jaka. Pojas Velike plaže ugrožen je svim dominantnim vjetrovima. Mjere koje treba preduzeti su:

- Urbanističke - pravilno lociranje objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja;
- Izgradnja vjetrozaštitnih pojaseva u vidu zelenog pojasa ili objekata (pogotovo u zoni Velike plaže u pojasu dina);
- Građevinske - izgradnja objekata od čvrstog materijala sa dobrom izolacijom.

### **Eksplozije i kontaminacije**

Eksplozije i kontaminacije u prirodnim uslovima treba prvenstveno spriječiti adekvatnim mjerama opažanja i uzbunjivanja. Opasnost od eksplozije nastaje i ispaljivanjem mina u kamenolomima što se može regulisati adekvatnim mjerama zaštite:

- Odgovarajuća udaljenost kamenoloma od stambenih zona;
- Sklanjanje ljudstva;
- Određeni termini aktiviranja;
- Upozoravanje stanovništva i dr.

### **Zarazne ljudske i stočne bolesti**

Zarazne ljudske i stočne bolesti treba spriječiti efikasnim mjerama zdravstvene i veterinarske zaštite, odnosno praćenjem stanja izvorišta, vodosnabdijevanja, namirnica za ljudsku i stočnu ishranu kao i praćenjem zdravlja ljudi i stoke. Ove mjere treba da spriječe pojavu bolesti koje su se nekada javljale na teritoriji Ulcinja: tifus, malarija, crijevni paraziti itd. U tom smislu potrebno je preduzimati sljedeće mjere zaštite:

- Melioracija močvarnih površina;
- Izgradnja većeg i kvalitetnijeg vodovoda i kanalizacije;
- Opšte podizanje društvenog standarda.

### **Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća**

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, magistralni putevi, buduća brza saobraćajnica).

Planske postavke i mjere zaštite od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških akcidenata u PUPu opštine Ulcinj usklađene su sa zakonskom regulativom iz oblasti elementarnih nepogoda i opasnosti od tehničko-tehnoloških nesreća, kao i zakonskom regulativom iz prostornog i urbanističkog planiranja u kojima su definisane preventivne mjere u cilju sprječavanja ili ublažavanja nepovoljnih dejstava elementarnih nepogoda, kao i mjere za otklanjanje nepovoljnih posljedica nastalih dejstvom elementarnih i drugih nepogoda.

### **Mjere zaštite degradirane životne sredine**

#### **Kamenolomi**

U okviru degradiranih oblasti kamenoloma neophodna je izrada i realizacija kompleksnog programa rehabilitacije i rekultivacije prostora degradiranih površinskim kopovima uglja. Neophodno je:

- Sprovesti restauraciju koja će ublažiti vizuelni uticaj rada kamenoloma;
- Sprovesti sadnju autohtonih vrsta biljaka u cilju obnove okoline kamenola;
- Stvoriti samoodrživi ekosistem koji za razliku od uređenih zelenih površina ne zahtijeva visok nivo održavanja.

#### **Port Milena**

Zagađenje kanala Port Milena predstavlja veliki problem koji mora biti riješen zbog više razloga:

1. Predio se nalazi u samom centru Novog Ulcinja; neprijatni miris ostavlja nepovoljan utisak na mještane i turiste.
2. Od ušća u Port Milenu, otpadne vode teku do zapadnog dijela Velike plaže i direktno ugrožavaju zdravlje posjetilaca plaže.

3. Port Milena je i dalje važan ulaz za ribu u ostatke bivše Zoganjске lagune koja predstavlja važno mjesto za mriješćenje.

Izgradnja centralizovanog postrojenja PPOV planira se na lokaciji „Ulcinjско Polje”, kojom se podrazumijeva ispuštanje prečišćenih voda u Port Milenu.

Prema Direktivi EU, ispuštanje tretirane otpadne vode u osjetljivo područje zahtijeva prečišćavanje otpadnih voda koje obuhvata primarni, sekundarni i tercijarni tretman. U skladu sa navedenim planira se izgradnja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda sa tercijalnim sistemom prečišćavanja.

Kada postrojenje za preradu otpadnih voda bude u upotrebi i svi kanalizacioni izlivi se identifikuju i uklone, kanal će se sanirati kako bi se otklonile posljedice zagađenja.

### **Mjere zaštite od ratnih razaranja**

Ulcinj je turistički centar sa izraženim rastom infrastrukture i pratećih turističkih i ostalih djelatnosti. U principu u svakoj srednjoročnoj sekvenci realizacije PUP-a sistem gradskih saobraćajnica treba da bude tako organizovan da omogući maksimalnu brzinu i laku evakuaciju stanovništva sa područja grada, a isto tako i maksimalno brz i efikasan prilaz gradu iz svih putnih pravaca koji se danas u grad slivaju. U tom smislu planirani sistem gradskih obilaznica može se uzeti kao odgovarajući ovim zahtjevima.

U zonama intenzivne gradnje, a to su centralni djelovi naselja sa stanovanjem i aktivnostima treba se opredijeliti za otvorene sisteme izgradnje, jer su oni rastresitiji i pogodniji za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara. Isto tako što se tiče sistema izgradnje paralelni sistemi su pogodniji od drugih.

Naime u slučaju rušenja izazvanih ratnim dejstvima, rušenje objekata se dešava na isti način kao i u slučaju rušenja izazvanog zemljotresima. Otuda se predlaže da se u zonama kolektivnog stanovanja održi sistem najnižih gustina koji gradska ekonomija može da podnese kako bi se izbjegla štetna i u ratnim uslovima nepoželjna prevelika koncentracija ljudi. U zonama kolektivnog stanovanja i zonama naseljskog centra treba obezbijediti skloništa za stanovništvo fleksibilne namjene, koja treba da su adekvatnog kapaciteta i otporna na radijaciju, pritisak i drugo. Osim toga objekti kolektivnog stanovanja i javne zgrade treba da imaju noćno svjetlo zbog potreba evakuacije, a određene vrste javnih objekata kao što su zdravstveni objekti, objekti uprave i drugi slični objekti treba da imaju agregate sa automatskim uključivanjem.

U zonama individualne stambene izgradnje gdje god je moguće, podrumne treba graditi tako da se mogu adaptirati u skloništa za stanovništvo.

Kada se radi o infrastrukturnim sistemima obezbjeđenje slobodnog profila unutar saobraćajnica je zadovoljavajuće za potrebe evakuacije stanovništva i druge potrebe. Međutim, kada se radi o infrastrukturama koje rade pod naponom, odnosno pritiskom, neophodno je obezbijediti i funkcionisanje sistema izgradnjom mreže po sistemu prstenastih veza. Posebno je važna zaštita izvorišne zone od kontaminacije i drugih mogućih šteta, pa se sa tim u vezi predlaže da se maksimalno zaštite podzemne vode i zemljište od zagađenja i izgradnjom sistema fekalne kanalizacije kako bi se pokrilo cijelo područje PUP-a.

U industrijskoj zoni, u principu, treba obezbijediti izgradnju skladišnih objekata po paviljonskom sistemu, dok izgradnju objekata po blok sistemu u principu treba izbjegavati. U industrijskoj zoni treba preduzimati posebne mjere zaštite od ratnih dejstava koje zavise od značaja i karaktera proizvodnje. Osim ovih mjera kroz izradu detaljnih urbanističkih planova mogu se predvidjeti i druge dodatne mjere od interesa za odbranu koje zavise od vrste prostora, odnosno vrste aktivnosti koje se u tom prostoru i njegovom okruženju dešavaju

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.6/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri

	izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .
6.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<p><b>Mjere zaštite životne sredine</b>  Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvirne granice prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovedenje mjera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.</p> <p><b>Zaštita vazduha</b>  Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;</li> <li>- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;</li> <li>- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;</li> <li>- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;</li> <li>- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;</li> <li>- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES);</li> <li>- postaviti zaštitne pojaseve zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;</li> <li>- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;</li> </ul> <p>U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja opština Ulcinj mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira uspostavljanje mjernih mjesta za automatske stanice, koje bi tokom dvadesetčetvoročasovnog perioda omogućile uvid u relevantno stanje u konkretnim vremenskim intervalima.</p> <p>Moguće lokacije za mjerna mjesta su zone u kojima glavne saobraćajnice prolaze pored stambenih i turističkih zona. Neophodna je izrada integralnog katastra zagađivača vazduha na teritoriji opštine Ulcinj kako bi se efikasno evidentirali svi stacionarni i mobilni izvori aerozagađenja na području opštine i minimizirali njihovi negativni uticaji.</p> <p><b>Zaštita voda</b>  Područja na kojima se nalaze izvorišta koja se po količini i kvalitetu mogu koristiti ili se koriste za snabdijevanje vodom za piće moraju biti zaštićena od namjernog ili slučajnog zagađivanja i od drugih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na izdašnost izvorišta i na zdravstvenu ispravnost vode. U područjima vodoizvorišta uspostavljaju se tri zone zaštite i to: zona neposredne zaštite, uža zona zaštite i šira zona zaštite (Zakon o vodama „Sl. list RCG”, br. 27/07).</p> <p>Uspostavljanje strogog režima sanitarnog nadzora u zoni neposredne zaštite sprovodiće se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabranom odvijanja aktivnosti koja nijesu u funkciji vodosnabdijevanja;</li> <li>- zatravljanjem površina bez upotrebe agro-hemijskih sredstava;</li> <li>- zabranom pristupa licima koja ne obavljaju poslove vezane za aktivnosti oko snabdijevanja vodom.</li> </ul> <p>Uređenje i održavanje uže zone zaštite izvorišta obuhvata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- površinsko uređenje terena;</li> </ul>



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

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

- nije dozvoljena izgradnja objekata i instalacija koji na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda i vodoprivrednih objekata;
- zabrana izgradnje industrijskih i drugih objekata čije otpadne materije mogu zagaditi vodu i zemljište;
- ostale vrste privrednih objekata mogu se graditi pod uslovom da se u njihovom projektovanju i izvođenju obezbijedi kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa standardima propisanim zakonom;
- postojeći industrijski objekti moraju u skladu sa zakonom obezbijediti kanisanje i prečišćavanje otpadnih voda;
- u području šire zone zaštite dozvoljena je izgradnja objekata namijenjenih za rekreaciju i turizam, pod uslovima zaštite životne sredine propisane zakonom;
- čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a trajno odlaganje otpada obezbijediti izvan šire zone zaštite;
- nije dozvoljena intenzivna upotreba pesticida, herbicida i vještačkih đubriva na zemljištu koje se koristi u poljoprivredne svrhe;
- zabranjuje se transportovanje i skladištenje opasnih i otrovnih materija.

U pojasu zaštite širine 2,5 m sa svake strane duž cjevovoda sirove vode zabranjuje se izgradnja objekata i druge aktivnosti koje mogu zagaditi zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda.

Prioritetne aktivnosti sa aspekta zaštite voda u opštini Ulcinj u narednom planskom periodu odnosiće se na izgradnju postrojenja za prečišćavanje gradskih i drugih otpadnih voda za naselja Ulcinj, Donji Štoj, Gornji Štoj, Bijela Gora, Ulcinjsko polje, Kodre i Kruče kao i jedno ili više postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u Krutama i Vladimiru.

U opštini Ulcinj trenutno ne postoje Odluke o zaštiti izvorišta. Potrebno je donijeti odluke o uspostavljanju zona neposredne, uže i šire zaštite za izvorišta: Gač, Mide, Salč, Kaliman, Klezna, Lisna Bori i Brajša.

### **Zaštita mora**

U cilju efikasnog smanjenja potencijalne eutrofikacije neophodno je preduzeti hitne mjere smanjenja ispuštanja nutrijenata u more, odnosno što prije obezbijediti adekvatno kanisanje otpadnih voda i njihovo prečišćavanje kao i identifikaciju neidentifikovanih kanizacionih ispusta čiji broj rapidno raste u zadnjih par godina.

Mjere koji bi trebalo preduzeti odnose se prevashodno na održivo upravljanje i iskorišćavanje morskog ekosistema. Prije svega, neophodno je pridržavati se već donešenih zakona i adekvatno sankcionisati nepoštovanje istih.

U cilju zaštite priobalnog mora neophodno je preduzeti sljedeće mjere zaštite:

- Identifikovati velike zagađivače na morskoj obali i sanirati postojeće „hot spot“- ove koji predstavljaju prijetnju za osjetljive morske vrste;
- Za određivanje dobrog ekološkog statusa mora, potrebno je odrediti set karakteristika koje određuju dobar ekološki status morske vode, kao i listu indikatora sa elementima (fizičko-hemijske odlike, tipovi staništa, biološke odlike, hidro-morfološke karakteristike, pritisci i uticaji ljudskih aktivnosti i dr.) na osnovu kojih će se pratiti i određivati ekološki status.
- U priobalnoj zoni uspostaviti zonu gdje izgradnja nije dozvoljena u skladu sa Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana Barselonske konvencije. Ova zona će se prostirati do tačke gdje voda dostiže najviši nivo u zimskom periodu. Uzimajući u obzir između ostalog

i područja koja su direktno pogođena klimatskim promjenama i suočavaju se prirodnim rizicima, širina ove zone ne može biti manja od 100 metara. Strožije nacionalne mjere koje definišu širinu ove zone ostaće na snazi;

- Širina ove zone je podložna promjenama i može se prilagoditi na način dosljedan ciljevima i principima pomenutog Protokola za:

- Objekte od javnog interesa
- U područjima koja imaju specifična geografska ili lokalna ograničenja naročito u pogledu gustine naseljenosti ili socijalnih potreba i tamo gdje su individualno stanovanje i urbanizacija u skladu sa nacionalnom zakonskom regulativom.

- Kanalizacione ispuste rješavati putem podmorskog cjevovoda na odgovarajućoj udaljenosti s obzirom na morska kretanja i podmorski reljef.

- Uspostaviti zone zaštite plaža:

- uža zona zaštite 500m od ivice mora
- šira zona zaštite 2km od ivice mora.

U užoj zaštitnoj zoni ne smije se ispuštati kanalizacija, ni fekalna ni kišna. U obje zone se uvodi stroga kontrola sakupljanja otpadaka i organizuje sanitarna infrastruktura.

### **Zaštita zemljišta**

Radi zaštite i sprječavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere:

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe;
- podsticati organsku poljoprivredu;
- dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za proizvodnju;
- odgovarajućim mjerama u poljoprivredi svesti upotrebu hemijskih sredstava na nužni minimum, a posebnim mjerama podsticati ekološku obradu zemlje;
- zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite;
- zatvoriti i sanirati postojeću deponiju komunalnog otpada na lokalitetu Kruče;
- izgraditi kanizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;
- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata i opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kod određivanja trasa infrastrukturnih sistema u prostoru poljoprivredno zemljište se mora u najvećoj mogućoj mjeri štiti, naročito izbjegavajući njegovu fragmentaciju;
- sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije tehničkog kamena, šljunka i pijeska;
- u slučaju aktiviranja i eksploatacije mineralnih sirovina na novim ležištima u planskom periodu neophodno je izraditi Program mjera rekultivacije, kako bi se na adekvatan način sagledale obaveze društvenih subjekata koji degradiraju zemljište;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;
- odrediti granicu građevinskog reiona radi zaštite zemljišta od dalje nekontrolisane, tj. bespravne gradnje;

### **Mjere zaštite od buke**

Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila i mjera zaštite:

- poštovanjem graničnih vrijednosti dozvoljenih vrijednosti nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br.75/06);
- podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);
- uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja područja ugroženih komunalnom bukom;
- za građevinska područja na području plana određuju se najviši dopušteni nivoi buke u skladu sa pozitivnom zakonskom regulativom;
- posebne mjere zaštite od buke određuju se za objekte koji se grade izvan građevinskog područja i objekte društvenih delatnosti;

### **Mjere zaštite biodiverziteta**

Delta Bojane spada u najvažnija močvarna staništa u istočnom Mediteranu. Imajući u vidu neobično raznolik kompleks jedinstvenih i ugroženih prirodnih i kulturnih pejzaža, staništa i vrsta nameće se potreba za jasno i cjelovito definisanje i realizaciju mjera i aktivnosti koje treba preduzeti za njihovu zaštitu.

Sljedeće mjere moraju biti jasno definisane i sagledane:

- Prioritetno očuvanje najvažnijih i najugroženijih ekosistema kao što su pješčani ljljan *Pancretium maritum* - najugroženija biljna vrsta u Crnoj Gori koja se može pronaći samo na Velikoj plaži ili registrovane tri vrste ptica od globalnog značaja za zaštitu: Kudravi pelican *Pelecanus crispus*, droplja *Otis tarda* i veliki orao klockotoš *Aljuila clanga*;
- Jasno definisanje i strogo sprovođenje najstrože kaznene politike prema svim oblicima uništavanja i eksploatacije zaštićenih vrsta flore i faune;
- Primjena odnosno produženje primjene mjera konzervacije očuvanih prirodnih vrijednosti;
- Restauracija narušenih prirodnih vrijednosti sa obnovom ekoloških vrijednosti i staništa vrsta ugroženih degradacijom;
- Primjena postojećih domaćih i međunarodnih, odnosno utvrđivanje specifičnih lokalnih standarda za ocjenu ugroženosti, veličine, promjena i trendova populacija te veličine, promjena i trendova rasprostranjenosti biljnih i životinjskih vrsta (IUCN, „Crvena lista”);
- Kartiranje biljnih i životinjskih vrsta (koristiti međunarodne kriterijume i standarde), posebno vrsta od međunarodnog značaja kao i onih koje su globalno, regionalno ili lokalno ugrožene. Ova mjera ima dugoročni karakter i treba da bude predviđena i konkretizovana godišnjim planovima zaštite i razvoja gdje će biti decidno definisane vrste čije kartiranje treba izvršiti;
- Definisanje objekata, parametara i lokaliteta za uspostavljanje dugoročnog monitoring sistema ugroženih i značajnih biljnih i životinjskih vrsta;
- Na mjestima gde postoji šansa da planirana izgradnja ugrozi zaštićene vrste, investitor je u obavezi da uradi Studiju uticaja na životnu sredinu;
- Raditi na jačanju institucionalnog okvira za kontrolu lova i ribolova, i preduzeti hitne korake u cilju sprječavanja gubitka vrsta.

### **Mjere zaštite prirodne baštine**

Zaštita prirodne baštine bitna je komponenta prirodne osnove, planskih koncepcija i postavki u svim djelovima Plana. Iz tog razloga, ne smije se dozvoliti ugrožavanje prirodnih vrijednosti tako da je PUPom definisana zaštita osnovnih vrijednosti objekata prirode.

Ciljevi zaštite prirodne baštine generišu se po više osnova, i to kao:

1. Ciljevi zaštite posebnih prirodnih vrijednosti koji obuhvataju zaštitu:

- prostora (mjesto) izuzetnih i jedinstvenih djelova prirode od značaja za naučne, kulturno-obrazovne, rekreativne i druge svrhe;
- karakterističnih predstavnika pojedinih ekosistema i izrazitih biogeografskih područja, odnosno predstavnika pojedinih tipova predjela, od izvornih do antropogenih;
- prirodnih predela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih cjelina;
- zaštitnih zona (zona uticaja) oko zaštićenih prirodnih dobara.

2. Ciljevi zaštite biodiverziteta koji zahtijevaju:

- očuvanje genetskog, specijskog i ekosistemskog biodiverziteta, na osnovu preduzetih proučavanja geno-fonda, formiranja baza podataka, inventarizacije i kategorizacije elemenata komponenti biodiverziteta;
- preduzimanje dugoročnih ekosistemskih istraživanja interdisciplinarnog obuhvata;
- praćenje stanja biodiverziteta, kao i ugrožavajućih faktora, sa procjenom tendencija promjena i spontanijih sukcesija;
- održavanje biodiverziteta i bioloških resursa, u skladu sa politikom održivog razvoja i metodama i postupcima rada na konzervaciji/obnovi i revitalizaciji u konkretnim slučajevima.

3. Posebni ciljevi koji podrazumijevaju:

- očuvanje ambijentalnih, estetskih i rekreativnih potencijala područja od javnog interesa;

- razvoj informacionog sistema zaštite prirode (u okviru informacionog sistema životne sredine i prostora);
- zasnivanje zaštite na sistemskom prostornom, urbanističkom i ekološkom planiranju; održavanje i širenje međunarodne saradnje od zajedničkog interesa.

### **Mjere zaštite prirode**

Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore.

- prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12);
- prilikom izrade planske i projektne dokumentacije za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da pribavi uslove Zavoda za zaštitu prirode i da ih ugradi u plansku ili projektnu dokumentaciju;
- za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta;
- za sve projekte i objekte čija je realizacija prihvatljiva na području zaštićenog prirodnog dobra, preporučuje se raspisivanje urbanističko-arhitektonskog konkursa, primjena prirodnih materijala za izgradnju i boja koje će se uklopiti u ambijent;
- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno);
- uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda;
- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima.

## **7. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

### **Pejzažno uređenje**

Cilj planskog pristupa je da se kroz dogradnju i unaprijeđenje sistema uređenih zelenih površina obezbijedi organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog užeg gradskog područja, sa karakterom centra lokalne samouprave, integrisanog sa prirodnim okruženjem.

Planirani sistem urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte i da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenje principa povezanosti i neprekidnosti.

U mjerama zaštite predjela (PUP Ulcinj), za područja karaktera predjela Grad Ulcinj (2d) istaknute su sljedeće osnovne smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela:

- racionalno korišćenje već zauzetog prostora
- što manje zauzimanje novih prostora
- očuvanje graditeljskog nasljeđa
- očuvanje autentičnosti Starog Grada kao zaštićene kulturno-istorijske cjeline koja je na listi potencijalnih objekata Svjetske baštine
- očuvanje mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane
- povećanje stepena ozelenjenosti kroz dogradnju sistema javnih zelenih površina
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog predjela
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Opšti ciljevi pejzažnog uređenja:

- funkcionalno zoniranje zelenih površina
- usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina
- poštovanje specifičnosti lokacije i očuvanje prepoznatljivih prirodnih vrijednosti i elemenata kulturnog predjela
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina

- povezivanje postojećih šuma sa gradskim zelenilom
- uređenje okolnih šuma i njihovo pretvaranje u park šume
- formiranje umreženog sistema zelenih površina korišćenjem linijskih veza između postojećih i planiranih zelenih površina
- gradske neuređene površine koje nijesu namijenjene izgradnji urediti kao javne zelene površine
- očuvanje i uklapanje postojećeg kvalitetnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- upotreba autohtonih biljnih vrsta i vrsta otpornih na ekološke uslove sredine a u skladu sa estetskim i funkcionalnim zahtjevima.

Prema namjeni, planiranu strukturu zelenih površina čine sljedeće kategorije zelenila:

Zelene površine javne namjene – parkovi, skverovi i zelenilo uz saobraćajnice. Ove zelene površine svojom slobodnom dostupnošću za sve stanovnike, ispunjavaju najvažnije socijalne funkcije.

Ukupna količina zelenih površina javne namjene iznosi 640.941 m<sup>2</sup>.

Zelene površine ograničene namjene -zelenilo stambenih objekata (stanovanja veće gustine i srednje gustine), zelenilo individualnih stambenih objekata (stanovanja male gustine), zelenilo centralnih djelatnosti, zelenilo objekata prosvete (školstvo i socijalna zaštita), zelenilo objekata zdravstva, zelenilo objekata kulture, sportsko-rekreativne površine, zelenilo za turizam (hoteli), zelenilo turističkih naselja, zelenilo objekata za pružanje usluge hrane i pića, zelenilo objekata mješovite namjene, zelenilo vjerskih objekata i zelenilo zaštićenih kulturnih dobara.

Zelene površine specijalne namjene - zelenilo industrijskih zona (objekata za industriju i proizvodnju), zaštitni pojasevi (zaštitne šume), zelenilo infrastrukture (objekata elektroenergetske i komunalne infrastrukture) i groblja.

### **Smjernice za pejzažno uređenje**

#### Zelenilo za turizam (hoteli) i zelenilo turističkih naselja

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža.

Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtno arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5\* odnosno 80m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 4\*. Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

#### Zelenilo uz saobraćajnice

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

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

Duž gradskih bulevara u zelenim ostrvima formirati linearne zasade od niskih - srednje visokih stablašica ili visokih žbunastih vrsta odnjegovanih kao stablašice koje neće uticati na preglednost saobraćaja. Drvored treba da je homogenog sastava sa mogućnošću zamjene vrste duž pojedinih blokova.

Drvored sa visokim drvorednim sadnicama formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara minimalno 2,80 m (planske jedinice: 3, 5 i 6).

	<p>U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.</p> <p>Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4,5 m. Rastojanje između sadnica u drvoredu je 5 do 8 m u zavisnosti od biljne vrste, potreba za suncem ili zasjenom, profila ulice i sl.</p> <p>Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima sadnju vršiti na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zadnjoj trećini parking mjesta. Oko sadnica na trotoarima i parkinzima predvidjeti horizontalnu i vertikalnu zaštitu.</p> <p>Prilikom projektovanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mjesta sadnje drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih dijelova nadzemnih objekata.</p> <p>Za drvorede u sklopu trotoara i parkinga, ne koristiti visoko drveće sa snažnim korjenovim sistemom koji podiže okolne popločane površine.</p> <p>Za formiranje drvoreda koristiti isključivo „školorane“ drvoredne sadnice visoke preko 3,5m, sa pravim deblom, čistim od grana do visine od 2,5m i prsnim pečnikom oko 10cm.</p> <p>U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5* odnosno 80m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 4*. Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.</p> <p><i>Sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno – tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture. Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.</i></p>
8.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>Sve aktivnosti, na koje se odnose odredbe Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 049/10, 040/11, 044/17 i 018/19), sprovoditi dosljedno.</p> <p>Novim intervencijama poštovati prirodnu topografiju terena, a objekte projektovati i graditi u skladu sa prirodnim karakteristikama prostora i uslovima terena.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.</p> <p>Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;</li> <li>– Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;</li> <li>– Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;</li> <li>– Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima.</li> </ul>
9.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p>

10.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
11.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
12.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
13.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<p><b>Smjernice za izgradnju turističkih kapaciteta kroz direktnu implementaciju PUP-a</b></p> <p>Dio turističkih kapaciteta na teritoriji opštine Ulcinj će se graditi kroz direktnu implementaciju smjernica PUP-a.</p> <p>Rješenja turističkih kapaciteta će razraditi na nivou urbanističke parcele ili bloka sljedeće namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- turizam;</li> <li>- etno sela;</li> <li>- sport i rekreacija.</li> </ul> <p><b>Kapacitete na lokaciji je moguće graditi fazno. Ukoliko se na lokaciji realizuje fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno urbanističko arhitektonsko rješenje za komplet kapacitete i definisati faznost realizacije pojedinih lokacija.</b></p> <p>U okviru idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja definisati parcelaciju, kao i namjenu površina i objekata na pojedinim lokacijama.</p> <p>U okviru faznosti realizacije kao prvu fazu predvidjeti izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Svem intervencije u prostoru raditi u skladu sa načelima zaštite prirodnog okruženja i životne sredine. Ukoliko na susjednim parcelama postoje izgrađeni objekti, novi objekti moraju biti locirani tako da ne umanjuju vizure, osunčanost i kvalitet življenja u postojećim.</p> <p>Tipologija planiranih objekata treba da slijedi tehničke i arhitektonske elemente tradicionalne primorske kuće.</p>
14.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
14.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 24 GUR centra Ulcinja „Plan elektroenergetske infrastrukture i elektronskih komunikacija “ i Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja</li> <li>- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV</li> </ul> <p>Preporuke su dostupne na sajtu <a href="http://www.epcg.co.me">www.epcg.co.me</a></p>
14.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu br.25 GUR centra Ulcinja „Plan hidrotehničke infrastrukture“ i Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa.</p>
14.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	<p>Prema grafičkom prilogu br.23 GUR centra Ulcinja „Plan saobraćajne infrastrukture“ i Prema uslovima nadležnog organa.</p>
14.4	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>

	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13, 56/13, 2/17)</li> <li>- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)</li> <li>- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15, 39/16)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP)</p> <p>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a></p> <p>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a></p> <p>kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>										
15.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ SI.List CG”, br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>										
16.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p>										
	/										
17.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>										
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="188 1283 857 1367">Oznaka lokacije</td> <td data-bbox="857 1283 1502 1367">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1367 857 1444">Površina lokacije</td> <td data-bbox="857 1367 1502 1444">22.800 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1444 857 1646">Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td data-bbox="857 1444 1502 1646">Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. max. iz=0.1 (turističke vile) max. iz=0.2 (T1)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1646 857 1848">Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td data-bbox="857 1646 1502 1848">Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. max. ii=0.2 (turističke vile) max. ii=0.4 (T1)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1848 857 1946">Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td data-bbox="857 1848 1502 1946">Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i</td> </tr> </table>	Oznaka lokacije	/	Površina lokacije	22.800 m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks zauzetosti	Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. max. iz=0.1 (turističke vile) max. iz=0.2 (T1)	Maksimalni indeks izgrađenosti	Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. max. ii=0.2 (turističke vile) max. ii=0.4 (T1)	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i
Oznaka lokacije	/										
Površina lokacije	22.800 m <sup>2</sup>										
Maksimalni indeks zauzetosti	Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. max. iz=0.1 (turističke vile) max. iz=0.2 (T1)										
Maksimalni indeks izgrađenosti	Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. max. ii=0.2 (turističke vile) max. ii=0.4 (T1)										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i										



	zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.
Maksimalna spratnost objekata	max.P+1 (turističke vile) max.P+2 (T1)
Maksimalna visinska kota objekta	/
Kapacitet hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta	min. 150 ležajeva
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potrebe za parking mjestima procjenjuju se u zavisnosti od namjene planiranih površina i stanja sistema javnog gradskog saobraćaja, uz sagledavanje mogućnosti prostora. <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 10 pm (5-20 pm);</li> <li>- restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 120 pm (40-200 pm);</li> <li>- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) - 25 pm</li> </ul>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
<p>Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata:  Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.  Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.  Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije objekata, moraju se propisati detaljnijim razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora.  Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni.</li> </ul> <p>U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju.  Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;  Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m<sup>2</sup>, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija slemena ide po dužoj strani objekta.  Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogući stvaranje korisne etaže.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spoljni zidovi: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.</li> <li>- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;</li> <li>- Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;</li> <li>- spoljni otvori: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,0(1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;</li> </ul>	

- spoljna stolarija: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- balkonska ograda: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd. minimalne visine 110 cm;
- krovni pokrivač :
  - za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ;
  - za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove ( prema tehničkim propisima);
  - istak vijenca objekta –od 0,20 m – 0,30 m ( od ravni pročeljnih zidova objekta);
  - krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m;
  - oluci - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima.

#### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

- Očekivani energetska razvoj treba da se osloni na iste one stubove koji su prepoznati u politici razvoja energetike Crne Gore i EU zemalja a to su:
  - (1) energetska efikasnost, i (2) obnovljivi izvori energije. Na taj način kompletan process razvoja čini održivim.
- Mjere energetske efikasnost neophodno je sprovoditi u svim sektorima, domaćinstvima, sektoru usluga (turizam, zdravstveni turizam itd.) i sobračaju.
- Dva krovna zakona (Zakon o Energetici i Zakon o efikasnom korišćenju energije) propisuju uspostavljanje energetske menadžmenta na nivou lokalne samouprave i izradu dva strateška dokumenta: (1) Trogodišnjeg programa poboljšanja energetske efikasnosti, i (2) Lokalnog energetske plana. Ovim dokumentima lokalna samouprava će definisati prioritete i podsticajne mjere energetske efikasnosti i podsticaje za povećanje udjela obnovljivih izvora energije.
- Izgradnja i rekonstrukcija objekata se mora vršiti u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god.
- Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti:
  - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da “diše”).
  - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva.
  - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije.
  - Upotrebom LED svjetiljki (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike).
  - Upotrebom energetska efikasni električni uređaja (razred A).
  - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja).
  - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora.
  - Automatsko upravljanje osvjetljenjem i električnim roletnama – Daylight harvesting
  - Primjenom BMS (Building Management System) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbjeđivanja energetska efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.
- Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.
- Planirane objekte u prostoru je poželjno raspoređivati tako da jedni drugima ne zaklanjaju sunčeve zrake u toku zimskih mjeseci. Ukoliko zasjenčenost postoji, ona mora biti svedena na minimum.

Nedopustivo je planiranje objekata tako da oni dovode do totalnog zasjenčenja susjednih objekata u toku zimskih mjeseci.

- Oblik objekta bi trebalo da bude takav da on za istu površinu osnove ima minimalnu površinu spoljnjih zidova preko kojih se gubi toplota tj energija.

- Objekte orijentisati ka južnoj strani sa tolerancijom od  $\pm 30^\circ$ . Otvori planiranog objekta bi trebalo dominantno da budu sa južne strane objekta, tako pozicionirani da sunce u toku zimskih mjeseci može da prodire u prostorije. Otvori sa južne strane treba da su natkriveni nadstrešnicama, balkonima, pergolama i sl., u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, tako projektovanim da štite prodor sunčevih zraka kroz otvore u toku ljetnjih mjeseci a dopuštaju prodor sunčevih zraka u toku zimskih mjeseci.

- Preporučuje se unutrašnji raspored stambenih objekata takav da je kuhinja locirana na istočnom, sjevernom ili centralnom dijelu objekta, dnevni boravak na južnom dijelu, spavaće sobe na sjevernom djelu objekta, zapadnu strana objekta opredjeliti za prostorije koji se koriste u večernjim satima zbog produžene osvjetljenosti. Preporučljivo je uz objekat planirati odgovarajuće zasade drveća i zelenila.

- Posebno važno mjesto u energetske efikasnosti predstavlja spoljni omotač objekta u smislu njegovih termičkih svojstava. S tim u vezi neophodno je da se izgradnja i rekonstrukcija objekata izvodi u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god. koji je donijelo Ministarstvo Ekonomije.

Energetska politika u Prostornom planu Crne Gore, koja se odnosi na Primorski region, uzimajući u obzir njegovu prioritarnu namjenu za bavljenje turističkom djelatnošću u budućem periodu treba da bude oslonjena na:

- Korišćenje potencijala vjetra za dobijanje električne energije na lokalitetima duž Crnogorskog primorja u oblasti Možura na Rumiji;
- Korišćenje prirodnog gasa za potrebe sektora turizma i usluga i to prije svega za toplotne potrebe, što se odnosi na pripremu sanitarne tople vode i za kogeneraciona postrojenja.
- Supstitucijom električne energije sa ovim resursom otvara se mogućnost za bolju valorizaciju električne energije kroz neku buduću industriju ili kao direktni izvoznik energije;
- Korišćenje sunčeve energije za potrebe dobijanja prije svega toplote za zagrijavanje sanitarne tople vode i grijanje objekata.
- Korišćenje sunčeve energije za dobijanje električne energije putem novih fotonaponskih tehnologija, čije će se cijene u budućnosti sigurno smanjivati pa će dobijanje električne energije korišćenjem ovog obnovljivog izvora energije biti značajan potencijal u budućnosti;
- Korišćenje naprednih LED tehnologija za javnu rasvjetu na saobraćajnim koridorima i putnim pravcima koji su pokriveni sistemom javne rasvjete;
- Korišćenje toplotnih pumpi koje će toplotu za pogon crpiti iz morske vode, što predstavlja ogroman doprinos energetske efikasnosti kod dobijanja toplote kao finalne energije. Ovo se posebno odnosi na hotelske komplekse na obali koji su veliki potrošači toplotne energije kao finalne.
- Korišćenje prirodnog gasa sa Jadransko Jonske trase gasovoda za kogeneraciona postrojenja koja bi služila za napajanje energijom velikih turističkih kompleksa koji će u budućnosti težiti za boljom pouzdanošću napajanja električnom energijom;
- Preporučuje se da se trasa budućeg Jadransko – Jonskog gasovoda iskoristi za obezbjeđivanje napajanja gasom velikih turističkih kompleksa u Primorskom regionu koristeći trasu buduće brze saobraćajnice, a za potrebe velikih industrijskih potrošača iskoristiti trasu budućeg auto puta Bar Boljare.

Sasatavni dio ovih uslova su i sljedeća mišljenja/uslovi:

- Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-4700/2 od 18.12.2024. godine;
- Uprave za saobraćaj broj: 04-14197/2 od 16.12.2024. godine;
- Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I -03-041/25-62/2 od 10.02.2025. godine;
- Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj broj: 05-082/24-915/2 od 18.12.2024. godine;
- CEDIS d.o.o. Podgorica broj: 30-20-04-12693 od 30.12.2024. godine;
- Ministarstvo ekologije, održivog razvoja i tazvoja sjevera broj: 05-332/24-2855/2 od 23.12.2024. godine;

- Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj broj: 06-082/24-1004/2 od 31.12.2024. godine;
- Ministarstva unutrašnjih poslova broj: 30-236/24-70160/2 od 15.01.2025. godine;
- Vodovod i kanalizacija d.o.o. Ulcinj broj: 3-7 od 22.01.2025. godine;
- Uprave za vode broj: UPI 02-319/24-281/2 od 20.01.2025. godine;
- Ministarstva turizma broj: 018-332/24-2841/2 od 31.01.2025. godine.