


PREDLOG

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVA

1	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije	
2	za građenje turističkog naselja - na lokaciji koju čine katastarske parcele 30/1/25, 30/1/26, 30/1/27, 30/1/28 i dio 30/1/2 KO Dolja, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene NP „Prokletije“ (PPPNNPP) („Sl.list CG“, - broj 056/18), Opština Gusinje.	
3	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Bektešević Almir
4	POSTOJEĆE STANJE	
		
	<p><i>Slika 1: lokacija sa Geoportala UZN</i></p> <p>Lokalitet Škala - Zahvata jugoistočni obod doline Grebaje, koji u graničnom prostoru prema Albaniji završava grupom najviših crnogorskih vrhova. U ovoj zoni se nalaze sljedeći turistički kapaciteti: eko - katun "Grebaje", katun "Maja Karanfil", planinarski dom "Branko Kotlajić" i planinarski dom "Karanfil". Dugoročni razvoj turizma na prostoru ove</p>	

	<p>zone može integralno valorizovati raskošnu i atraktivnu prirodu ledničkih valova Grbaje, predjela Bjeliča, Karanfila, Popadije i Valušnice.</p> <p>Dolina Grebaje je ograđena strmim, mjestimično vertikalnim krečnjačkim odsjecima, u gornjem dijelu prostrana, široka i uravnjenog dna. Donji dio doline je klisurast i znatno uži. Klisurasti dio doline na izlazu zagrađen je visokim morenskim bedemima. Ljepota i živopisnost ove doline privlači posjetioce, što treba u planskom periodu da bude turistička atrakcija Prokletija.</p> <p>Saobraćajna povezanost i blizina naselja Gusinje daje ovom lokalitetu uz sve prirodne pogodnosti i povoljne uslove za razvoj.</p> <p>Potrebno je sačuvati ljepotu i prirodne karakteristike, unaprijediti postojeće turističke sadržaje i omogućiti dodatni turistički razvoj.</p> <p>Postojeći planinarski domovi i eko katun predstavljaju osnovni turistički sadržaj, koji je neophodno u planskom periodu unaprijediti. Dolina Grebaje može u budućnosti biti centar za obuku alpinista i poznata destinacija za ljubitelje aktivnog turizma.</p> <p>Predmeta lokacija se nalazi u III zoni zaštite (režim održivog korišćenja).</p> <p>Granica zone režima održivog korišćenja obuhvata lokalitet Škala, katune na Boru, lokalitet Čarišta i katun Zarunica, katune Jasenice sjever i Jasenica jug, srednji dio doline Jaseničke rijeke, donji dio doline Adem-begovog potoka i dio lokaliteta Bungaja, dio katuna Zabelj, katune: Horolac, Čekić, Ramin horolac, Sirova gora, Treskavac istok, Treskavac zapad, Treskavica, Temska, Babino Polje 1, Babino Polje 2, Babino Polje 3, Babino Polje 4, Babino Polje 5, Babino Polje 6, Babino Polje 7 i sjeveroistočni dio katuna Hridski, katun Bogičevica.</p>
5	PLANIRANO STANJE
5.1.	Namjena lokacije
	<p>Prema grafičkom prilogu iz PPPNNPP „Plan namjene površina – list 12B“, predmetna lokacija je definisana namjenom – izdvojeno građevinsko zemljište – turističke zone.</p> <p>Na području NP "Prokletije" su izdvojene zone dominantnih turističkih sadržaja, između ostalih i Lokalitet Škala.</p> <p>Predviđena koncepcija turističke ponude na prostoru Parka predviđa turistički smještaj u jednom broju postojećih aktivnih katuna sa mogućnošću proširenja nekih i razvoj <u>eko – etno naselja uz smještaj u centrima za posjetioce, seoskom turizmu, planinarskim domovima – kućama – naseljima, kampovima, kampovima u divljini i planinarski skloništima, a prevashodno u 3. zoni zaštite.</u></p> <p>U zoni zaštite III sa režimom održivog korišćenja mogu se:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sprovoditi intervencije u cilju restauracije, revitalizacije i ukupnog unaprjeđenja zaštićenog područja; – Razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja; – Vršiti radovi na uređenju objekata kulturno-istorijskog nasljeđa i tradicionalne gradnje; – Sprovoditi očuvanja tradicionalnih djelatnosti lokalnog stanovništva;

- Selektivno i ograničeno koristiti prirodni resursi.

Planirani broj ležaja u smještajnim kapacitetima

Koncepcija razvoja turističkih smještajnih kapaciteta se bazira na opredjeljenju da se u turističkim zonama razvoja Škala i Babino polje, obnovljenim katunima, novim eco zonama, kontrolnim punktovima i planinarskim domovima ostvari što veći broj planiranih smještajnih kapaciteta od ukupnog broja planiranih ležaja za planski period do 2020. godine.

Kao područje sa izuzetnim prirodnim i kulturnim odlikama, Prokletije imaju veliki potencijal da na inovativan i moderan način turističkom tržištu ponudi kvalitetne smještajne kapacitete sa dodatnim sadržajima, istovremeno interpretirajući tradicionalan način života na planini. Revitalizacijom i napuštenih sela na obodu Parka, lokalnom stanovništvu se omogućuje učestvovanje u turističkim aktivnostima. Ovakav razvoj omogućava poslovanje tokom cijele godine, te diverzifikuje i specijalizuje opštu turističku ponudu destinacije.

Ovim se projektom predlaže program postepene rehabilitacije i konverzije starih planinskih sela u oblik ruralnog, odnosno eko-etno turističkog iskustva, oslonjenog na prirodne i etnološke atrakcije. Ova specijalizacija se predlaže obzirom na očekivanu dalju depopulaciju postojećih sela. Tradicionalni arhitektonski izraz, sklop i ambijent naselja je potrebno zadržati.

T3 smještaj u Centrima za posjetioce i kontrolnim punktovima (ležaja)	T3 smještaj u etno - eko selu (ležaja)	T3 smještaj u seoskim domaćinstvima (ležaja)	T3 smještaj u seoskom turizmu (ležaja)	T3 smještaj u planinarskim domovima - kućama (ležaja)	T3 smještaj u planinarskim skloništim a (ležaja)	T3 smještaj u kampovima (ležaja)	T3 smještaj u kampovima u divljini (ležaja)	T1 Smještaj u malim planinskim hotelima	T2 Smještaj Eko lodge
120	487	140	80	117	12	120	170	300	150
UKUPNO 1696 ležaja									

Tabela. UKUPNI planirani turistički kapaciteti u NP "Prokletije"

5.2. Pravila parcelacije

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:

- 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,
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
- e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Predmetna lokacija se sastoji od katastarskih parcela: 30/1/25, 30/1/26, 30/1/27, 30/1/28 i dijela 30/1/2 KO Dolja, u zahvatu Prostornim planom posebne namjene NP „Prokletije“ (PPPNNPP) („Sl.list CG“, - broj 056/18), Opština Gusinje

Koordinate lokacije date su u tabeli:

Koordinate tačaka		
1	7400775.870	4709550.556
2	7400805.681	4709543.051
3	7400808.435	4709552.979
4	7400809.571	4709558.101
5	7400809.715	4709561.515
6	7400809.276	4709568.657
7	7400808.027	4709580.746
8	7400807.120	4709585.688
9	7400806.952	4709589.715
10	7400806.727	4709592.480
11	7400805.272	4709601.766
12	7400804.717	4709607.756
13	7400772.881	4709615.983
14	7400744.036	4709549.314
15	7400738.547	4709535.430
16	7400748.843	4709531.733
17	7400766.477	4709580.151
18	7400769.905	4709599.331
19	7400807.031	4709588.755
20	7400809.233	4709569.072
21	7400762.196	4709519.169
22	7400765.505	4709526.128
23	7400768.423	4709527.793
24	7400769.297	4709530.191
25	7400771.513	4709536.846
26	7400759.537	4709619.291
27	7400772.930	4709615.760
28	7400769.810	4709599.010
29	7400753.850	4709602.920
30	7400747.420	4709584.370
31	7400739.680	4709559.400
32	7400761.790	4709553.760
33	7400766.460	4709579.850



Slika 2: topografska karta sa
granicom zahvata plana, administrativnom i planskom podjelom

5.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Preciznije smjernice za izgradnju objekata u okviru Eko – Etno sela su date u Mišljenju Službe glavnog gradskog arhitekta br. 13-019/22-44/1 od 18.07.2022.godine, i istih se potrebno pridržavati.</p> <p>Tehničku dokumentaciju izradjivati u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu (Sl. List Crne Gore, br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 76/20 i 130/21) i u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. Crne Gore, 036/18)</p>
6	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U sadržajnom smislu, preporuke za inženjerske i druge mjere za smanjenje seizmičkog rizika, obuhvataju mjere koje se odnose na seizmičke i geotehničke uslove, konstruktivni sistem objekta, kao i vrste građevinskog materijala.

Saglasno višegodišnjem domaćem i svjetskom iskustvu u projektovanju seizmički otpornih konstrukcija, generano su izdiferencirane sljedeće načelne preporuke za obezbjeđenje sigurnosti objekata u uslovima dejstva snažnih zemljotresa:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod seizmički sigurnog projektovanja,
- Zaštita od djelimičnog ili totalnog oštećenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Glavni smjernice odnose na različite aspekte seizmičke sigurnosti i mogu sažeto rekapitulirati i naznačiti kako slijedi:

- Formulisanje i razvoj opšte politike smanjenja seizmičkog rizika, zasnovane na integralnom pristupu,
- Uspostavljanje i razvijanje multidisciplinarnog pristupa i sveobuhvatnog koncepta upravljanja seizmičkim rizikom,
- Revizija postojećih i izrada novih planova, u skladu sa pravilima upravljanja rizikom.
- Identifikacija elemenata seizmičkog rizika, istraživanje i utvrđivanje vulnerabiliteta ovih elemenata,
- Identifikacija ekonomskih dobiti od mjera i akcija ublažavanja posljedica seizmičkog hazarda,
- Uspostavljanje sistema sveobuhvatne pripremljenosti na zemljotres,
- Razvijanje kolektivne svijesti u društvu, u odnosu na seizmički rizik.

Ovim propisima trebalo bi obuhvatiti sve potrebne mjere za kontrolu hazarda i vulnerabiliteta, pri čemu će se definisati najadekvatniji standardi i pravila kako za građevinsko projektovanje tako i za urbanističko planiranje i projektovanje. U ovom pogledu naročito aktuelno nameće se potreba harmonizacije svih odgovarajućih propisa sa programom EUROCODES. Za očekivati je, međutim, i drugu korespondentnu regulativu / direktive Evropske Unije. Preporučuje se projektovanje konstrukcija prema standardu Instituta za standardizaciju Crne Gore (ISME) MEST EN 1998-1:2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija - Dio 1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade i u skladu sa Nacionalno determinisanim parametrima dati Nacionalnim aneksom MEST EN 1998-1:2015/NA:2015.

Proračune raditi na VIII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Mjere za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

U cilju civilne zaštite i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja, pri izradi projektne dokumentacije i izgradnji objekata, neophodno je postupati u skladu sa odredbama važeće zakonske regulative i to sa:

- Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992),

- Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 13/07 od 18.12.2007, 5/08 od 23.01.2008, 86/09 od 25.12.2009, 32/11 od 01.07.2011, 54/16 od 5.08.2016)
- Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993) i
- „Nacionalnom strategijom za vanredne situacije“, koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti.

Zaštita prostora na predmetnom području je bazirana na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, tehničkotehnoških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove i programe koji su donijeti za ove oblasti i u skladu sa potrebama i propisima ažurirati ih. U pogledu građevinskih mjera, svi objekti supra i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Požari

Šumski požari su prirodni činilac karakterističan za mnoge tipove šuma i sastavni su dio dinamike ovih ekosistema. Ali usljed ljudskog faktora, požari se događaju mnogo češće nego prirodnim putem nanoseći velike štete šumskim resursima i imanju stanovništva.

Štete od šumskih požara mogu biti direktne i indirektne. Direktne štete se javljaju prvenstveno na šumskom drveću, od podmlatka do najstarijih stabala i iskazuju se preko opožarene drvne mase. Pored vegetacije, šumski požari zahvataju i objekte u šumi kao i okolna naselja. Indirektne štete su brojne i obuhvataju štete na šumskom zemljištu, promjene mikroklimatskih uslova, pojavu šumskog korova, biljne bolesti i štetočine, zagađenje životne sredine, promjene u planovima upravljanja i dr.

Prema Nacionalnom planu za zaštitu od požara, u zavisnosti od količine i sastava gorivog materijala, vrste drveća, klime, zemljišta i ekspozicije, šume u Crnoj Gori se prema stepenu ugroženosti dijele u četiri grupe. Opštine Plav i Gusinje na kojoj se nalazi NP "Prokletije", spadaju u teritoriju II stepena ugroženosti ili područje velike ugroženosti.

Prethodni period na ovom području bio je obilježen trendom rasta broja šumskih požara koji su kulminirali u toku 2007.god., 2010.god i u 2012. godine sa značajnim ekološkim i ekonomskim posljedicama. Prostori koji su bili zahvaćeni požarom su: Košutica, Zabelj, Grebaje, Vezirova Brada, Trojan, Vusanjske planine, Bor Radončića, Lipovica, šume Lijevog Grnčara. Osnove dosadašnjeg sistema zaštite šuma na ovom području je karakterisala:

Nedovoljna opremljenost službi i zastarjela postojeća oprema;

Nedovoljan budžet za tehničko i kadrovsko opremanje službi zaštite;

Nedovoljna uključenost stručnjaka šumarske struke na organizaciji gašenja šumskih požara.

Šumski sistemi u NP „Prokletije“ generalno su izloženi srednjem riziku od šumskih požara, pošto je veći dio šumske površine pokriven širokolisnim drvećem koje je manje podložno požarima nego četinarstvo. Područja koja su naknadno ponovno naseljena četinarima su smanjena i umetnuta su između hrastovih i bukovih šuma. Međutim, treba imati u vidu da se Nacionalni park nalazi na planinskom terenu i pošumljene strmi obronci pogoduju brzom širenju fronta vatrene stihije.

Mjere prevencije i borbe protiv požara: uključuju njegovanje listopadnih i mješovitih sadnica koje su manje osjetljive na vatru, uspostavljanje i održavanje sastava šumskih i nešumskih parcela, otuđenje šuma iz naselja, izgradnja puteva i parkirališta, rezervoara za vodu koji bi se koristili za borbu protiv vatre, kao i sprječavanje napuštanja sela. Naročito važno je postavljanje rezervoara za vodu pripremljenih za gašenje požara kao i prevencija požara, kroz kreiranje mozaične seoske sredine (kombinacija šuma, livada, polja). Intenzivno rasprostranjeno stočarstvo ima takođe posebnu ulogu u kontroli zapaljivih materija i može da se iskoristi kao sredstvo upravljanja prevencijom požara.

Poplave

Teritorija Nacionalnog parka je bogata površinskim vodenim tokovima i većim vodenim površinama koje u vrijeme obilnih padavina i topljenja sniježnih nanosa izazivaju materijalne štete u podnožju planina, a u jednom dijelu mogu da ugroze i živote ljudi. U tom pogledu su posebno problematične rijeke Grnčar, Dolja, Vruja, Ljuča, Đurička, Plavska, Komaracka, Babinopoljska, Hotska, Velička, kao i Kruševački i Brezojevički potoci.

Do sada je zabilježeno brojno izlivanje ovih tokova iz svojih korita, sa posljedicama odnošenja plodnog zemljišta u priobalnim djelovima, oštećenja građevinskih objekata, mostova, puteva. Posebno velike štete su prisutne prilikom izlivanja rijeke Grnčar i Kruševačkog potoka, koji imaju direktan uticaj na stanovništvo. Ostale rijeke ne mogu da ugroze stanovništvo, ali ugrožavaju zemljište, infrastrukturu i plave poljoprivredno zemljište. Poplave na području opština Plav i Gusinje se dešavaju skoro svake godine, i to u periodima novembar-decembar zbog obilnih padavina i februar-april, kada se otapa snijeg. U posljednjim poplavama koje su zadesile ove opštine, krajem 2010. godine, došlo je do naglog porasta vodostaja Lima i svih pritoka u njegovom slivu što je dovelo do izlivanja vode iz rječnih korita i prouzrokovalo velike materijalne štete u plavnim područjima. Plavna područja se često koriste kao urbanizovano zemljište ili se komunalna infrastruktura gradi na područjima koja odgovaraju priobalnoj vegetaciji (teren pod jovom, kamenjari, vrbaci i slično) čime se remete prirodne obaloutvrde i zaštita od poplava i drugih procesa erozije.

Među ključnim uzrocima poplava je nekontrolisana eksploatacija mineralnih sirovina u koritu rijeke Grnčar, pa je ovo jedan od problema na koje posebno treba obratiti pažnju.

Klizišta

Pod klizištem se podrazumijeva kretanje strmina, tj. kretanje stjenovite, zemljane mase ili nanosa niz padinu. To uključuje bilo koji tip kretanja mase (što isključuje eroziju), osim slijeganja i obrušavanja krasa. Ona se mogu pojaviti i na šumovitim obroncima, osim kada je stjenoviti supstrat na većoj dubini i kada je padina od ledničkog, aluvijalnog, zemljišta morena itd. Klizišta izazivaju parametri kao što je tip stijene, zemljište, vegetacija, vlažnost, kiša, konfiguracija terena i seizmička aktivnost, pri čemu ljudski faktor u planinskim područjima, prvenstveno pretjerana sječa vegetacije, otvaranje puteva, loše poljoprivredno planiranje može da predstavlja katalizator ovog fenomena.

Erozija

Jedan od ključnih ekoloških problema opštine Plav je proces nestajanja Plavskog jezera. Studijama je utvrđeno da se za posljednjih 30 godina površina jezera smanjila za 12%, i da se taj trend nastavlja. Uzrok ove pojave su erozivni procesi koji su posljedica neadekvatnog upravljanja u čitavom slivu, prvenstveno kroz otvaranje šumskih predjela kao i eutrofikacija zbog neadekvatnog ispuštanja otpadnih voda. Ukoliko se ovakav trend nastavi, predviđa se značajno reduciranje površine, a time i funkcija jezera, što će se

	<p>odraziti i na dinamiku rijeke Lim. To može imati ogromne posljedice na lokalnu klimu, biodiverzitet, hidrografiju, a time i poljoprivredu, energetiku i turizam. Stoga održavanje Plavskog jezera treba da bude prioritet opštine, i da se bazira na principima ekološkog upravljanja na čitavoj teritoriji slivnog područja.</p> <p>Seizmički rizik</p> <p>Stupanj seizmičkog intenziteta pokazuje da zona opštine Plav i Gusinje pripadaju grupi zona sa mogućim udarima snage 8 ° na MCS skali.</p> <p>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).</p> <p>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 .</p>
7	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p><u>Smjernice za zaštitu, razvoj i planiranje predjela</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – maksimalno očuvanje higrofilnih šuma i šibljaka; – očuvanje šumaraka hrasta lužnjaka (<i>Quercus robur ssp. scutariensis</i>), a u slučaju gradnje svako oboreno stablo nadoknaditi sa tri nova; – kroz izgrađenu strukturu formirati zelene prodore (pojaseve) koji će se koristiti kao javne zelene površine a na kojima će biti sačuvane postojeće zelene strukture; za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima. <p>Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine.</p> <p><u>Opšte smjernice i mjere za zaštitu životne sredine</u></p> <p><u>Zaštita vazduha</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaštitu vazduha od zagađivanja potrebno je sprovesti nizom koordiniranih aktivnosti – regulacijom saobraćaja, premještanjem zagađivača van naseljenih zona, te ugradnjom potrebnih uređaja u proizvodnji. Za preciznije mjere zaštite nužno je izraditi katastar zagađivača. - Za saobraćajna rješenja predvidjeti ograničenja u vremenskim intervalima i vrstama vozila u gradskom jezgru, kao i uvodjenje javnog saobraćaja - kombi prevoza na električni pogon, promovisanje korištenja električnog bicikla i slično.

- Gde god je moguće, planirati i uređivati zelene zone oko stambenih zona i duž saobraćajnica kako bi se smanjio efekat zagađenja.

Zaštita zemljišta

- Utvrditi mehanizme i odgovornost za praćenje i kontrolu korišćenja pesticida u poljoprivredi u cilju kontinuirane zaštite životne sredine.
- Preduzeti mjere i planirati rekultivaciju koncesionih područja i područja eksploatacije mineralnih sirovina nakon isteka perioda eksploatacije, prvenstveno ozelenjavanjem ovih prostora. Na ovim lokacijama moguće je planirati gradnju objekata turističkih i rekreativnih sadržaja, uz prethodno preduzeta istraživanja kojima će se utvrditi pogodnost za takve namene, kao i uspostavljanje tehničko-tehnoloških mera koje će omogućiti izgradnju.
- Planirati namene u skladu sa standardima i merama zaštite vazduha, podzemnih voda, vodotoka i mora.

Zaštita od buke

- Pri planiranju i projektovanju novih objekata obavezno planirati zelene koridore za prigušenje emitovane buke kod postojećih hotelskih kapaciteta i objekata, tako i kod novo planiranih.
- U planiranju i projektovanju primeniti standarde o bezbjednom zaštitnom rastojanju od izvora buke: 800m od područja za odmor i rekreaciju, i lečilišta, 350m za manja turistička naselja, kampove i školske zone, 250m za čisto stambena naselja bez saobraćaja (stara gradska jezgra) i 100m od gradskog trgovačkog centra i od magistralnih saobraćajnica.
- Pri planiranju i projektovanju i industrijskih zona, pretovarnih terminala, i dr. pogona, obavezno primeniti standard o bezbjednom rastojanju od 350m uz obavezu podizanja zvučne barijere.
- Pri planiranju, projektovanju, uređenju i izgradnji magistralnog puta u dijelu prolaska kroz gradsko naselje predvideti izgradnju zvučnih barijera (prirodnih ili vještačkih). Pristupiti pitanju na integralan način s obzirom na potencijalni negativan uticaj na socijalnu bezbednost.
- U cilju pravilnog planiranja razvoja gradskih područja, neophodno je uraditi katastar buke i izraditi kartu buke za cjelokupnu teritoriju opštine, što je preduslov za buduće novo planirane hotelske komplekse ili turistička naselja.

Poštovati odredbe Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 28/11, 1/14 i 2/18)

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mjere zaštite sprovodiće se, prije svega:

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;

- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18)

Zaštita od bujica

- Kod većih bujičnih tokova primenivati mjere uređenja vodotoka i odbrane od poplava
- Kod manjih bujičnih tokova primenjivati mjere antierozionog uređenja sliva
- Priminiti zaštitne radove: pregrade, ustave, pošumljavanje, zatrpavanje, terasiranje, čišćenje korita isl.
- Protiverozione radove planirati i izvoditi istovremeno sa izgradnjom saobraćajnica i većih objekata (industrijskih, skladišta is l.)
- Na erozivnom tlu zabranjeno je krčenje šuma, ogoljavanje površina, zatrpavanje izvora is l., odnosno, sve ono što može da podstakne jačanje procesa erozije i pustošenje tla.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa sljedećim odredbama:

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16, 18/19), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Kao i Aktom Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

	<p>Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrijednost.</p> <p><u>Upravljanje otpadom</u></p> <p>Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); – Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; – Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mjestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); – Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; – Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmještaj istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; – Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.
8	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>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.</p> <p>Prilikom planiranja razvoja i uređenja naselja, kroz novu gradnju (stambenu i nestambenu) potrebno je primijeniti sljedeće kriterijume, smjernice i principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da se zadrži postojeća struktura seoskih naselja; • U predviđenim centralnim djelovima naselja izgraditi neophodne društvene i komercijalne sadržaje (prosvjeta, zdravstvo, kultura, privreda, trgovina, vjerski objekti i sl.), uz poštovanje postojećih lokacija pojedinih objekata sa ovakvim sadržajima; • Postojeću saobraćajnu mrežu, u cjelom ataru ruralnog naselja, kao osnov razvoja, osposobljavati za nesmetan motorni saobraćaj (od automobila do traktora i kamiona) uz maksimalnu saradnju mještana i lokalne samouprave (finansije i imovinski odnosi); • Svakom domaćinstvu omogućiti komunalni standard (sigurno snabdijevanje električnom energijom, vodom za piće, tretman otpadnih voda i savremene telekomunikacione veze); • Javne površine štititi kao u urbanim sredinama; • Pri izgradnji novih objekata i rekonstrukciji postojećih primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasljeđu tog područja; • Poljoprivredne i druge privredne objekte locirati na higijenskoj udaljenosti od stambenog

	<p>dijela okućnice;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nove objekte graditi u skladu sa zahtjevanim visokim stepenom zaštite prirode, bez krčenja šuma, bez ugrožavanja vodotokova, sa primjenom visokih tehnologija u zaštiti zemljišta, voda, vazduha, flore i faune; • Objekte graditi u skladu sa principima primjene energetske efikasnosti.
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</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"> – Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica; – 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; – Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2; – Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima.
10	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</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>
11	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>Pomoćni objekti se postavljaju u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 012/21 od 29.04.2021).</p>
12	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>

13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekti za prihvat stranaca koji traže međunarodnu zaštitu mogu se graditi fazno, s tim što je jedinstvene funkcionalno - tehnološke cjeline potrebno definisati idejnim rješenjem.
15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 21 „Plan elektroenergetske infrastrukture“ i Prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV Preporuke su dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	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.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Saobraćajnu infrastrukturu projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, i prema tehničkim uslovima nadležnog organa.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: – Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13, 56/13, 2/17) – Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) – 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) – 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) – Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14)

	Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/ - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp 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.	
16	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ Sl.List CG”, br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
17	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka lokacije	/
	Površina lokacije	cca 4524m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	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	2 nadzemne etaže
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Kapacitet hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta	min 150 ležajeva

<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<p>Potrebe za parking mjestima procjenjuju se u zavisnosti od namjene planiranih površina i stanja sistema javnog gradskog saobraćaja, uz sagledavanje mogućnosti prostora.</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Revitalizacija, rekonstrukcija i sanacija ambijentalnih ruralnih cjelina i kulturnog pejzaža podrazumjeva zaštitu, sanaciju rekonstrukciju u cilju poboljšanja funkcionalnosti i uslova života, kao i očuvanju graditeljskog naslijeđa.</p> <p>Ambijentalna ruralna naselja obnoviti i dograđivati na osnovu smjernica, pravila i uslova ovog Plana ili detaljnih planskih dokumenata, čime će se spriječiti gradnja neformalnih objekata;</p> <p>Posebnu pažnju posvetiti obnovi tradicionalnog sela, sa posebnom pažnjom na uređenju bašta.</p> <p>Pri adaptaciji - rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit, masivnu konstrukciju, kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu-adaptiraju podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve u skladu sa tipološkim rješenjem, tj. obradu uskladiti sa primjerenim karakterističnim tipološkim rješenjima za predmetni objekat;</p> <p>Tradicionalna sela obnoviti kroz interpolacije (dogradnje) koje ne narušavaju njihovu originalnost, a koje će doprinijeti savremenom i konforanom načinu življenja (savremene konstrukcije, instalacije, oprema, izolacija, funkcionalno osavremenjavanje);</p> <p>Moguće su građevinske intervencije na postojećem fondu, obnova stare tradicionalne kuće ili rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom novog objekta u gabaritu starog, kao i zgradnja nove kuće u tradicionalnom stilu;</p> <p>Novu izgradnju prilagoditi postojećem obliku i strukturi naselja na način da se logično nadovezuju i predstavljaju cjelinu;</p> <p>Uređivanje svih fasada (spoljašnjih ravni) objekata unutar tradicionalnih ruralnih</p>

		<p>cjelina mora se bazirati na korišćenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala;</p> <p>Očuvati slobodne prostore koji su ambijentalno vrijedni;</p> <p>Tradicionalni seoski ambijent sa kultivisanom poljoprivrednom okolinom, sačuvanom privrednom matricom, sa posebnim vizurama na planiske vijence Prokletije i Visitora, planinska jezera i panorami plavsko-gusinjeske doline predstavlja posebnost i značajan turistički potencijal. Ove prostore pri detaljnom planiranju pažljivo koncipirati, na način da se očuva tradicionalno naselje i vrijedni prostori u okruženju, a nova gradnja predvidi u ambijentalno prihvatljivom stilu;</p> <p>Pri izvođenju infrastrukturnih radova izbjegavati posebno osjetljive prostore definisane posebnim režimima zaštite;</p> <p>Nakon izvođenja infrastrukturnih radova, obavezno sanirati posljedice gradnje.</p> <p>Moguće je predvidjeti poslovne sadržaje kao što su usluge, objekti društvenih djelatnosti i sl. objekti i oni se mogu locirati uz saobraćajnice;</p> <p>Za upravljanje graditeljskim nasljeđem ambijentalnih ruralnih naselja potrebno je osnivati specijalizovane ustanove, udruženja i fondacije koje se finansiraju na osnovu propisa o zaštiti kulturnih dobara;</p> <p>Za postojeće i planirane objekte pridržavati se smjernica definisanih u publikaciji „Preporuke za restauraciju, sanaciju i novu gradnju na području opština Berane, Petnjica, Andrijevića, Plav i Gusinje”, u izdanju Polimskog muzeja i Regionalne razvojne agencije za Bjelasicu, Komove i Prokletije</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu; - Energetsku efikasnost zgrada; - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu, povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem Sunčeve energije; - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (energije biomase, Sunca, vjetra, geotermalne, itd.) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema i električnih uređaja. <p>Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.</p> <p>Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija i oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom). Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine.</p> <p>Poboljšanjem toplotno-izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80 %.</p> <p>Energetskom obnovom postojećih objekata, moguće je postići uštedu u potrošnji toplotne</p>
--	--	--

		<p>energije od preko 60 %. Osim zamjenom prozora, najveće uštede se mogu postići izolacijom fasadnog zida. Dodatna ulaganja u toplotnu izolaciju pri obnovi već dotrajale fasade, kreću se u ukupnoj cijeni sanacije fasade 20-40 %, što daje povoljne ekonomske rezultate u poređenju sa dugoročnim uštedama koje se postižu.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Za to je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; - Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; - Koristiti energetska efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije
--	--	---

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su i:

- Dopis br. 03-D-2364/1 od 12.07.2022.godine izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine – Direktorat za izdavanje dozvola i saglasnosti,
- Mišljenje br. 04-3281 od 25.07.2022.godine izdato od strane Sekretarijata za planiranje prostora, imovinu i zaštite životne sredine, Opština Gusinje,
- Mišljenje br. 13-019/22-44/1 od 18.07.2022.godine izdato od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opština Rozaje,
- Dopis br. 998 od 21.07.2022.godine izdato od strane Komunalne djelatnosti doo - Opština Gusinje,
- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije br. 30-20-03-2657 od 02.08.2022.godine izdati od strane CEDIS d.o.o. Podgorica,
- Mišljenje br. 01-3382 od 28.07.2022.godine izdato od strane Kabineta Predsjednice Opština Gusinje
- Dopis br. 01-012/22-17292/1 od 02.08.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara
- Dopis br. 08-332/22-4687/2 od 20.07.2022.godine izdat od strane Direktorata za prirodu, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
- Mišljenje br. 018-330/22-12457/2 od 26.10.2022.godine izdato od strane Ministarstva ekonomskog razvoja i turizma

Napomena:

Ovi urbanističko tehnički uslovi važe do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

PPPN Prokletije

Prilog: 11_NPP_Potencijali i ograničenja i 16_NPP_Režimi zaštite i korišćenja



Prikaz parcela na ortofotosnimku



Legenda

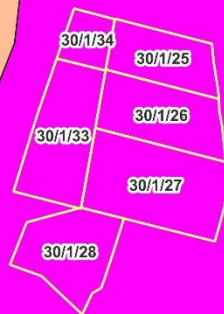
- Granica parcele
- Djelovi naselja i druge izgrađene lokacije
- RZ III STEPENA

PPPN Prokletije

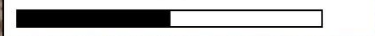
Prilog: 12B_NPP_Plan namjene površina






Prikaz parcela na ortofotosnimku



0 50 100 m



Legenda

-  Granica parcele
- Namjena zemljišta
 -  Izdvojeno građevinsko zemljište - Turističke zone
 -  Drugo poljoprivredno zemljište (pašnjaci)

PPPN Prokletije

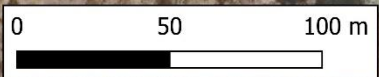
Prilog: 13_NPP_Saobraćaj i 14_NPP_Ostala Infrastruktura



Prikaz parcela na ortofotosnimku



TS



- ### Legenda
- Granica parcele
 - Lokalni put
 - Ostali nekategorisani putevi
 - Elektrovod 10 kV - postojeći
 - TS Trafostanica