

Sadržaj:

I UVODNI DIO	2
1. PRAVNI OSNOV I CILJ IZRADE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE	2
2. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU DUP-A	3
3. OPIS GRANICE I POVRŠINA PROSTORA KOJI SE OBRAĐUJE PLANSKIM DOKUMENTOM	3
4. PROGRAMSKI ZADATAK - IZVOD	3
II ANALITIČKI DIO	5
1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PLANSKOG PODRUČJA	5
2. NAMJENA I KAPACITETI - POSTOJEĆE STANJE	8
2.1. NAČIN KORISCENJA ZEMLJISTA	8
3. PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA	9
4. EKONOMSKO-DEMOGRAFSKA ANALIZA	9
5. ANALIZA POSTOJEĆE PLANSKE I OSTALE DOKUMENTACIJE	11
5.1. PROSTORNI PLAN OPŠTINE HERCEG NOVI	11
5.2. GUP HERCEG NOVI	21
5.3. DUP BAJER (" SL. LIST RCG – OPŠTINSKI PR." BR. 17/97)	21
6. ZAŠTIĆENA PODRUČJA	21
7. OBAVEZE PREUZETE MEĐUNARODNIM UGOVORIMA	22
8. OCJENE ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA	22
9. SINTEZNI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA	24
9.1. DOSADAŠNJI PLANSKI DOKUMENTI ZA RAZVOJ	24
9.2. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA	25
III OPŠTI I POSEBNI CILJEVI	26
IV PLANSKO RJEŠENJE	27
1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA	27
2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA	28
3. EKONOMSKO-TRŽIŠNA I DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA	29
4. FAZE REALIZACIJE	33
5. MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE	34
5.1. PEJZAŽNA ARHITEKTURA	34
5.2. SAOBRAĆAJ	39
5.3. ELEKTROENERGETIKA	44
5.4. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	51
5.5. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	53
6. UPOREDNI PODACI POSTOJEĆIH I PLANSKIH BILANSA POVRŠINA	55
7. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA	56
V SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA	63
1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU	63
2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA	63
3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE, PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE	63
3.1. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG I ISTORIJSKOG NASLJEĐA	63
3.2. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE	63
4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE, SPREČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA	64
5. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE	64
6. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA	65
7. POSEBNI USLOVI I KAPACITETI PO PLANSKIM JEDINICAMA	67
8. SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA I NASELJA	74

I UVODNI DIO

1. Pravni osnov i cilj izrade Lokalne studije lokacije

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana Bajer Herceg Novi, sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) kojim je propisano da "izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada, odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave. Odlukom o izradi planskog dokumenta određuje se naročito: vrsta planskog dokumenta, teritorija, odnosno područje za koje se izrađuje, način finansiranja, vrijeme za koje se donosi, rokovi izrade, potreba za javnim konkursom iz člana 30 ovog zakona, osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica i dr." U članu 54 istog Zakona propisano je "Izmjene i dopune planskog dokumenta vrše se na način i po postupku utvrđenom ovim zakonom za izradu i donošenje planskog dokumenta.

Odluku o Izradi Detaljnog urbanističkog plana Bajer (u daljem tekstu Plana), na osnovu člana 31. i 33. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) donio je predsjednik Opštine Herceg Novi 20.04.2007.god. (Odluka br.01-1-283/07).

Važećim GUP-om Herceg Novi 2001 (Sl.list RCG -1/89), prostor koji je predmet detaljne razrade po namjeni je većim dijelom opredijeljen za individualno stanovanje.

Osnovni cilj izrade DUP-a Bajer je da u skladu sa zahtjevima vremena i razvojnim programima opštine Herceg Novi, kao i stvorenim legalnim i nelegalnim uslovima, preispita postojeće planske smjernice za ovaj prostor i da ocijeni realne mogućnosti daljeg razvoja naselja.

Izradi Plana prethodila je detaljna analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je sprovedena detaljna anketa, kojom je konstatovano stanje građevinskog fonda, namjena objekata i površina, potrebe korisnika i dr.

Prostorni koncept zasnovan je na međusobnoj usaglašenosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i planerskog stava .

Plan sačinjavaju potrebna obrazloženja planskih rješenja i preporuka, kao tekstualni dio, i odgovarajući grafički prilozi, odnosno djelovi dokumentacije koji saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) sačinjavaju Elaborat DUP-a .

Tekstualni dio kao obrazloženje Planom definisanih rješenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, definišući sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovođenja Plana. Tekstualni dio Plana je praćen odgovarajućim grafičkim prilozima na kojima su grafički prezentirana usvojena rješenja. Formiran je na osnovu podataka dobijenih od Naručioca, nadležnih organa Opštine, snimanja izvršenih na terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih Preduzeća.. Ukupan Elaborat nacrtu Plana je formiran kao zbir funkcionalnih radova prezentiranih tekstualnim i grafičkim prilozima.

Ovim Planom stvara se legalni instrument u daljem planiranju prostora u predmetnom zahvatu.

2. Planski osnov za izradu DUP-a

Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a Bajer predstavlja PPR CG, Prostorni plan opštine Herceg Novi, GUP Herceg Novi kao i važeći Urbanistički plan zone individualnog stanovanja 1992.god.(Sl.list RCG br.32/92) koji je zbog usklađivanja sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora utvrđen kao Detaljni urbanistički plan (Sl.list RCG-opštinski propisi br.17/97).

Znatna površina obuhvaćena je Izmjenama i dopunama detaljnog urbanističkog plana Topla(Sl.list RCG-opštinski propisi br.27/03).

Važećim PPO-om, GUP-om i DUP-om Bajer, prostor, koji je predmet planske razrade, po namjeni je zona mješovitih funkcija koje uključuju individualno stanovanje,kolektivno stanovanje,gradsko zelenilo i kapacitete pratećih urbanih funkcija.

3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom

Granica zahvata određena je Programskim zadatkom (i Izmjenama i dopunama Programskog zadatka br.01-1-713/09 od 24.09.2009.god.) kao sastavnim dijelom Odluke o izradi DUP-a Bajer od 20.04.2007.god. br.01-1-283/07.

Prikaz orijentacione granice dat je u grafičkom prilogu Programskog zadatka., a orijentaciona površina zahvata DUP-a je cca 13,12 ha.

Granica definisana Programskim zadatkom obuhvata teritoriju koja je dio katastarske opštine Topla,sa sljedećim graničnim parcelama:

sa sjeveroistočne strane parcelom 2618,1359 do puta,zatim putem (kat.parc.br.2577,2578) do kat.parc.br.1489, njenom jugoistočnom granicom parcela 1488,1487,1473/1,1459/3,sjeverozapadni dio parcele 1539, Ulicom Orjenskog bataljona (uključujući ovaj dio ulice) jugozapadnim granicama parcela 1459/2,1459/1,1461,1463,1466/2,1467,1474,1404,1405,1409,1408,1410,1417/2, zapadnim granicama parcela (sve putem)1417/1,1416, ulicom Orjenskog bataljona do Ulice Nikole Ljubibratića do Ljutog potoka,a zatim sjeverozapadnom granicom kat.parc.2618/1 .

Kroz izradu Nacrta Plana ,uvažavajući konfiguraciju terena i druge specifičnosti proizašle iz analize prostora, formirana je granica Plana koja obuhvata površinu od cca 13,04 ha.

Definisanjem planskog rješenja i tehnologije kroz izradu Nacrta plana, definisana je i precizna granica zahvata planskog dokumenta u površini od 13,04ha.

Granica je prikazana je u grafičkom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana i određena je analitičko – geodetskim elementima.

4. Programski zadatak - izvod

Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a Bajer,kroz koji su iskazani interesi Opštine.

Ocjenjeno je da važeća planska dokumentacija ne daje mogućnost razvoja u oblasti poslovanja niti zadovoljava potrebe naselja za centralnim sadržajima proporcijalno narastajućoj potrebi za povećanom gustom stanovanja kao i da ne nudi kvalitetno rješavanje nagomilanih komunalnih problema.

Programski zahtjevi su da se kroz izradu Plana ponude savremena urbanistička rješenja u uslovima narastajuće potrebe za povećanom gustom stanovanja,uz ispitivanje mogućnosti slobodnije interpretacije funkcije stanovanja kojom bi se uz nužnu zastupljenost komplementarnih sadržaja obezbijedili preduslovi za kvalitetnu izgradnju i zadovoljile potrebe naselja za centralnim sadržajima, sprečavajući dalju degradaciju, a omogućavajući razvoj naselja.

Primarni cilj ovog planskog dokumenta je realizacija namjena po GUP-u (koje su u skladu sa namjenom datom novim PPO).Kao bitan cilj istaknuto je i stvaranje preduslova za komunalno opremanje naselja Bajer i regulisanje nivoa i načina uređenja prostora.

METODOLOGIJA

U postupku izrade plana treba obezbijediti sledeći planski pristup:

- Sagledavanje ulaznih podataka iz planova višeg reda,kao i razvojnih opredeljenja sa državnog i lokalnog nivoa-razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredeljenja;
- Analiza i ocjena postojeće dokumentacije (relevantni planovi,strategije i projekti);
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- Analiza i ocjena postojećeg stanja (planski,stvoreni i prirodni uslovi);
- Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije;
- Odgovarajuća zakonska regulativa i planerski standardi;
- Integrisanje principa i kriterijuma održivog razvoja.

SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Sadržaj,obim i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list RCG”,br.51/08).

Obradivač će određeni sadržaj prezentovati po metodologiji za koju se sam opredjeli,sa mogućnošću objedinjavanja sadržaja,s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

II ANALITIČKI DIO

1. Prirodne Karakteristike Planskog Područja

Položaj Opštine Herceg-Novi

Područje Opštine Herceg-Novi koje kao dio Boke Kotorske, pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja nalazi se između $18^{\circ} 25'$ - i $18^{\circ} 42'$ istočne geografske dužine i $42^{\circ} 32'$ sjeverne geografske širine.

Sjevero-istočni dio područja oivičen je masivom Orjen (1895 m/mm), dok se prema zapadu graniči sa Konavlima. Južni dio područja pripada Topljanskom i Hercegnovskom zalivu i dijelu Tivatskog zaliva, uključujući poluostrvo Luštica (568 m/mm). Preko Bokokotorskih vrata (širine 1,6 morskih milja), izlazi se na otvoreno more pored rta «Oštra». Dubina mora kod rta «Oštra», iznosi 80m dok u hercegnovskom zalivu dostiže 45m. Područje Opštine Herceg-Novi, odvojeno je na istočnoj strani od masiva Vrmac (768 m/mm) tjesnacom Verige, čiji najuži dio ima širinu 300m. Najširi dio Bokokotorskog zaliva je kod Tivta, gdje iznosi 6,5km. Prilaznost područja Boke, izuzetno je povoljna sa mora, što je po tradiciji rezultiralo razvojem pomorskog saobraćaja.

PRIRODNI USLOVI

Geološka osnova

Opšte odlike

Područje Boke, a samim tim i hercegnovske opštine, čini niz uvala obrazovanih u post – diluvijumu. Svi morfološki elementi maritimne zone su stvoreni u direktnoj zavisnosti od geološkog sastava terena, njegovog tektonskog sklopa i erozionih procesa. Teren Opštine Herceg-Novi je vrlo komplikovane geološke građe, pa je to jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu spoljnih dinarida.

Zastupljene su naslage vrlo promjenljivog litološkog sastava, a njihov je strukturni položaj intenzivno poremećen tektonskim pokretima. Regionalno posmatrano, područje pripada geotehničkoj jedinici Budva – Bar („Cukali Zona“), a u zapadnom dijelu jadranske zone.

Na ovom području razvijeni su raznovrsni sedimenti Trijasa, Jure, Krede, Tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena pokriven je antropogenim naslagama.

Tektonski sklop

Izdvajaju se tri geotektonske jedinice: Jadransko-jonska zona „PARAAUTOHTON“, „Cukali zona“ i Zona visokog krša. Zone odvojene regionalnim reversnim rasedina, sa pravcima pružanja sjever – jug, presjecajući tako starije strukture dinarskog pravca prostiranja. Među njima je najmarkantniji „Zubački rasjed“ i rasjed od Budve preko Kotora i dalje, na sjever. U tektonskim zbivanjima, dominiraju vertikalna i horizontalna (tangencionalna) kretanja. Smjer ovih kretanja upravan je na pružanje struktura, a nastaje uslijed sučeljavanja Jadranskog bazena i dinarida. Sučeljavanje jedinica uslovalo je intenzivno boranje, komadanje i stvaranje reversnih, poprečnih i dijagonalnih rasjeda.

Inženjersko-geološki procesi i pojave

Aktiviraju se kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području, uočen je čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena.

Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija.

Hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološke osobine i funkcije stijena

Za područje Opštine Herceg-Novi prema litološkom sastavu, stupnju deformacija stijena na površini kao i položaju izvora i ponora, izdvojene su 4 osnovne grupe stijena različitih hidrogeoloških osobina:

1. Dobro vodopropusne naslage pukotinske poroznosti
2. Slabo vodopropusne naslage pukotinske poroznosti
3. U cjelini vodopropusne naslage
4. Naslage promjenljive vodopropusnosti, relativno male debljine.

Hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od građe terena i položaja stijena u formiranim strukturnim formama. Mogu se razlikovati dva osnovna medija za formiranje i kretanje podzemne vode i to:

1. podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene
2. podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti

Hidrogeološke pojave

Na formiranje i kretanje podzemne vode, u najvećem dijelu utiče odnos vodopropusnih karbonarnih i vodonepropusnih klastičnih stijena unutar opisanih struktura, kao i uticaj mora, ukoliko su strukture bočno potopljene (područje Kamenera). Osnovni smjer kretanja podzemne vode je zapad – istok u visokom području «Cukali zone», tako da glavna podzemna voda teče prema Morinjskom zalivu.

Stabilnost i nosivost terena

Stabilnost terena za područje koje zahvata PPO ima tri kategorije:

- I. Stabilan teren: činioci i djelatnosti čovjeka ne mogu izazvati poremećaj stabilnosti.
- II. Uslovno stabilan teren: u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan.
- III. Nestabilan teren: je u prirodnim uslovima nestabilan s izraženim brojnim fizičko-geološkim procesima. Izvođenjem inženjerskih radova, inteziviraju se procesi koji uzrokuju i proširuju područje nestabilnosti.

Nosivost terena je uglavnom određena kroz sljedeće kategorije:

- Stijene nosivosti veće od 20 N/cm², pripadaju sve vezane ili čvrste stijene.
- Nosivost 12 - 20 N/cm², vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu prevladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka. Geološki, to su kvartarne tvorevine, konsolidovan sipar, krečnjačke breče, konglomerati i dijelovi aluvijalnih naslaga.
- Nosivost 7 N/cm² zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa u kojima su u priobalnom dijelu bile registrovane pojave likvifikacije. Sve ove vrijednosti date su načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi od lokacije do lokacije prilikom projektovanja objekata.

Geoseizmički uslovi

Seizmička mikrojejonizacija

Imajući u vidu specifične lokalne geološke i inženjersko-geološke uslove, za urbano područje Opštine Herceg-Novi, urađene su karte seizmičke mikrojejonizacije prema analitičkoj metodi, a za iste geotehničke modele paralelno je urađen tabelarni prikaz seizmičkih parametara prema empirijskoj formuli prof. Nedvedera.

Klima

Osobine klime

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim letima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha retko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosečna godišnja temperatura na ovom području iznosi 15.8 ° C. Godišnje deset meseci ima temperaturu veću od 10° C, a četiri letnja meseca višu od 20° C. Zagrevanje tokom proleća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz leta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom leta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim letnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosečna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2.417 časova. Maksimalna je u mesecu julu 345 a minimalna u decembru 99 časova. Prosečno godišnje na priobalnom delu područja padne 1940mm vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra, decembra i januara, a najmanje u junu, julu i avgustu. Vetrovi koji duvaju leti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vreme donose i južni vetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".

Temperatura vazduha

Najniža srednja mesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8° - 9°C, a najviša srednja mesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C.

U Herceg-Novom ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C. U pojedinim mikrolokalitetima (Topla), vrijednost navedenih prosjeka ja viša i po nekoliko °C.

Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5,0/10. Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo slijedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 sati na dan, a decembar i januar najmanji sa 3,1 sati na dan.

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinski vijenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondezaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi. Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu.

Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm. Snijeg je rijetka pojava u ovom području, međutim na padinama Orjena i Subre visina sniježnog pokrivača omogućuje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

Vjetrovitost

U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku ljetnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

Hidrološka osnova

Površinske vode

Riječna mreža je prilagođena reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime a sa deficitom vode u letnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Cijelo područje može se podijeliti u sedam većih bujičnih slivova i niz manjih slivnih područja sa različitim hidrauličkim i hidrološkim karakteristikama: reka Sutorina, Potok "Igalo", "Ljuti" potok, Potok "Nemila", Reke "Sopot" i "Zelenika", Potok "Baošić" i Potok "Pijavica" u Bijeloj.

Podzemne vode

Neophodno je pomenuti dva izdašnija izdanka koja omogućuju bar minimalno letnje snabdjevanje vodom stanovništva a to su Opačica u Kutskom polju i Lovac u Mojdežu. Vodoresurs posebnog značaja su izvorišta mineralne vode, posebno izvoriste Slatina koje snabdjeva lječilišno-zdravstveni institut "Simo Milošević" u Igalu dovoljnim količinama za raznovrsne terapijske svrhe. U okviru vodoresursa moguće je uslovno navesti i ljevakovito blato.

2. Namjena i kapaciteti - postojeće stanje

2.1. Način korišćenja zemljišta

Izgrađene površine

Prostor koji se obrađuje ovim Planom su padine iznad Ulice Orjenskog bataljona koja prolazi obodom zone od Srbije prema raskrsnici sa Ulicom Nikole Ljubibratića. Najveći dio prostora se koristi za individualno stanovanje i porodično stanovanje sa stanovima za turiste, odnosno određen broj objekata se koristi povremeno, za sezonsko stanovanje.

Određen broj objekata ima kolski pristup strmim kolskim saobraćajnicama i garaže u terenu u koje se ulazi direktno sa saobraćajnice, a ostali pristupi su pješačke staze i stepeništa.

Neizgrađene površine

U okviru prostora koji je predmet izrade ovog Plana ima neizgrađenih površina, koje se koriste ili ne koriste kao slobodne i neuređene zelene površine.

Tabela 1 - Bilans površina-postojeće stanje

NAMJENA POVRŠINA	m ²
individualno stanovanje	78170
kolektivno stanovanje društvene djelatnosti	4878 1665
neuređene zelene površine	39533
saobraćajnice i parkirališta	6200
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA	130 446

3. Podaci o izgrađenim objektima

Stanovanje

U vrijeme rada na terenu i anketiranja korisnika prostora i objekata, naselje Bajer je imalo 60 individualnih stambenih objekata, od toga 9 objekata u izgradnji i 8 započetih objekata, 5 kolektivnih stambenih objekata, 1 ugostiteljski objekat i 3 objekta komunalne infrastrukture.

U međuvremenu su pribavljeni, do izrade Predloga Plana, na terenu su se gradili objekti, sa građevinskom dozvolom i bez dozvole, o čemu su od strane Opštine dostavljeni podaci i ažurne topografsko-katastarske karte.

Komercijalne funkcije- poslovni objekti

Ove funkcije se obavljaju u poslovnim prostorima individualnih (4) i kolektivnih (5) stambenih objekata.

Komunalne funkcije

Kao objekti komunalnih funkcija na ovom prostoru evidentirane su trafo stanica i dva rezervoara za vodu. Sanabdijevanje stanovništva vodom, električnom energijom kao i funkcionisanje kanalizacije nije na zadovoljavajućem nivou.

Saobraćaj

Postojeću saobraćajnu mrežu čini ulica Orjenskog bataljona koja prolazi obodom zone kolovozom širine 6.0m i jednostranim trotoarom od 1.5m. Ova ulica zadovoljava tehničke uslove za puteve tog reda. Preko ove ulice i ulice Nikole Ljubibratića čitavo područje je povezano sa Jadranskom magistralom.

U zahvatu plana sekundarni saobraćaj se odvija preko nepovezane mreže kolsko-pješačkih saobraćajnica i prilaza.

Predmetni prostor se može smatrati u najvećoj mjeri izgrađenim. Objekti su uglavnom dobrog kvaliteta u građevinskom smislu, ali su novi i započeti objekti oblikovno i svojom lokacijom neprimjereni prirodnom i ranije izgrađenom okruženju.

Na predmetnom prostoru potrebno je kroz izradu Plana stvoriti uslove za korišćenje tog prostora na racionalniji i kvalitetniji način, stvarajući mogućnosti za kompletno komunalno opremanje i funkcionisanje.

4. Ekonomsko-demografska analiza

Stanovništvo

Stanovništvo HercegNovskog područja do 60-tih godina prošlog vijeka se sporo povećavalo. Tradicionalno zbog ograničenih mogućnosti egzistencije i privređivanja iseljavalo se u prosperitetnija i ekonomski razvijenija područja bivše Jugoslavije. Među nerazvijenim privrednim aktivnostima dominirala je poljoprivreda a turizam je bio u povelju, što se odnosi i na sekundarne i tercijalne djelatnosti. Nakon 60-tih godina promjenom strukture privređivanja i pokretanja ekonomskog nepoljoprivrednog razvoja, priraštaj stanovništva se povećava kako uticajem prirodne tako i mehaničke komponente. Priliv stanovništva u područje Herceg Novog postaje konstanta što pozitivno i podsticajno djeluje na njegov razvoj i prosperitet. Ubrzanje porasta stanovništva započeto nakon 60-tih godina, intenzivirano je u periodu od 1971. do 1981. godine. Intenzitetu porasta posebno je doprinio priliv stanovništva koji je i relativno bio veći od prirodnog priraštaja. To pokazuje da je Herceg Novi posjedovao jaku privlačnu snagu, zbog pogodnih klimatskih uslova i zbog ekonomskog i društvenog prosperiteta. Tendencija ubrzanog porasta stanovništva u sledećoj deceniji i dalje se zadržava i stabilizuje.

Fizičko širenje urbanog pojasa započeto je nakon 60-te godine. Tokom sledećih 30 godina stanovništvo Opštine se skoro udvostručilo, a u urbanom pojasu utrostručilo. To se naravno ispoljilo kroz prostorne promene i reperkusije. Stagnacija broja stanovnika karakteristična je za periurbani pojas – neposrednu kontakt zonu, a radikalno opadanje u ruralnom zaleđu gde su neka sela, odnosno zaseoci svedeni na topografski pojam bez žitelja. Mlado stanovništvo je napustilo ruralno područje u zaleđu. Sadašnje stanovništvo zaleđa živi u staračkim domaćinstvima čiji se broj vremenom smanjuje. Zaleđe Opštine doživljava demografsku eroziju.

Prema popisu stanovništva (preliminarni rezultati obavljeni u mesecu novembru 2003. godine) na području Herceg Novog živelo je ukupno 32.988 stanovnika u 11.361. domaćinstvu.

Sledeća tabele ukazuje na broj stanovnika i domaćinstava po poslednjem popisu i njihov prostorni razmeštaj po karakterističnim pojasevima.

Tabela br. 2. Stanovništvo i domaćinstva područja Herceg Novog
(Prvi rezultati popisa stanovništva, 2003, RZS Crne Gore, Podgorica 2004.)

	Stanovniak	Domaćinstava
Opština	32.988	11.361
Centar opštine	12.663	5.273
Urbani pojas	21.619	7.617
Periurbani pojas	9.939	3.744
Zaleđe	1.430	341

U tabeli br.3 prikazani su podaci o broju stanovnika prema popisima iz 1991. i 2003. godine za Opštinu Herceg Novi i projekcija broja stanovnika za 2030. godinu (prema podacima iz Prostornog plana Crne Gore). U tabeli su takođe dati podaci o broju stanovnika koji žive u gradskim i ostalim naseljima.

Tabela br. 3

Opština	1991.godina	2003.godina	2030.godina
Herceg Novi	27.073	33.034	41.500
Gradska	19.041	21.685	40.000
ostala	8.032	11.349	1.500

Nastavljena je tendencija porasta broja stanovništva u opštinskom centru, ali i u urbanom i periurbanom pojasu. U odnosu na popis 1991. godine zaleđe nastavlja da gubi stanovnike, odnosno u njemu se dešava depopulacija zajedno sa demografskom erozijom – ubrzanim procesom senilizacije i stanovnika i domaćinstava.

U pogledu aktivnosti stanovništvo se dijeli na aktivno, lica sa ličnim prihodima i izdržavano.

Tabela br.4 Podaci o broju aktivnog stanovništva i lica sa ličnim prihodom (Monstat, 2003)

Opština	Aktivno stanovništvo	Lica sa ličnim prihodom
Herceg Novi	14.280	6.799

Tabela br.5: Prihodi domaćinstava i broj zaposlenih u domaćinstvima

Opština	Broj zaposlenih	Broj zapos.u domać.
Herceg Novi	11.149	1,0

Nastavljanje trenda lociranja stanovnika u uskom priobalnom pojasu jača trend suburbanizacije čime se mijenjaju tipološke i ekološko-prostorne karakteristike naselja. Jača trend linearnog rasta u priobalnom pojasu čime se u prvi plan ističe specifično pitanje organizacije saobraćaja i saobraćajno rješavanje komunikacija u prostoru. Formiraju se suburbane aglomeracije i nove aglomeracije na obroncima visinskog zaleđa, uglavnom porodičnih kuća neagrarnog stanovništva u blizini gradskih središta. Zone stanovanja su bez pratećih urbanih funkcija što kreira dodatna putovanja u centar opštine ili punktove njihovih koncentracija. Transformacija uskog pojasa uz obalu u plaže i namjene za potrebe turizma. Većina radnih mesta je izvan ovih zona stanovanja što potencira rast putovanja na posao.

Dnevne migracije u području Herceg Novog a posebno u njegovom linerano formiranom urbanom pojasu su intenzivne u pogledu kretanja stanovništva od mjesta stanovanja do mjesta rada. Ovim migracijama obuhvaćeni su i učenici.

Specifičnost Herceg Novog je da dio stanovništva koji živi u seoskim naseljima posjeduje stambene objekte u gradu ili u prigradskim naseljima što utiče na migracije tokom vikenda. I pored velike pokretljivosti stanovništva, postojeća mreža saobraćajnica ne dozvoljava njeno veće intenziviranje. Pokretljivost stanovništva uslovljena je mrežom saobraćajnica, ali i stepenom motorizacije koji je relativno visok za postojeće ekonomske i društvene prilike.

Mjesna zajednica Herceg Novi, kojoj pripada i predmetni prostor (Bajer),pripada Središnjem rejonu III,za koji je pored stanovanja prioritet dat turizmu,kulturi i nauci.U funkcionalnom smislu planirane strukture su vezane sa prostorom naselja Topla i Srbina.

U cilju linearne interpolacije kapaciteta turizma u Mjesnoj zajednici Herceg Novi (III središnji rejon) kojem pripada i naselje Bajer, planirano je 17415 turista u punoj sezoni , u 2001.godini.

5. Analiza postojeće planske i ostale dokumentacije

5.1. Prostorni plan opštine Herceg Novi

Opština Herceg Novi je dio primorske regije Republike Crne Gore i dio Boke Kotorske,pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja.

Sjeveroistočni dio područja oivičen je masivom Orjen dok se prema zapadu graniči sa Konavlima.Južni dio područja pripada Topljanskom i hercegnovskom zalivu i dijelu tivatskog zaliva,uključujući poluostrvo Luštica.Preko Bokokotorskih vrata izlazi se na otvoreno more pored rta Oštra.

Herceg Novi predstavlja značajni centar pomorske privrede i industrije sa zdravstvenim, socijalnim i edukativnim institucijama od republičkog značaja .

Gradska naselja

Mjesna zajednica Herceg Novi, kojoj pripada i predmetni prostor,pripada Središnjem rejonu III,za koji je pored stanovanja prioritet dat turizmu,kulturi i nauci.

Izvod iz PPO

Nasleđene i prirodne vrednosti

- Kulturni pejzaž u opasnosti: neuočavanje značaja očuvanja kulturnog pejzaža, redukovanje pitanja na problem zaštite životne sredine.
- Fokusiranje zaštite graditeljskog nasleđa prvenstveno na Herceg Novi, dok se na teritoriji opštine sporadično prilazi ovom problemu. Posljedično, znatan broj objekata koje bi trebalo na odgovarajući način

tretirati je prepušten polaganom propadanju ili obnovi ad hoc i izvan utvrđenih principa zaštite i obnove (primer: sela, crkve u zaleđu i sl.).

- Neusklađenost između nove gradnje i zahteva zaštite prirodnog i kulturnog nasleđa-pojava arhitektonskih i urbanih formi stranih okruženju i u suprotnosti sa principima dizajna i građenja u mediteranskom području.

Resurs ili potencijal

Gradsko jezgro Igalo – Topla sa jedne i Savina sa druge strane.

MOGUĆNOSTI: Formiranje savremenog gradskog centra, mogućnost širenja grada na topljanskotrebesinjski amfiteatar i podansku visoravan.

Razvojna upotrebljivost

Uže gradsko područje sa svim društvenim sadržajima. Izgrađeni hoteli: Centar (RVI) 537 ležaja, Metalurg 406 ležaja, Tamaris 334, Igalo 531 ležaj, Hungest 220 ležaja, Plaža 625 ležaja i nekoliko manjih hotela sa oko 130 ležaja, šetalište u dužini oko 4km.

POVOLJNOSTI: Prisustvo pratećih sadržaja: administrativnih, kulturnih, trgovinskih, ugostiteljskih.

NEPOVOLJNOSTI: infrastrukturna, posebno saobraćajna neopremljenost, problem parkiranja, gusto izgrađeno gradsko tkivo nepristupačno za izgradnju i rekonstrukciju.

STRATEŠKE POSTAVKE DUGOROČNOG RAZVOJA

Statistička procjena broja stanovnika Herceg Novog prema projekciji do 2021.godine, povećavaće se prosečnom stopom od 1.17 % godišnje. Crna Gora strateški računa na prioritetni razvoj turističkog kompleksa, gdje Herceg Novi ima komparativne prednosti. Krajem perioda na području živeće oko 42.000 stanovnika.

Tabela 6 - Projekcija stanovništva, domaćinstava i stanova u opštini Herceg Novi

	1991	2003*	2011	2021
Stanovništvo	27.593	32.988	36.660	41.950
Domaći	8.673	11.361	12.640	15.540
Stanovi	8.551	18.449	20.510	24.860

Broj stanovnika opštine na kraju 2010. godine bi bio oko 42.300, a na kraju 2020. godine 49.100 stanovnika.

Orijentaciono na području Herceg Novog krajem 2020 godine bi trebalo da funkcioniše 2000 hotelskih kreveta sa pet zvezdica, 8000 kreveta sa četiri zvezdice, 20.000 ležaja u apartmanima, 10.000 ležaja u privatnim sobama itd.

Razvoj turizma će, dinamički gledano, imati dvije faze.

Faza stabilizacije biće period neophodnog suočavanja sa realnim stanjem i pripremanja za dinamičan razvoj. U ovoj fazi izvršila se vlasnička transformacija hotelsko-turističkih preduzeća čime se stvaraju bitni preduslovi za dalje korake. Ovi procesi biće, shodno očekivanjima, praćeni modernizacijom, rekonstrukcijom, adaptacijom i renoviranjem postojećih hotelskih objekata.

Faza dinamičkog razvoja će biti period izgradnje novih smještajnih kapaciteta. Nova izgradnja biće prvenstveno usmjerena povećanju osnovnih kapaciteta, kao kvalitetnijem dijelu smještajne ponude. Povećanje komplementarnih kapaciteta, posebno domaće radinosti biće uskladjeno sa obimom i tempom

dalje stambene izgradnje. Rastom osnovnih kapaciteta kvalitetno i strukturno će se poboljšati postojeća smještajna ponuda. Rezultat kvantitativno-kvalitativnih izmjena smještajne strukture biće izražen kroz povećanje tržišnog udjela i znatno poboljšanje postojeće tržišne realizacije, naročito na inostranom tržištu.

Scenario razvoja je vremenski dimenzioniran shodno dinamici realizacije. Optimistička varijanta scenarija određuje period stabilizacije na 5 - 7 godina i period dinamičkog razvoja od 15 - 13 godina. Pesimistička varijanta scenarija određuje period stabilizacije od 10 i period dinamičkog razvoja takodje od 10 godina.

Namjena površina

Površine, odnosno prostor Opštine, imaju namjenu kao:

- Površine unutar građevinskog područja za:
 - urbano područje mješovitih namjena;
 - urbano područje za privrednu namjenu – poslovanje;
 - urbano područje za privrednu namjenu – ugostiteljsko-turistička;
 - urbano područje za društvene djelatnosti;
 - urbano područje za sportsko-rekreativnu namjenu;
 - urbano područje za posebnu namjenu;
 - površine infrastrukturnih sistema i komunalnih potreba;
 - ruralno područje mješovite namjene.
- Površine izvan građevinskog područja:
 - poljoprivredne površine;
 - šumske površine;
 - degradirane šume, makije i krš.

Istovrsna i mješovita namjena prostora

Istovrsnu namjenu ima prostor čije je korišćenje određeno u jednoj funkciji. U zoni istovrsne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizilaze iz potrebe osnovne namjene, a to se pravilo odnosi na prateće zgrade, zgrade infrastrukture i vodoprivrede. Izrazit je za ovo primjer, između ostalih, prostor ugostiteljsko-turističke namjene ili prostori ekonomske namjene – proizvodna i poslovna.

Mješovitu namjenu ima prostor koji koristi više različitih korisnika (namjena), a tek je neka preovladava. Izrazit je primjer za to urbano područje naselja.

Građevinsko područje – opšte odredbe

- 1) Građevinsko područje predstavlja onaj dio prostora unutar zahvata Plana, koji je predviđen za izgradnju, a sastoji se od:
 - a) izgrađenog dijela građevinskog područja i
 - b) neizgrađenog dijela građevinskog područja, onoga koje je u funkciji daljeg razvoja.
- 2) Pod izgrađenim dijelovima građevinskog područja se smatraju izgrađene građevinske parcele i druge površine izgrađene i privedene različitoj namjeni.
- 3) Po sljedećim opštim kriterijumima određene su granice između izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja.

1. Izgrađeni dio građevinskog područja naselja obuhvata:

- Građevinske parcele opšteg / javnog interesa:
 - Koridori ulica (površine infrastrukturnih/ saobraćajnih sistema);
 - Javne zelene površine naselja;
 - Uređene vodene površine (vodotoci).
- Korisničke građevinske parcele (izgrađene i moguće interpolacije):
 - Stambene;
 - Društvene;
 - Turističke;
 - Privredne;
 - za neproizvodne djelatnosti;
 - za komunalne djelatnosti;
 - za poljoprivredne djelatnosti;
 - za obradu, skladištenje i odlaganje otpada.

2. Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja obuhvata:

- jedna ili više neposredno povezanih neuređenih (nedostatak / deficit zadovoljavajuće infrastrukture) neizgrađenih građevinskih parcela veće od 5.000m².
- parcele / građevinska područja koje / koja nisu u sklopu izgrađenog građevinskog područja i koje imaju nedostatak / deficit zadovoljavajuće infrastrukture.

Preuzima se ranija podjela na reone tako da ukupno ima pet reona koje čine mjesne zajednice kako slijedi:

- Sjeverni reon: Kameno-Žlijebi, Kruševica, Mokrine i Ubli;
- Zapadni reon: Igalo, Mojdež, Prijedor, Ratiševina-Sušćepan-Trebesin i Sutorina;
- Središnji reon: Meljine, Podi-Sasovići, Topla i Herceg-Novi,
- Istočni reon: Baošići, Bijela, Đenovići, Kumbor, Kamenari i Zelenika,
- Južni reon: Luštica.

Lokaciju Topla obzirom na prostorne karakteristike planirati kao ponudu užeg asortimana u rasponu od 3*** i 4**** sa objektima tipa hotel + apartmansko naselje bungalov tipa, pension, aparthotel.

Herceg Novi (gradska jezgra uključujući i Savinu) kao lokaciju predvidjeti za ponudu u rasponu od 3*** do 5***** oslanjajući se na objekte tipa hotel, uglavnom.

Navedena rekonstrukcija i izgradnja osnovnih kapaciteta planirana je lokacijski po kategorijama i vrsti kapaciteta u skladu s odmarališnim tržišnim segmentom:

- Topla uzak asortiman ponude usmjeren ka srednjeplatežnim i visokoplatežnim segmentima, sa kvalitativnom grupom srednje i visoke kategorije.
- Herceg Novi (Savina) širi raspon visokokvalitetne ponude od srednje do najviše kvalitativne grupe usmjerene ka srednjim, višim i najvišim platežnim segmentima turističkih potrošača.

Domaća radinost se mora kategorisati po uslovima već pomenutog Pravilnika. Povećavajući broj apartmanskih smještajnih jedinica, realno je očekivati blagi porast ukupnih kapaciteta u planiranom razdoblju. Kapacitete u odmaralištima bi trebalo prenamjeniti u druge oblike smještaja i to u pansion i hotele ili u druge poslovno-stambene sadržaje. Kapacitete u autokampovima, neznatno povećati uz sprovođenje nove kategorizacije.

Izvršiti prekategoriizaciju površina pod namjenom stanovanja na sljedeći način:

Sadašnja odrednica	Predlog izmjene
Porodično stanovanje	Stanovanje niskih gustina do 150 st/ha
Mješovito stanovanje	Stanovanje srednjih gustina od 150 - 250 st/ha
Gradsko stanovanje	Stanovanje većih gustina preko 250 do (okvirno) 450 st/ha

Koncept razvoja kulture i fizičke kulture

Dominantnu poziciju u oblasti kulture drže opštinske javne ustanove, ali se aktivnosti iz oblasti kulture velikim dijelom ostvaruju i kroz djelovanje pojedinih nevladinih organizacija i, u manjoj mjeri kroz privatnu inicijativu, pogotovo u oblasti likovnog stvaralaštva. U Opštini se nalazi dovoljno objekata za održavanje kulturnih priredbi svih vrsta u kojima se održavaju kvalitetni programi. U perspektivi poseban naglasak treba staviti na održavanje spomenika kulture i njihovo stavljanje u funkciju turizma i kulturne ponude grada. To jest, adaptacija u otvorene i zatvorene prostore za kulturna dešavanja:

- lokacije ovih funkcija bi trebale biti u zonama mješovitih centara;
- potenciranje razvoja kulturne, umjetničke i, naročito, naučne djelatnosti.

Za razvojni plan kulture neophodno je:

- Sanirati monumentalne spomenike kulture (tvrđave: Španjola, Mamula, Arza, Citadela) i adaptirati ih za kulturnu i turističku ponudu grada.
- Konstruktivno sanirati i adaptirati kuću Zadužbinara Aleksandra Dukovića i privesti je namjeni u skladu sa testamentom ostavioca.

Koncept razvoja dječije i socijalne zaštite

Predškolsko vaspitanje PPO 2001

- lokacije novih jedinica su u naseljima gradskog karaktera, gdje je prisutan najveći interes u planiranom periodu;
- planirani kompleksi su po 120 djece kombinovane strukture (jaslice, vrtići), računajući 30 m² po djetetu – korisniku;
- u MZ poluurbanog tipa (mješovite i obalne MZ), daje se mogućnost osnivanja samostalnih područnih odjeljenja predškolskih funkcija pri školama, objektima kulture, hotelima ili stambenim objektima, ukoliko se ukaže potreba, a distance do planiranih novih vrtića veća od prihvatljive.

Prirotet za naredni period je:

Izgradnja dnevnog centra za djecu sa posebnim potrebama. To je dnevni stacionar sa organizovanim medicinskim tretmanom, edukacijom i radnom terapijom za djecu sa posebnim potrebama. Površina objekta će biti oko 500 m², a lokacija je obezbijeđena na Savini.

Preporučena širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima 6,0 m a na lokalnim 5,5m.

Staze se mogu realizovati u profilu puta, ukoliko postoje prostorne mogućnosti, ili na stabilizovanoj bankini (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti) ili kao nezavisne. Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pešačkih, rekreativnih i sl. iznosi 2,5 m.

Uz izletničke staze, pešačke i biciklističke, potrebno je izgraditi odmorišta i vidikovce za predah posetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sedištima u čijoj izgradnji treba da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

Ovim Planom se predviđa i izgradnja parkirališta ili garaža sa javnom namjenom u zoni kod postojeće autobuske stanice i zoni kod postojeće raskrsnice na Toploj.

Parkiranje vozila neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta:

- postojeće stanovanje: 1 PM / stanu;
- planirano stanovanje: 1,4 PM / stanu;
- turizam (hoteli): 1PM na 2 do ili 4 sobe
- turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1,5 PM na 2 apartmana;
- ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice;
- trgovina: 1 PM na 30m² BRGP;
- pijace: 1 PM na 3 tezge;
- poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP;
- škole: 1PM na svaku učionicu;
- sport: 1PM/12 sedišta;
- dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 1PM na 30 do 55 m² BRGP.

Stajališta javnog putničkog prevoza se mogu organizovati na svim putevima u skladu sa saobraćajnim zahtjevima i potrebama. Stajališta na magistralnom putu i "brzoj" saobraćajnici moraju biti odvojena razdjelnim ostrvom od protočne saobraćajne trake.

Zaštita i unapređenje kvaliteta površinskih i podzemnih voda i voda iz obalnog područja na propisan nivo kvaliteta predstavlja glavni zadatak. Neophodno je uvažiti kriterijum kvaliteta otpadnih voda iz naselja, zavisno od vrste i osobina prirodnog recipijenta i industrijskih otpadnih voda čak i na zajedničkim kanalizacionim sistemima. Neophodno je da najmanje 80% populacije Opštine ima omogućeno priključenje na kanalizacioni sistem. Sva urbana naselja koja imaju više od 1000 stanovnika treba da imaju mogućnost tretmana otpadnih voda. Za manja naselja i zgrade van naselja primijeniće se decentralizovana rješenja za tretman kanalizacije (septički tankovi itd.).

Područja i zone od javnog interesa

Područja od javnog interesa su: regionalni park Orjen; Morsko dobro; područja urbanih naselja, područje GUP-a; koridori infastrukturalnih sistema (brze saobraćajnice, dalekovodi, i dr.).

Zone od javnog interesa su: zaštićeni prirodni predjeli, zaštićeni objekti kulturnog naslijeđa, ležišta građevinskog kamena, izvorišta pitke vode, luke i pristaništa, slobodne carinske zone i zone za odbranu zemlje, kao i sve one u kojima se nalaze objekti od javnog interesa.

Respektujući ambijentalne vrednosti hercegnovskog područja, nužnost ekološke zaštite, te specifične razvojne potencijale, programi razvoja zadržavajući prethodne opšte odrednice moraju se usmeriti na interaktivno rešavanje razvojnih potencijala i problema prostornih delova jedinstvene hercegnovske celine i to:

- I URBANO JEZGRO (Stari grad, zapadno i istočno podgrane);
- II AKTIVNO GRADSKO TKIVO (Savina, Topla, Igalo);
- III KUTSKO POLJE – ZELENKA;
- IV SUTORINA – MOJDEŽ;
- V RIVIJERA (Kumbor – Kamenari);
- VI LUŠTICA;
- VII BRDSKO-PLANINSKO ZALEĐE (ZAGORA).

Urbanistička parcela i okućnica

1. Urbanističkom parcelom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uslovima ovog Plana utvrđenim za izgradnju, a ima:

- a) Direktan pristup sa javne površine kolske ulice, pješačke ulice ili stepeništa;
- b) Omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu;
- c) Omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rješenja snabdijevanja vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama;
- d) Omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, izuzetno ako ne postoji mogućnost priključka:

d.1) za objekte veličine do 10 Ekvivalent Stanovnika predvidjeti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;

d.2) za objekte veličine veće od 10 Ekvivalent Stanovnika, otpadne vode potrebno je tretirati na ličnom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojih bunara, vodotok ili priobalno more putem ličnog podmorskog ispusta.).

2. Urbanističke parcele se precizno definišu planovima nižeg reda.

Van zahvata planova nižeg reda i tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela a sa ciljem obezbjeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana. To znači da su postojeće katastarske parcele postale urbanističke ukoliko se :

- ne nalaze na planiranim saobraćajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namjenjenim zelenim ili drugim javnim površinama;
- ukoliko se radi o parcelama na kojima su već izgrađeni objekti i imaju obezbjeđen kolski ili makar pješački pristup.

3. Ako se katastarska parcela svojim manjim dijelom nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena, a izuzev ove površine ima uslove iz stava 1 ovog člana, može se osnovati urbanistička parcela iz dijela katastarske parcele koja se nalazi na površini na kojoj gradnja nije dozvoljena, do ukupno veličine najmanje urbanističke parcele propisane PPO (300m²). U tom slučaju propozicije za izgradnju određuju se u skladu sa PPO i odnose se na cijelu urbanističku parcelu.

4. Isto pravilo važi kad se urbanistička parcela osniva od više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

5. Objekat na tako osnovanoj urbanističkoj parceli postaviće se na dijelu urbanističke parcele koji se nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena.

6. Ako postojeća katastarska parcela većim dijelom, koji je dovoljan za osnivanje Urbanističke parcele propisane PPO, nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena može se zadržati kao katastarska parcela. U tom se slučaju uslovi za gradnju određeni PPO odnose na dio parcele koji se nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena.

7. Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina datih ovim planom, granice koje se grafičkim prikazom ne mogu utvrditi nedvosmisleno, određiće se detaljnim planovima ili urbanističko-tehničkim uslovima određenim za zahvat u prostoru. U razgraničenju prostora granice se određuju u korist zaštite prostora i ne smiju ići na štetu javnog prostora.

8. Detaljnim razgraničenjem pojedinih namjena površina ne može se osnovati urbanistička parcela iza urbanističke uz ulicu (drugi red gradnje).

9. Detaljno razgraničenje između površina različitih namjena obavlja se uz saglasnost nadležnog Organa.

Prilaz urbanističkoj parceli

Kod dvije, ili više grupisanih urbanističkih parcela potrebno je priključak na javni put riješiti ne pojedinačno već sabirnom (servisnom) ulicom ili po mogućnosti sa jednim priključkom za više urbanističkih parcela. Najmanja širina priključne-sabirne ulice iznosi 6,0m, osim u gusto izgrađenim dijelovima naselja, gdje nasleđeni uslovi to ne omogućuju.

U tom slučaju, širina priključne kolske saobraćajnice može biti:

- kada se povezuju dvije urbanističke parcele širine 3,0 m najviše dužine 45,0m, odnosno 3,50 m najviše dužine 70,0 m;
- za povezivanje više od dvije urbanističke parcele širine 5,0 m najveće dužine 100,0 m, sa obaveznim okretištem.

Uslovi uređenja prostora

1. Uređenje prostora unutar zahvata Plana, kao što je izgradnja objekata, uređenje zemljišta kao i obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, može se obavljati isključivo u skladu sa ovim Planom, odnosno odredbama koje iz njega proizilaze, kao i na osnovu onih odredbi postojećih planova, koje nisu u suprotnosti sa ovim Planom.

2. Planom su određena područja sa sledećim uslovima uređenja prostora i izgradnje.

- uslovi u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cjelina koje su registrovane (gradsko-seoskih obilježja i seoskih obilježja). Određene su dvije podkarakteristike:
 - a) uslovi za zonu stroge zaštite – za sve izgradnje i rekonstrukcije je potrebna saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika, a preporučuje se pribavljanje mišljenja za cjeline vrijedne registracije;
 - b) uslovi za zonu umjerene zaštite – ovim Planom nalaže se čuvanje matrice, izrazita usklađenost volumena, usklađenost sa tradicionalnim arhitektonskim oblicima (pri rekonstrukciji i izgradnji novih objekata).
- uslovi za graditeljsko nasleđe-ambijentalne celine, grupacije objekata ili pojedinačne objekte koji nose karakteristike tipične za arhitekturu i organizaciju primorske kuće ili uređenje terena u naselju, koji nisu obuhvaćeni registrima i zakonskom regulativom zaštite arhitektonskih i kulturnih spomenika, a imaju nesumnjive kulturne vrednosti i odražavaju duh mjesta, moraju se valorizovati, i na odgovarajući način tretirati u planskoj dokumentaciji i prilikom propisivanja urbanističko tehničkih uslova (separata). Pod elementima se podrazumevaju: kameni zidovi, tradicionalna konstrukcija/masivni kameni zidovi, drvene grede, prozori sa kamenim drvenim šembranama, drvenim kopcima, škurama, volte, kapije, dvorišta, kameni podovi i popločavanja, krovovi četvorovodni ili dvovodni sa ćeramidom, dimnjaci, kameni pižuli (klupe uz kuću), đardini, kameni parapeti, itd. U slučaju grupacija objekata ili ambijentalnih celina, u odgovarajućoj planskoj dokumentaciji ili separatima sa urbanističko tehničkim uslovima, moraju se utvrditi granice područja na koje se ove mera odnosi.
- uslovi za sva ostala naselja Opštine u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja (izvan alineje a i b ovog stava).
- uslovi u okviru izdvojenih građevinskih područja izvan građevinskog područja naselja.

Tradicionalna ruralna naselja odnosno tradicionalna seoska arhitektura tipična za kraški predeo moraju biti valorizovana kao kulturno i graditeljsko nasleđe i na odgovarajući način tretirano. Nije dozvoljeno rušenje ovakvih naselja ili objekata, ili menjanje njihovih oblikovnih i estetskih karakteristika kroz rekonstrukciju i dogradnju.

U slučaju grupacija objekata ili ambijentalnih celina ili naselja kao celine, moraju se utvrditi granice područja na koje se ove mjera odnosi.

- uslovi izvan građevinskog područja: odgovarajućom planskom dokumentacijom.

3. Građevinsko područje ne može se planirati (nije planirano konzumirati) na područjima na kojima su utvrđeni sledeći faktori ograničenja:

- nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje;
- klizišta;
- polja za eksploataciju;
- zemljišta nedovoljne nosivosti;
- predjeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama;
- šume i šumska zemljišta;
- intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljoprivredna zemljišta;
- područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima i zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz dozvole nadležnih institucija);
- strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slučaju da planovi nižeg reda koji su stupili na snagu prije donošenja ovog plana, planiraju ovakvo zemljište za izgradnju, u kom slučaju je neophodno uz zahtjev za rješenje o lokaciji priložiti i geomehanički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju);
- zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

4. Dozvoljava se izgradnja na kosom terenu (strmijem od 1:3 ili 33,33% ili 20,5°), uz posebne uslove koji će se definisati planovima nižeg reda ili separatom o urbanističko tehničkim uslovima.

Panoramske staze

Planira se formiranje diferencirane mreže panoramskih staza i to kako izletničkih, biciklističkih i pješačkih staza (u zavisnosti od zona i atrakcije pejzaža) za kretanje pješaka, biciklista i planinskih biciklista u funkciji prezentacije kulturnih i prirodnih vrijednosti i rekreacije.

Cilj formiranja mreže panoramskih staza je razdvajanje pješačkog i biciklističkog od motornog saobraćaja u postojećim naseljima, planiranim naseljskim i turističkim centrima i u prostorima namjenjenih rekreaciji.

Formiranjem mreže ovakvog vida saobraćajne infrastrukture povećava se efikasnost i nivo usluge saobraćajno-transportnog sistema, smanjenjem negativnih uticaja saobraćaja na ostale naseljske funkcije i životnu sredinu kroz povećanje bezbjednosti i obezbeđenje optimalnih uslova za razvoj turizma i ostalih aktivnosti.

Izletničke staze za kretanje pješaka i biciklista potrebno je graditi duž morske obale, kao grebenske, panoramske i vezne, gdje god je to moguće na trasama postojećih poljskih i šumskih puteva i staza, kroz cijelo područje Plana.

Staze se mogu realizovati u profilu puta, ukoliko postoje prostorne mogućnosti, ili na stabilizovanoj bankini (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti) ili kao nezavisne. Minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pješačkih, rekreativnih i sl. iznosi 2,5 m.

Uz izletničke staze, pješačke i biciklističke, potrebno je izgraditi odmorišta i vidikovce za predah posetilaca, sa visokim hladovitim zelenilom, nadstrešnicama i sedištima u čijoj izgradnji treba da se koriste prirodni materijali (drvo, kamen i sl.).

Sistem "Park and ride" ("Parkiraj se i vozi") je prisutan u mnogim Evropskim gradovima i igra značajnu ulogu u rješavanju problema, kako parkiranja tako i ukupnog saobraćaja. Uvođenjem ovog sistema kapaciteti parkirališta su bolje iskorišćeni. Ova vrsta parkinga obično se nalazi uz terminale javnog gradskog prevoza ili autobuskih stanica, na obodu centralne gradske zone i neophodno je da budu obezbjeđeni linijama javnog prevoza. Na parkiralištima koji funkcionišu u sistemu "Park and ride" se nudi jeftinija usluga parkiranja i prevoza do centralne zone u odnosu na iste usluge u centru grada. Uvođenje ovog sistema omogućava se lakše funkcionisanje saobraćaja u vrijeme turističke sezone a korisnicima se obezbjeđuje visok nivo usluge transportnog sistema.

Lokacije na kojima se planira izgradnja garaža ili parkirališta u režimu „Park and Ride“ su: zona od Meljina ka Savini, zona kod planirane autobuske stanice u Igalu i zona u Sutorini južno od postojećeg magistralnog puta ka crkvi Preobraženja.

Parkiranje vozila neophodno rješavati isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.

U zoni objekata turističkih kompleksa parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom.

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta:

- postojeće stanovanje: 1 PM / stanu;
- planirano stanovanje: 1,4 PM / stanu;
- turizam (hoteli): 1PM na 2 do ili 4 sobe;
- turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1,5 PM na 2 apartmana;
- ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice;
- trgovina: 1 PM na 30m2 BRGP;
- pijace: 1 PM na 3 tezge;
- poslovanje i administracija: 1 PM na 60m2 BRGP;
- škole: 1PM na svaku učionicu;
- sport: 1PM/12 sedišta;
- dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 1PM na 30 do 55 m2 BRGP.

Smjernice i mjere za zaštitu prirode i čovjekove okoline

Obzirom da se u dijelu PPO koji se bavi planiranim namjenama definišu prostori koji su dozvoljeni za gradnju odnosno druge vidove intervencija u prostoru, jedan vid zaštite je već sproveden.

Smjernice za izradu planske dokumentacije

PPO-e Herceg Novi definisani su planski dokumenti kojima će se uređivati područje opštine Herceg Novi.

Za područje Bajera, propisana je izrada Detaljnog urbanističkog plana.

Strategija razvoja opštine Herceg Novi

Prostorni plan Republike je definisao globalnu strategiju dugoročnog prostornog razvoja SR Crne Gore sa usmjeravanjima razvoja pojedinih funkcija i pojedinih prostornih cjelina.

Opština Herceg Novi u sistemu regiona pripada Primorskom regionu, odnosno subregionu zone 4 (Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva).

U sistemu naselja Herceg Novi ima i dalje kategoriju opštinskog centra, dok su kao subcentri usmjeravani Bijela, Sutorina i Kruševica.

Opšti pravci razvoja opštine Herceg Novi su :turizam (posebno zdravstveni), industrija locirana izvan turistički najatraktivnijih prostora.

U skladu sa koncepcijom prostorne organizacije Crne Gore, Herceg Novi bi trebalo da se razvija kao opštinski centar sa regionalnim i republičkom funkcijama u naučno -istraživačkoj djelatnosti i zdravstvu.

Za Herceg Novi kao primarno gradsko sjedište koji je i upravni, obrazovni, kulturni, zdravstveni i uslužni centar opštine predviđa se 32 000 stanovnika u 2001.god.

Gradska naselja

Mjesna zajednica Herceg Novi, kojoj pripada i predmetni prostor (Bajer), pripada Središnjem rejonu III, za koji je pored stanovanja prioritet dat turizmu, kulturi i nauci.

PPO Herceg Novi definisani su planski dokumenti kojima će se uređivati područje opštine Herceg Novi.

Za područje Bajer (pripada urbanom području sa mješovitom namjenom prostora gradskog) karaktera, propisana je izrada Detaljnog urbanističkog plana.

5.2. GUP Herceg Novi

Prostor koji je predmet DUP-a Bajer ,pripada Mjesnoj zajednici Herceg Novi.

U funkcionalnom smislu planirane strukture su vezane sa prostorom naselja Topla i Srbina,planerski objedinjene prema postavkama GUP-a kao stambena individualna izgradnja sa vidovima individualne, dvojne izgradnje ili objektima u nizu prema uslovima koji su posebno obrađeni.

Projekcija razvoja turizma

GUP-om Herceg Novi definisani su pravci razvoja turizma sa ciljem da se postojeći kapacitet hotelskih smještaja ravnomjerno rasporede, da se povećaju kapaciteti za smještaj turista,da se obezbijedi komparativna ponuda smještaja .

U cilju linearne interpolacije kapaciteta turizma u Mjesnoj zajednici Herceg Novi (III središnji rejon) kojem pripada i naselje Bajer, planirano je 17415 turista u punoj sezoni , u 2001.godini.

5.3. DUP Bajer (“ Sl.list RCG – opštinski pr.”br.17/97)

Skupština opština Herceg Novi donijela za naselje Bajer Urbanistički plan zone individualnog stanovanja Bajer (“Sl.list RCG-opštinski pr”.br.32/92) koji je zbog usklađivanja sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora (“Sl.list RCG” br. 16/95) , 1997.godine utvrđen kao Detaljni urbanistički plan.

Prostor koji obuhvata stambeno naselje “ Bajer ” nalazi se na padini iznad Jadranskog puta, od objekta Doma zdravlja do objekta Crvenog krsta u Herceg Novom.

Planom su zadržane sve izgrađene stambene grupacije koje su međusobno povezane-zaokružene novom izgradnjom i interpolacijom.Između postojećih objekata stvorena je jedinstvena prostorna cjelina.

U ovoj zoni nema posebno zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika i prirodnih vrijednosti kao ni izvedenih objekata društvenog standarda (osim dva gradska rezervoara i trafo stanice).Međutim zbog blizine i povezanosti kolskim i pješačkim komunikacijama ovi sadržaji su u kontaktnim zonama (Topla II).

Za izgradnju novih objekata ovim Planom su dati urbanističko-tehnički uslovi koji su definisani na osnovu postavki Generalnog urbanističkog plana.Planom je predviđeno 587 domaćinstava ,a ukupan broj stanovnika 1820.

6. Zaštićena područja

U zahvatu ovog plana nisu evidentirani zaštićeni spomenici kulture..

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarne arheološke ispitivanja.

7. Obaveze preuzete međunarodnim ugovorima

Prilikom definisanja prostorne organizacije, uvaženi su principi Bečke deklaracije, čiji je Crna Gora potpisnik, o pretvaranju neformalnih naselja u formalna i to u slučaju da se objekti ne nalaze na trasama infrastrukturnih koridora, ne ugrožavaju kulturnu i prirodnu baštinu područja i ukoliko za svoje funkcionisanje ne zahtijevaju realizaciju obimnije infrastrukture.

8. Ocjene iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora

Anketni pokazatelji

Na osnovu ankete, koja je sprovedena na terenu, među svim stalnim korisnicima predmetnog prostora i među poznatim povremenim korisnicima, kao i sa zatečenim investitorima objekata čija je izgradnja u toku, može se zaključiti da su korisnici objekata i prostora u okviru ove zone zainteresovani za:

- stvaranje mogućnosti za legalizaciju postojećeg objekta,
- povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita postojećeg objekta,
- rekonstrukciju u smislu poboljšanja kvaliteta stanovanja,
- preparcelaciju u cilju stvaranja mogućnosti za gradnju novog objekta,
- dopunu funkcije stanovanja pratećim djelatnostima na prostorima gdje za tim postoji potreba,
- izgradnju objekata turizma,
- opremanje naselja infrastrukturom i njeno funkcionisanje.

Jednogodišnji Izvještaj o stanju uređenja prostora za 2009. godinu - Izvod

Ocjena o iskazanim potrebama korisnika prostora

“Pri izradi i donošenju planskih dokumenata u posljednje vrijeme evidentno je znatno veće učešće javnosti nego ranijih godina. To se ogleda u velikom broju podnijetih anketnih listova pri početku izrade plana i primjedbi tokom javnih rasprava. Osim građana u procesu izrade planskih dokumenata aktivno se uključuju NVO, strani investitori i dr. Tome je svakako dala veliki doprinos transparentna procedura izrade planova koja, shodno zakonskim odredbama, omogućava svakom subjektu da bude pravovremeno obavješten o aktivnostima organa lokalne samouprave na poslovima uređenja prostora i izgradnje objekata.

Ipak interesovanje je veliko samo kada su u pitanju pojedinačni interesi, dok je za veoma značajne projekte na nivou grada i opštine interesovanje građana bilo znatno ispod očekivanog. Kada je u pitanju životna sredina, zapaženo je potpuno neinteresovanje kako građana, tako i NVO i ostalih institucija. Sve veće potrebe korisnika, doprinijele su shvatanju značaja urbanizma i planiranja”.

Zemljišna politika

Samo donošenje planskih dokumenata nije dovoljno da obezbijedi uređenje nekog prostora. Tu je od presudnog značaja prije svega odgovarajuća zemljišna politika. Potpuno komunalno opremanje grada i uređenje planiranih javnih površina i sadržaja takođe mora biti obezbijeđeno odgovarajućom zemljišnom politikom i odgovarajućim upravljanjem gradom.

Ocjena zaštite vrijednosti prostora i okoline

Prostorni plan Opštine je popisao pokretanje inicijativa za proglašenje statusa ambijentalnih i zaštićenih cjelina i to za: proglašenje područja Orjena za regionalni park, proglašenje područja Luštice za predio izuzetnih odlika (čl.37 Zakona) sa režimima zaštite II (aktivna zaštita) i III (održivo korišćenje), i proglašenje

područja Topljanskog zaliva za zonu morskog parka (čl. 37 Zakona) sa režimima zaštite II (aktivna zaštita) i III (održivo korišćenje).

U vezi sa navedenim, Skupština opštine Herceg Novi na sjednici održanoj dana 24.04.2009.godine donijela je odluku o proglašenju Regionalnog parka „Orjen“ („Sl. list CG op.propisi“ br. 16/09).

Osim toga, PPO je dao preporuke i mjere zaštite prirodne baštine, mjere revitalizacije građevinskog nasljeđa, mjere zaštite građevinskog nasljeđa, među razvojnim prioritetima stavio izradu Strategija, planova i programa koji se tiču zaštite životne sredine i nasljeđa, što je sve neophodno implementirati u nove planove nižeg reda. Životna sredina i zaštita prirode su jedne od prioritarnijih oblasti u zakonodavstvu Evropske unije, i u tom pogledu Crna Gora je ostvarila značajan napredak u harmonizaciji svog zakonodavstva sa zakonodavstvom Evropske unije na način da je prethodnih godina donešeno više zakona, uredbi i pravilnika iz ove oblasti. Kapaciteti za implementaciju ovih zakona i strategija su još uvijek nedovoljno razvijeni, prije svega što administracija ima nedovoljan broj službenika koji bi mogli pokriti sve zadatke koje nameće novo zakonodavstvo i strateški okvir. Takođe sprovođenje propisa u oblasti životne sredine je definitivno slabost. Tu postoji nedostatak monitoringa i izvještavanja o životnoj sredini, odnosno registra zagađivača, nepostojanja katastra zelenila, problem načina izdavanja ekoloških dozvola za objekte koji imaju građevinsku dozvolu izdatu bez elaborata, a koji po novom zakonu podležu izradi elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, rasute nadležnosti inspekcija i neefikasna praksa u inspekciji (s obzirom da ekološka inspekcija ne postoji na lokalnom nivou).

Primjenom ovih zakona na nadležne organe lokalne uprave prenjeto je dosta nadležnosti i ovlašćenja u kreiranju politike (kroz lokalni program) u oblasti zaštite životne sredine.

Kako je od početka 2008. godine počela primjena Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu i Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, a ukoliko se ustanovi da postoji potreba tj. da neki plan ili program ima izvjesno štetno dejstvo na životnu sredinu i zdravlje ljudi, izradu planskih dokumenta tj. projekata prati i izrada Izvještaja za stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu, tj. Izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

U postupku dobijanja ekoloških saglasnosti za projekte koji mogu imati značajan uticaj na životnu sredinu regulisanim Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05), Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine je u toku 2008/09 izdao tri (3) ekološke saglasnosti, a u toku su još četiri postupka.

Zakonom o životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 48/08), članom 32, predviđeno je da "Država obezbjeđuje kontinuirano praćenje stanja životne sredine". Monitoring predstavlja sistematsko i redovno osmatranje, mjerenje i procjenjivanje parametara životne sredine (voda, vazduh, zemljište, biodiverzitet i sl.) i promjena kvaliteta i kvantiteta životne sredine, emisije zagađujućih materija i korišćenja prirodnih resursa.

Donošenje regulative od strane lokalne uprave

Tokom 2009. godine od strane lokalne uprave donešeno je više odluka u oblasti uređivanja građevinskog zemljišta, a samim tim i upravljanja prostorom: Odluka o komunalnom redu („Sl. List CG op. propisi“ br. 30/09), Odluka o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. List CG op. propisi“ br. 07/09, 35/09), Odluka o korišćenju i naknadi za korišćenje putnog zemljišta pored opštinskih i nekategorisanih puteva („Sl. List CG op. propisi“ br. 07/09, 16/09, 35/09, 40/09), Odluka o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. List CG op.“ br. 35/09), Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. List CG op. propisi“ br. 16/09) i Odluka o izmjeni i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. List CG op. propisi“ br. 40/09), Odluka o privremenim objektima („Sl. List CG op. propisi“ br. 05/10).

Obrizom na evidentan problem saobraćaja u mirovanju tokom proteklih godina, posebno je važno je istaći da je u cilju rješavanja problema parkiranja Odlukom o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju („Sl. List CG op.“ br. 35/09) stvorena mogućnost za izgradnju podrumskih etaža za garažiranje pri izgradnji objekata na cijeloj teritoriji Opštine Herceg Novi.

Upravljanje prostorom kroz komunalno opremanje građevinskog zemljišta

U proteklom periodu najveći problem upravljanja prostorom predstavlja činjenica da u pogledu infrastrukture investicije nisu bile srazmjerne potrebama, i nisu pratile izgradnju mnogobrojnih novih objekata, tako da je evidentan nedostatak kako saobraćajne tako i ostale infrastrukture na značajnom dijelu teritorije opštine. Tokom 2009.godine ipak zabilježene su izvjesne aktivnosti u pogledu poboljšanja saobraćajne i ostale tehničke infrastrukture,

Problem neplanske izgradnje

Neplanska gradnja takođe je jedan od aktuelnijih problema. Obzirom da je teritorija opštine Herceg Novi u velikoj mjeri pokrivena planskom dokumentacijom, mnogo je češći slučaj da se tokom realizacije nekog projekta odstupi od onoga što je odobreno (građevinske linije, kvadrature, gabarita, spratnosti...), nego da se u potpunosti naruši planirana namjena prostora tj. izgradi objekat u zoni gdje to planom nije predviđeno. S tim u vezi, važno je napomenuti da je Prostorni Plan Opštine u velikoj mjeri stimulisao gradnju u ruralnim područjima koja do prije nisu bila predviđena za izgradnju, na način što je uz udgovarajuće preduslove omogućio izgradnju porodičnih kuća u ovim zonama bez potrebe izrade planova nižeg reda koji svakako ne bi bili prioritetni u ovim dijelovima u poređenju sa priobaljem.

Izrada planske dokumentacije

Zbog naslijeđene planske dokumentacije koja je najvećim dijelom prevaziđena i čije sprovođenje se i dalje negativno odražava na prostor, pristupilo se izradi novih planova, a u skladu sa današnjim potrebama i zahtjevima korisnika i planovima višeg reda. Tako su Izrada i donošenje novih planskih dokumenata svakako najvažnije mjere u pogledu upravljanja prostorom.

9. Sintezni prikaz postojećeg stanja

9.1. Dosadašnji planski dokumenti za razvoj

Poštujući stečene obaveze proizašle iz važećeg PPO Herceg Novi (Sl.list CG 07/09), GUP Herceg Novi (Sl.list RCG ,op.propisi broj 24/08) DUP-a Bajer (Sl.list RCG opštinski propisi br.32/92 i 17/97) i Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana Topla. (Sl.list RCG -opštinski propisi br.27/03). , kao i smjernice PPR CG planiran je dalji razvoj naselja.

Pod stečenim obavezama podrazumijeva se i sva raspoloživa dokumentacija koja se odnosi na objekte, a koja je izdata na osnovu važećeg Plana , te smjernice planova višeg reda, koje treba analizirati i ukoliko je moguće ugraditi u Plan.

Dio prostora u zahvatu ovog Plana u zoni prema Trebesinu, kontaktna površina između dva važeća plana ostala je planski nepokrivena.

Analizom prostora i načina njegovog korišćenja, može se zaključiti da se prostor koristi za stanovanje i prateće sadržaje. U odnosu na planirano važećim planovima, evidentno je da je došlo do određene degradacije prostora, odnosno da je izražena konfliktna situacija između narastajuće potrebe za povećanom gustinom stanovanja i potrebe razvoja u oblasti poslovanja i rješavanja nagomilanih komunalnih problema.

Planom obuhvaćena površina 13,04 ha, je dio prostora koji pripada prema PPO Herceg Novi, Središnjem planerskom regionu.

Generalni koncept važećih planskih rješenja je u suštini izgradnja novih stambenih objekata, prilaza saobraćajnicama i opremanje naselja infrastrukturnim funkcijama.

Definisana su tri moguća vida stambene izgradnje na preostalim slobodnim prostorima-individualni stambeni objekti, dvojni stambeni objekti ili po zadatim parametrima, kao i rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja postojećih objekata.

9.2. Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja

Prostor koji je predmet detaljne razrade obuhvata površinu od 13,04ha.

To je prostor koji se u cjelosti nalazi u katastarskoj opštini Topla. Veliki dio prostora je izgrađen, a dio prostora na kojem se grade objekti predviđen je GUP-om i za druge namjene kao što su zelenilo i sport i rekreacija, što znači da se ti objekti grade nelegalno.

Od izuzetnog značaja za plansko rješenje su kontaktne zone, kako planirane tako i one koje su već formirane.

S obzirom da su kontaktne zone naselja Bajer, naselja Srbina i Topla, za koje se takođe rade ili su urađene (Srbina) izmjene važećih planova, prostor ova tri naselja je posmatran kao jedinstven prostor, odnosno kao cjelina.

Realizacije dosadašnje planske dokumentacije

Osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica su: razrada stambene izgradnje i ostalih funkcija u skladu sa smjernicama iz GUP-a, obezbjeđenje funkcionisanja naselja planiranjem odgovarajuće mreže saobraćajne i ostale tehničke infrastrukture, kao i odgovarajućih sadržaja u stambenim objektima ili izgradnjom samostalnih objekata za zadovoljavanje zajedničkih potreba stanovništva (trgovina, usluge, sport, rekreacija).

Imajući u vidu da je planska dokumentacija koja pokriva ovo područje rađena na znatnoj vremenskoj distanci (više od 15 godina), stanje izgrađenosti prostora bitno izmjenjeno, iskazane potrebe građana za kvalitetnijim i funkcionalnijim uređenjem prostora, te da dio prostora koji se razmatra (zona prema Trebesinu) nije uopšte pokriven detaljnom planskom razradom, može se zaključiti da su potrebna nova planska rješenja za ovaj prostor.

III OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Opšti cilj

Svrha i cilj izrade ovog planskog dokumenta jeste evidentno nezadovoljavajuće stanje izgrađenosti objekata i stanje infrastrukturne izgrađenosti i opremljenosti, te potrebu da se ovaj prostor objedini kvalitetnim funkcionalnim rješenjem i jedinstvenim infrastrukturnim sistemom, te da se namjena prostora uskladi sa namjenom definisanom GUP-om.

Analizom zahtjeva i potreba korisnika prostora može se ocijeniti da su u posljednjih nekoliko godina narasli interesi za izgradnju objekata u naselju Bajer..

Analizom postojećeg stanja konstatovano je da je na predmetnom prostoru u toku i neplanska gradnja određenog broja objekata, da je prostor u većoj mjeri izgrađen i da još uvijek postoje prostorne mogućnosti za prilagođavanje novonastalim potrebama.

Posebni ciljevi

Cilj izrade ovog planskog dokumenta je:

- Realizacija namjena po GUP-u (koje su u skladu sa namjenom datom novim Prostornim planom Opštine koji je ovo područje definisao kao urbano građevinsko područje);
- Planiranje i uređenje prostora u zahvatu na način da se valorizuju njegovi stvarni potencijali i time dobiju realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja;
- Obezbeđenje adekvatnog rješenja saobraćajne i tehničke infrastrukture;
- Stvaranje preduslova za komunalno opremanje naselja kao i stvaranje jedinstvene informacijske osnove kojom će se regulisati način i nivo uređenja prostora a koja će sadržati uslove i smjernice za izradu projektne dokumentacije.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedene elemente i analize uz sagledavanje kontaktnih zona i uticaja predmetnog prostora definisana je nova prostorna organizacija .

Prilikom definisanja zona, podzona, lokacija i urbanističkih parcela ,u najvećoj mogućoj mjeri je vođeno računa o vlasništvu i usklađivanju katastarskih i urbanističkih parcela. U slučajevima kada granica urbanističke parcele znatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Osnov za parcelaciju i praparcelaciju je grafički prilog br.17 Parcelacija, regulacija i nivelacija.

IV PLANSKO RJEŠENJE

1. Koncept organizacije prostora

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- Stanovanje,
- poslovanje-djelatnosti kompatibilne sa namjenom stanovanja,
- zaštitno i urbano zelenilo,
- saobraćajne površine.

U zahvatu plana razlikuje se nekoliko cjelina, odnosno zona. Osnovna namjena prostora je stanovanje i to srednje gustine, sa svim potrebnim sadržajima koji su kompatibilni sa stanovanjem.

U cilju definisanja urbanističkih kriterijuma i parametara, a u skladu sa namjenom prostora i objekata formirane su tri zone: Zona A sa Podzonama A1, A2, A3, A4, A5, Zona B sa Podzonama B1, B2, B3, B4, B5 i Zona C.

Tabela 7 - Bilans površina-plan

NAMJENA	Oznaka Zone, Podzone	površina m2
Stanovanje velike gustine	A5, B5	3681
Stanovanje srednje gustine	A, B, C	90743
Zaštitno zelenilo	A1	2230
Urbano zelenilo (PUS+PUJ)	A, B, C	2164
Poslovanje	A3, B2	1860
Komunalne djelatnosti	B4, C	1232
Saobraćajnice	A, B, C	25982
Pješačko-kolske površine	A, B, C	2554
UKUPNO		130.446

U okviru ovih zona, osim pretežne namjene-stanovanje, planirane su i moguće sljedeće namjene:

- smještaj turista - stanovi u stambenim objektima stalnih stanovnika,
- zaštitno i urbano zelenilo,
- poslovanje kompatibilno sa stanovanjem,
- komunalne djelatnosti.

Prostorna organizacija

Prostor DUP-a Bajer planski karakteriše:

- popunjavanje započete stambene strukture;
- stvaranje uslova za infrastrukturno opremanje prostora i izgradnju saobraćajnica;
- uređenje prostora uz saobraćajnice - proširenja i parkirališta;
- izgradnja turističkih kapaciteta i usluga;
- izgradnja uređenih zelenih površina (urbano zelenilo).

U zoni stanovanja, planirane su nove površine za ovu namjenu koje se razvijaju uz postojeće i nove saobraćajnice, po već započetom principu.

U okviru osnovne namjene – stanovanje, moguće je organizovati i samo porodično stanovanje sa stanovima za turiste (odnosno zadržati postojeće), graditi nove objekte i formirati poslovne prostore (djelatnosti), graditi objekte za privatni smještaj turista, sportske terene, pri čemu poštovati uslove i pravila za građenje objekata.

Formirana je nova ulična mreža koja je maksimalno uvažila postojeće stanje, ali i zahtijevala određene intervencije u prostoru. Postojeća Jadranska magistrala, koja predstavlja glavnu gradsku saobraćajnicu za područje Herceg-Novog, nalazi se južno od zahvata stambene zone „Bajer“.

Zbog izrazito teških terenskih uslova (velike visinske razlike), središnji i sjeverni dio zone Bajera je teško pristupačan. Zbog toga je izgrađena nova ulica Topla Il-Crveni krst, koja predstavlja nastavak ulice „Orjenskog bataljona“.

Planirana je sekundarna mreža saobraćajnica koju čine postojeća ulica Orjenskog bataljona i Ustanička ulica kao i nova saobraćajnice radnog naziva ulica nova B1.. Saobraćajnice radnog naziva ulica nova B1 je širine 5.0m i uz nju je predviđena izgradnja trotoara širine 1.5m na čitavoj dužini. Ulica nova B1 je povezana sa ulicom „Orjenski bataljon“. raskrsnicom u nivou. Ustanička ulica je planirana po postojećoj trasi sa poboljšanim tehničkim elementima, širine je 5,0m i ima jednostrani trotoar širine 1,5m.

Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice min. kolovozne širine od 5,0 m. koje omogućavaju kolski pristup većini postojećih i novih objekata i rasterećuju postojeće lokalne saobraćajnice.

2.Koncepcija korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja

Primarni opšti cilj ovog planskog dokumenta je da se propiše, omogući i postiče:

- a) prostorni razvoj zasnovan na demografskom razvoju, koji se temelji na prirodnom priraštaju stanovništva, doseljavanju i povratku stanovništva, te uspostavljanju ravnoteže između takvog demografskog razvoja i prostornog razvoja Opštine;
- b) zaštita i neophodna sanacija vrijednih područja, ugroženih djelova prirode, arheoloških i spomeničkih zona i lokaliteta, te vrijednih ambijentalnih cjelina;
- c) ekonomski razvoj zasnovan na turizmu sa komplementarnim djelatnostima, kao i poslovnim i upravnim funkcijama, trgovini, ograničenoj proizvodnji zdrave hrane, čistim tehnologijama, odnosno proizvodnim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja preduzeća) kao i servisne djelatnosti;
- d) osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i lokalnog značaja u skladu sa realnim potrebama.

Ovim planom date su smjernice u vidu pravila uređenja i pravila gradnje, što će biti polazna osnova za izradu planskih dokumenata nižeg reda za ostvarenje primarnog cilja razvoja stambene izgradnje.

Pored rješavanja ovog primarnog cilja, planirana stambena izgradnja mora da se odvija tako da se budućim stanovnicima, osim zadovoljenja potreba za elementarnim stambenim prostorom, obezbjedi i odgovarajuće vanstambeno okruženje koje podrazumijeva planiranje primjerenih pratećih vanstambenih sadržaja, kao i odgovarajuću saobraćajnu i komunalnu infrastrukturnu opremljenost ovih gradskih prostora.

Naselje Bajer nalazi se neposredno iznad centralnih gradskih funkcija grada Herceg Novi, koje je povezano većim brojem kolskih i pješačkih komunikacija, prije svega misli se na naselje Topla Il koje se nalazi u kontaktnoj zoni. U samom naselju nalazi se veći objekat samoposluge, a na UP 89 planiran je poslovni objekat (trgovina, poslovanje, usluge).

3. Ekonomsko-tržišna i demografska projekcija

Društveni uticaji

Statistička procjena broja stanovnika Herceg Novog prema projekciji do 2021. godine, povećavaće se prosečnom stopom od 1,17 % godišnje. Crna Gora strateški računa na prioritetni razvoj turističkog kompleksa, gdje Herceg Novi ima komparativne prednosti. Krajem perioda na području živeće oko 42.000 stanovnika.

Tabela 8. Projekcija stanovništva, domaćinstava i stanova u opštini Herceg Novi

	1991	2003*	2011	2021
Stanovništvo	27.593	32.988	36.660	41.950
Domaći	8.673	11.361	12.640	15.540
Stanovi	8.551	18.449	20.510	24.860

Analitička procjena broja stanovnika 2020. godine uzima u obzir da su stabilni činioci rasta broja stanovnika od 1948. godine pa do danas ne računajući priliv izbjeglica '91-'99, ako se priliv izbjeglica tretira kao konstanta koja je izazvala skok u rastu broja stanovnika, ali nije bitno ugrozila pravilnost njegovog toka i ako se, radi veće tačnosti i bolje slikovitosti ne analizira direktno rast broja stanovnika već količnik rasta kao njegov prvi izvod, i uz pretpostavke da će do 2010. godine trajati stabilizacija društveno-ekonomskih činilaca (kada se može očekivati slabiji rast) a da se u periodu 2010.-2020. godine može očekivati veći rast na osnovu stabilizovane okoline za život i rad, moguće je očekivati da prirodni priraštaj i dalje nastavi da slabi, a da doseljavanje, pogotovo u drugom periodu bude pojačano.

U takvim okolnostima može se pretpostaviti da će do 2010. godine količnik rasta nastaviti da opada, a za period 2010 – 2020 treba očekivati prestanak pada količnika rasta, njegovu stabilizaciju i potom, lagani porast. Primjenom ovih parametara, broj stanovnika opštine na kraju 2010. godine bi bio oko 42.300, a na kraju 2020. godine 49.100 stanovnika.

Planerska procjena novog Prostornog plana Republike barata sa cifrom od 34.083 stanovnika.

Upoređenje sve tri procjene broja stanovnika ukazuje na to da svakako treba očekivati da 2021. godi-ne taj broj dostigne iznos od oko 45.000 stanovnika. U odnosu na današnjih 38.000 stanovnika to je porast od 18%.

Ekonomsko-finansijska analiza i ocjena projekta

Aproksimativna procjena troškova na komunalnom i infrastrukturnom opremanju lokacije:

PROCJENA RADOVA NA PEJZAŽNOM UREDJENJU JAVNIH POVRŠINA I POVRŠINA OD JAVNOG INTERESA					
Red. br.	Opis	Jed. mjere	površina/količina	jed.cijena€	ukupna cijena/€
Zelene površine javnog korišćenja					
1.	Zelenilo uz saobraćajnice	m ²	1.402 m ²	20	28.040
Zelene površine specijalne namjene					
2.	Zaštitni pojas	m ²	826	10	8.260
Zaštitno zelenilo					
3.	Zaštitne šume (niske šume, makija i td.) ili kultivisane površine-voćnjaci.	m ²	2.230	2	4.460
Ukupno:			4.458		40.760

Napomena: Obračunom nisu predviđeni zemljani radovi.

Investiciona vrijednost elektroenergetskih objekata na prostoru DUP-a (gruba procjena)

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.	Cijena (€)	Iznos(€)
1.	Trafostanice				
	MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA	kom	4	40000,00	160.000,00
	Ukupno trafostanice				160.000,00
2.	Mreža 10 kV				
	Podzemna 10 kV mreža kablom XHE 49 A – 3 x (1x240) mm ² , 10 kV u zahvatu plana	m	2020	120,00	242.400,00
	Ukupno mreža 10 kV				242.400,00
3.	Javna rasvjeta				
	Obračun po metru dužnom saobraćajnice	m	3375	40,00	135.000,00
4.	Učešće u izgradnji objekata višeg naponskog nivoa				
	Prema radnom materijalu EPCG Metodologija pravedne participacije u priključku potrošača, zbog angažovane snage na naponu 10 kV biće potrebno uložiti u povećanje kapaciteta objekata na višem naponskom nivou, 100 €/1kW	kW	1648	100,00	164.800,00
	SVEGA (1+2+3+4)				702.200,00

Troškovi izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture u zahvatu plana:

Ulica nova B1	m2	Cijena €	Ukupno €
Kolovoz	2083.90	80	166 712,00
Trotoari	602.90	30	18 087,00
Parkinzi	264.80	40	10 592,00
Ulica nova B3			
Kolovoz	2564.80	70	179 536,00
Parkinzi	644,10	40	25 764,00
Ulica nova B2 i ulica nova S1			
Kolovoz	2325.10	80	186 000,00
Trotoar (uz ulicu S1)	305.10	30	9 156,00
Ulica Ustanička			
Kolovoz	1281.70	80	102 536,00
Trotoar	371.70	30	11 151,00
Parkinzi	110,50	40	4 420,00
Ulica nova B4 i prolaz B3			
kolovoz	1730,00	70	121 100,00
Ostali prolazi	3015.10	60	180 906,00
Postojeće i planirane: Staze, stepeništa i prilazi	3502,00	30	105 060,00
Ukupno troškovi izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture			1 121 020,00

U troškove izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture su računati samo dijelovi ulica, trotoara i staza koji pripadaju zahvatu plana. U troškove nije uračunata ulica Orjenskog bataljona od granice plana do raskrsnice sa ulicom Nikole Ljubobratića, odnosno dio koji pripada zahvatu plana (povrsina kolovoza 5137,5m², trotora uz ulicu 1609,10m² i parkinga 433,3m²).

Troškovi izgradnje hidrotehničke infrastrukture u zahvatu plana:

A - troškovi izgradnje vodovoda:

cijevi DCI prečnika ϕ 110mm	420 m x 120.00	50 400,00€
cijevi DCI prečnika ϕ 160mm	380 m x 140.00	53 200,00€
cijevi DCI prečnika ϕ 200mm	580 m x 160.00	92 800,00€
UKUPNO		196 400,00 €

B- troškovi izgradnje kanalizacije za otpadne vode:

cijevi prečnika ϕ 200mm	350m x 200.00	70 000,00€
cijevi prečnika ϕ 250mm	450m x 215.00	96 750,00€
cijevi prečnika ϕ 300mm	330m x 220.00	72 600,00€
UKUPNO		239 350,00 €

C - troškovi izgradnje kanalizacije za atmosferske vode:

cijevi prečnika $\phi 250\text{mm}$	210m x 210.00	44 100,00€
cijevi prečnika $\phi 300\text{mm}$	330m x 220.00	72 600,00 €
cijevi prečnika 35 $\phi 0\text{mm}$	280m x 230.00	64 400,00 €
cijevi prečnika 4 $\phi 00\text{mm}$	320m x 240.00	76 800,00 €
UKUPNO		257 900,00 €

UKUPNO troškovi hidrotehničke infrastrukture : A+B+C = 693 650,00€

Sistem za izgradnju telekomunikacione infrastrukture:

A / Materijal	jm	kol	jed.cijena €	ukupna cijena (€)
1.Isporuka PVC cijevi 110mm/6m	kom	1300	12,00	15600,00 €
2. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom	kom	36	120,00	4320,00 €
Ukupno				19920,00 €
B / Građevinski radovi				
Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi met (iskop rova dim. 0,81x0,60 u zemljištu IV kategorije , komplet rad i materijal)	m	2200	15,00	33000,00 €
Izrada tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi met (iskop rova dim. 0,81x0,60 u zemljištu IV kategorije , komplet rad i materijal)	m	550	15,00	8250,00 €
Izrada tk okna un.dim. 1,80x1,50x1,90 kom sa lakim poklopcem sa ramom (iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu III/IV kategorije , komplet rad i materijal)	kom	36	700,00	25200,00 €
Ukupno				55350,00 €
UKUPNO A+B				75 270,00 €

REKAPITULACIJA:

Saobraćajna infrastruktura	1 121.020,00€
Hidrotehnička infrastruktura	693.650,00€
Elektroenergetske instalacije	702.200,00€
Pejzažno uređenje javnih površina	40.760,00€
Telekomunikaciona instalacija	75.270,00€

UKUPNO : 2 632.900,00€

4.Faze realizacije

I faza

- izgradnja ulica: Ulica Ustanička i Ulica Nova B1,
- izgraditi pripadajuće infrastrukturnu mrežu,
- obezbijediti izgradnju planiranih trafostanica 10/0,4kV, označenih na planu brojevima 2 i 3, kako bi se obezbijedila neophodna električna snaga,
- izvesti glavne kolektore DN 250 i DN 300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica, primarnog značaja ;

II faza

- Izgradnja I rekonstrukcija ostalih saobraćajnica,
- izgradnja pripadajuće infrastrukturne mreže definisane kao sekundarna;

III faza

- izgradnja objekata.

5. Mreže i objekti supra i infrastrukture

5.1. Pejzažna arhitektura

Postojeće stanje

Prostor koji obuhvata zahvat DUP-a Bajer, površine 13,04ha, nalazi se na strmim padinama, iznad ulice Orijenškog bataljona. Na strmom terenu, razvilo se individualno stambeno naselje i dva bloka kolektivnih stambenih zgrada. Međutim, veći dio prostora je neuređen ili nepriveden namjeni. Okućnice individualnog stanovanja su u najvećoj mjeri bašte sa voćnjacima, sa malo funkcionalnog zelenila.

Na području opštine Herceg Novi, zastupljena je eumediteranska zimzelena vegetacija, sa kontakt zonom koju čine termofilne submediteranske listopadne šume. Dominira klimatogena zajednica zimzelenog hrasta crnike (česmine – *Quercus ilex* i crnog jasena *Fraxinus ornis*), koja je slabo očuvana. U okviru pomenute zajednice, jako su prisutni njeni degradacioni oblici: makije, garizi i kamenjari, kao krajnji stadijum degradiranosti.

Planirano stanje

Navedenim planskim dokumentom najveći dio zahvata plana čini stanovanje srednje gustine-SS, što znači da zelene površine u okviru ove namjene treba da čine min. 40% zahvata navedene namjene, što u najvećoj mjeri definiše naselje individualnog i višeporodičnog stanovanja. Manji dio zahvata Plana je pod tzv. PUJ-zelenilo jame najmnjene i PUS-Zaštitni pojas. Rubni dio zahvata, sjevero-istočni je sačuvan u prvobitnoj namjeni-Zaštitne šume-niska šuma i makija. Radi očuvanja prirodnih i pejzažnih vrijednosti predjela DUP-om je planirano:

Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);

Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih-zelenih površina;

Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;

Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem-urbanom linearnom dogradnjom ;

Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom(kategorijom) slobodnih površina;

Izborom adekvatnog biljnog materijala zadovoljiti biološke, estetske i funkcionalne kriterijume;

Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored saobraćajnica, vodotoka i kod funkcionalnog zoniranja;

Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, očuvanje vrijednih grupacija ili pojedinačnih primjeraka egzota i rijetkih i ugroženih vrste, na osnovu Zakona o zaštiti prirode (Sl. list SRCG br.36/77 i 2/89)- *Colchicum hungaricum* Janka - kačunak, zastupljena je u Herceg-Novom.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po sledećim kategorijama zelenila, odnosno uređenja slobodnih površina:

URBANO ZELENILLO

I Zelene površine javnog korišćenja-PUJ

Zelenilo uz saobraćajnice(drvoređi, zelenilo na parkinzima, skver i td.)

II Zelene površine ograničenog korišćenja-PUO

- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo poslovnih objekata (uslužno komercijalne djelatnosti)

III Zelene površine specijalne namjene-PUS

- Zaštitni pojas
- Zelenilo infrastrukturnih objekata

ZAŠTITNO ZELENILLO

- Zaštitne šume (niske šume, makija i td.)

U zahvatu DUP-a „Bajer“ predviđa se da površina od oko 4,28ha čini Urbano i Zaštitno zelenilo.

Urbano zelenilo (PUJ+PUO+PUS) je zastupljeno na površini od oko 4,06ha.

Zaštitno zelenilo (Zaštitne šume) je zastupljeno na površini od 0,22ha.

Nivo ozelenjenosti zahvata Plana - 32,8%.

Stepen ozelenjenosti zahvata DUP-a- 18 m²/korisniku, za planiranih 2501 korisnika.

Smjernice za pejzažno uređenje

Zelenilo uz saobraćajnice (drvoredi, zelenilo na parkinzima, skvr-raskrsnice i td.)- Predmetnim Planom se predviđa porast *drvoreda* i nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoreda. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoredi se planiraju na svim saobraćajnicama, gdje profili ulica to dozvoljavaju, pored parkinga i na platoima. Međutim, kao preporuka je da se unutar urb. parcela, između regulacione i građevinske linije, izvrši tzv. dogradnja drvoreda.

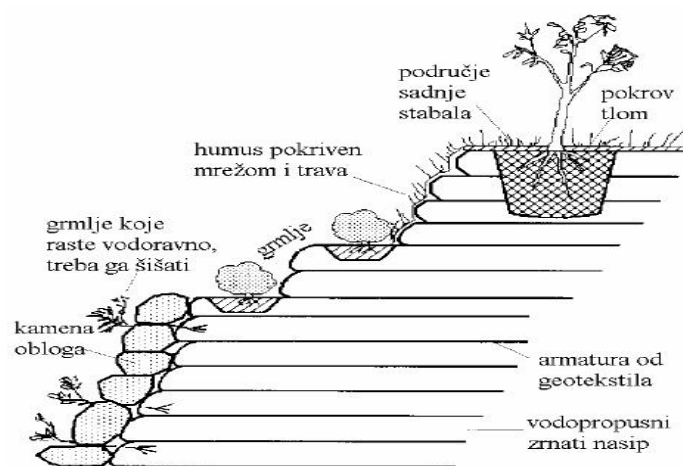
Za formiranje drvoreda značajnu ulogu ima i izbor biljnih vrsta. Posebnu pažnju obratiti da se ne zaklone vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-9m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima)
- drvored na trotoaru se reporučuje ako je trotoar širine min. 2,80m.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za izgradnju saobraćajnica kroz zahvat DUP-a nepohodno je:

- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- Maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla, palmi, maslina i visokih četinara;
- Na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje-važi za vrste koje podnose presađivanje;

Denivelaciju terena tešiti terasama, podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. *Potporni zidovi-podzide* se mogu omekšati puzavicama, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila zelenilom. Kod razdjelnog ostrva u okviru navedenog pojasa, uz saobraćajnicu I reda, preporučuje se drvoredna sadnja koja u prizemnom dijelu može imati formacije šiblja.



Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Površine koje su nastale regulacijom saobraćajnica, na raskrsnicama istih urediti kao *skverove otvorenog tipa*. To podrazumjeva parterno uređenje pri čemu se mora voditi računa o otvorenim saobraćajnim vizurama. Naime, neophodno je koristiti perene, sukulente, nisko šibljje, sezonsko cvijeće i td., odnosno da visina prema biljaka na raskrsnicama ne prelazi 50cm. Medjutim, moguća je drvoredna sadnja ili soliterna gdje površina skvera dozvoljava.

Površine koje se nalaze između *pješačkih komunikacija, stepeništa-skalina*, takodje spadaju u navedenu kategoriju i pored linearnog ozelenjavanja moguće je predvidjeti i pergole za zasjenu, platoe za sedjenje, urbani mobilijar i td.

U zahvatu plana površine pod zelenilom uz saobraćajnice nalaze se u površini od 1.402m². Izgradnja saobraćajne infrastrukture mora da prati uređenje navedenih površina.

Zelenilo individualnih stambenih objekata- okućnice(individualno i višeporodično stanovanje)-

Zelene površine u okviru postojećih okućnica neophodno je maksimalno zaštititi, posebno egzote, masline, višedecenijske borove i čemprese i td.Medjutim nove tendencije u graditeljstvu zanemaruju ili izostavljaju okućnice koje su bile i ostale glavni pečat Hercegovske rivijere. Iz tog razloga neophodno je:

- svaki novi objekat, urbanistička parcela, pored arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje,
- novoplanirani objekti moraju se locirati tako da ne ugrožavaju izvanredne egzemplare navedenih vrsta,
- površine pod zelenilom mora da budu min. 40% urb. parcele, 20% parterno izgrađeno (staze, platoi, stepeništa, parkinzi i td.),
- kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine rekultivšu, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila- bašti na prednjem dijelu okućnice. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake,
- teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen,
- ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m,

- ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona, visina parapeta od 40 – 60 cm i metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije v = 90 – 110 cm. Takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona,
- ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Forsirati drvorednu sadnju između regulacione i građevinske linije,
- kod manjka slobodnih površina, kod postojećih objekata, predlaže se vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje terasa, izgradnja pergola sa puzavicama i td.

Zelenilo stambenih objekata i blokova-blokovsko zelenilo- Prostor oko postojećih kolektivnih stambenih zgrada je uglavnom uređen i svodi se na pristup objektima, međutim bez slobodnih i zelenih površina. U okviru novoplaniranih kompleksa stambenih jedinica ili blokova uređenje predjela i inkorporacija urbanih cjelina u predmetni prostor jedan je od elemenata privodjenja osnovnoj namjeni. Prilikom organizacije objekata-bloka voditi računa da vizure budu otvorene prema interesantnim potesima, min. površina namijenjena za ozelenjavanje 35% urb. parcele.

Osnov uređenja ovakvih cjelina je njihova inkorporacija u prostoru. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata blokova neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja blokovskih cjelina sa osnovnim elementima.

U okviru kolektivnog stanovanja, odnosno, bloka ,sistem zelenila čine sljedeći elementi:

- blokovski park,
- trg,
- zelenilo ulica,
- zaštitno zelenilo

Blokovski park -U okviru blokovskog parka definisati zonu mirnog odmora i šetnje sa platoima za odmor odraslih i prostor za igru djece. Park treba da predstavlja najveći dio teritorije ove kategorije. Ove zelene površine pogoduju stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova i treba ih organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija. Na ovoj površini moguće je i organizovati i površine za rekreaciju odraslih. Takođe, na ovoj površini treba predvidjeti:

- 70% ove površine mora biti pod zelenilom,
- 30% pod stazama i platoima, igrališta i td,
- travne osunčane površine koristiti kao prostor za igru djece,
- sprave za igru djece moraju biti od prirodnih materijala i sa sertifikatom za korišćenje,
- staze i platee projektovati od prirodnih materijala (kamen, riječni obluci, rizla i td.).

Zelenilo poslovnih objekata (uslužno komercijalne djelatnosti) -Površine oko poslovnih objekata u zahvatu DUP-a su neznatne ali njihovo uređenje odaje sliku naselja. Površine ispred i u okviru *poslovnih objekata* najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, klijentom. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadam. Min. 20% površine za navedenu namjenu mora biti pod zelenilom. Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama.

Travnjaci su važan estetski element ove kategorije. Iz tog razloga je neophodno poštovati:

- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),

- predvidjeti fontane ili sculpture,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- ove površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Zaštitni pojas--Sanitarno-higijenski pojasevi postavljaju se prema izvoru buke, aero zagađivačima, ispod dalekovoda, u pravcu dominantnih vjetrova, pored vodotokova i td. Naime, ove površine služe za zaštitu, sanaciju prostora ali i za sprečavanje erozije, klizišta. U zahvatu plana predviđa se postavljanje pojasa prema Ljutom potoku, u širini od 10m, s tim što je jedan dio ovog pojasa u okviru urb. parcela, a jedan dio je tzv. slobodno zelenilo. Ljutin potok spada u jedan od sedam velikih bujičnih slivova u okviru prostora zahvata PPO Herceg Novi. Iz navedenog razloga neophodno je predvidjeti regulaciju navedenog potoka sa ciljem skladnog uklapanja u urbane sisteme koje presijecaju vodotok, bezbjedno ukrštanje sa saobraćajnicama i drugim linijskim sistemima. Površina zaštitnog pojasa, van urb. parcela iznosi 826m².

Uredjenje slobodnih površina u okviru zaštitnih pojaseva, a van urb. parcela, podrazumjeva rekultivaciju i regeneraciju postojećeg biljnog fonda kroz ozelenjavanje i max. očuvanje autohtone vegetacije. Na postojećem biljnom fondu neophodna je primjena sanitarnih, uzgojnih mjera. Kroz ove površine je moguće i trasiranje pješačkih staza, sa lociranjem eventualnih pejzažnih terasa, za kraće zadržavanje i uredjenje korita potoka. Zaštitni pojas u okviru urb. parcela podrazumjeva takodje zeleni pojas formiran kako hortikultura površina ili bašte sa voćnjakom ili povrtnjakom.

Zelenilo komunalnih i infrastrukturnih objekata -Zelenilo u okviru komunalnih objekata podrazumjeva travni ili neki drugi biljni pokrivač. Osnovni uslov je da zelenilo svojim korenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenih infrastrukturnih objekata. Nedostatak zelenih površina oko objekata hidrotehničke infrastrukture riješiti izgradnjom i postavljanjem žardinjera i vertikalnim ozelenjavanjem zidova i izgradnjom pergola.

Zaštitne šume (niske šume, makija i td.) -Navedene površine prevashodno imaju zaštitnu ulogu, sprečavaju eroziju, klizanje tla, umanjuju aerozagadjenje, buku, ali i čuvaju i popravljaju sliku predjela. Ove površine su najvećim dijelom čine niske šume ili su tzv. „divlje obrasle“, nepristupačne su i nalaze se na strmim terenima. Naime, neophodno ih je sačuvati kao zaštitno zelenilo-autohtona vegetacija. Pod Zaštitnim zelenilom- zaštitne šume, u zahvatu DUP-a nalazi se 2.230 m². Na površinama koje su pod autohtonom vegetacijom neophodno je obezbjediti njegu i zaštitu od požara, pri čemu bi se ove površine inkorporirale u urbano zelenilo.

Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander,

Ulmus carpinifolia, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Colutea arborescens*, *Mirtus communis*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Magnolia* sp., *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Melia azedarach*, *Feijoa sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Cinnamomum camphora*, *Eucalyptus* sp., *Chamaerops exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia* sp., *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*, *Pittosporum tobira*, *Wisteria sinensis*, *Viburnum tinus*, *Tecoma radicans*, *Agave americana*, *Cycas revoluta*, *Cordylina* sp., *Yucca* sp. *Hydrangea hortensis* i td.

5.2. Saobraćaj

Područje zahvata DUP-a "Bajer" obuhvata površinu od oko 13,00ha i nalazi se na padinama iznad ulice Orjenskog bataljona. Zona Bajera je uglavnom nagiba većeg od 20% sa visinskom razlikom oko 75m.

Postojeću saobraćajnu mrežu čini ulica Orjenskog bataljona i Ustanička ulica. Ulica Orjenskog bataljona prolazi obodom zone od Srbije prema raskrsnici sa ulicom Nikole Ljubibratića. Ulica Orjenskog bataljona je sa kvalitetnim asfaltnim kolovozom širine 6.0m i jednostranim trotoarom od 2.0m. Ova ulica zadovoljava tehničke uslove za puteve tog reda. Preko ove ulice i ulice Nikole Ljubibratića čitavo područje je povezano sa Jadranskom magistralom. Ustanička ulica je širine 3.0-4.0m, sa lošim kolovoznim zastorom, povezuje zonu Srbije i Bajera na visočijim kotama i dalje se veže na ulicu Srbina u rejonu Poda.

U zahvatu plana sekundarni saobraćaj sa osnovnom ulogom pristupa objektima se odvija preko nepovezane mreže kolsko-pješačkih saobraćajnica čiji su osnovni nedostaci: geometrijski neoblikovani, promjenljive širine kolovoza (2.50 - 4.00 m), slab kvalitet kolovoznog zastora i veliki usponi (pojedine kolsko-pješačke saobraćajnice imaju uspone i preko 22%). Nastajanje mreže postojećih saobraćajnica odvijalo se neplanski, a jedini uslov je bio obezbjeđenje najkraćeg prilaza do parcela ili objekata. Zato je u planu potrebno postojeću uličnu mrežu rekonstruisati u smislu bolje geometrije i proširenja poprečnih profila, dograditi novu uličnu mrežu i adekvatno je povezati sa postojećom.

Na posmatranom području postoje organizovana parkirališta ispred zgrada za kolektivno stanovanje. Parkiranje vozila na ostalim djelovima zahvata se uglavnom obavlja na vlasničkim parcelama (površinski ili u garažama) ili na ulici (prilazima).

Pješačka kretanja u ovoj zoni odvijaju se uglavnom trotoarom uz ulicu Orjenskog bataljona, po kolovozu kolsko-pješačkih ulica kao i pješačkim prodorima (stazama i stepeništima). Nepostojanje trotoara uz ostale postojeće saobraćajnice ugrožava i onemogućava bezbjedno kretanje pješaka.

Sve linije lokalnog gradskog, prigradskog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Herceg Novi kao i susjednim opštinskim centrima.

Plan

Mreža saobraćajnica planirana DUP-om Bajer se bazira na sljedećim osnovama:

1. uklapanje u rješenje saobraćajnica iz PP-a Herceg Novi, GUP-a Herceg Novi,
2. poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz susjednih zona,

3. maksimalno poštovanje postojećeg građevinskog fonda, postojeće parcelacije i vlasničke strukture zemljišta,
4. razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne,
5. uklaćanje postojećih saobraćajnica u mrežu.

Novo saobraćajno rješenje dato planom je formirano na osnovu urbanističko-saobraćajnih i tehničkih kriterijuma datim u PPO i GUP-u, a pri tom su maksimalno uvaženi elementi postojećeg stanja i mogućnosti najnužnijih intervencija, koje neće ugrožavati prirodne i stvorene uslove. Ovakvo stanje je nametnulo potrebu da se u planu formira nova ulična mreža koja će maksimalno uvažiti postojeće stanje, ali i zahtijevati određene intervencije u prostoru Postojeća Jadranska magistrala se nalazi južno od zahvta stambene zone „Bajer“. Po svojoj funkciji magistrala danas predstavlja i glavnu gradsku saobraćajnicu za područje Herceg-Novog. Međutim, zbog izrazito teških terenskih uslova (velike visinske razlike), središnji i sjeverni dio zone Bajera je teško pristupačan. Zbog toga je izgrađena nova ulica Toplall-Crveni krst, koja predstavlja nastavak ulice „Orjenskog bataljona“. No i pored toga sjeverni dio zone Bajer je ostao bez kvalitetne saobraćajne mreže. Rješenje prilaza za ovo područje je poseban problem jer postojeća ulica „Srbina“ bez velikih intervencija ne može da se tehnički opremi i proširi. Analizirajući ovaj problem predloženo je rješenje da se prilaznost stambenoj zoni oko „Španjole“ omogući sa nove saobraćajnice „Toplall-Podi“ koja bi povezivala Jadransku magistralu i put Meljine-Kameno preko Tople i Poda.

Detaljnim urbanističkim planom je planirana sekundarna mreža saobraćajnica koju čine postojeća ulica Orjenskog bataljona i Ustanička ulica kao i nova saobraćajnice radnog naziva ulica nova B1.. Saobraćajnice radnog naziva ulica nova B1 je širine 5.0m i uz nju je predviđena izgradnja trotoara širine 1.5m na čitavoj dužini. Ulica nova B1 je povezana sa ulicom „Orjenski bataljon“. raskrsnicom u nivou. Ustanička ulica je planirana po postojećoj trasi sa poboljšanim tehničkim elementima, širine je 5,0m i ima jednostrani trotoar širine 1,5m.

Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice min. kolovozne širine od 5,0 m. koje omogućavaju kolski pristup većini postojećih i novih objekata i rasterećuju postojeće lokalne saobraćajnice. Od značajnijih pristupnih ulica su novoplanirane ulice radnog naziva ulica nova B2, ulica nova B3 ulica nova B4, prolaz novi B1 i prolaz novi B2 koje su povezane sa sabirnim ulicama. Ulica nova B2 je produžetak ulice nova S1 iz Srbije, širine 5,0m bez trotoara. Ulica B3 je veza između Bajera i Tople, širine 5,0m, bez trotoara sa planiranim upravnim parkinzima u profilu ulice na jednom dijelu. Pojedine postojeće ulice su produžene radi međusobnog povezivanja i stvaranja integralne sekundarne ulične mreže. Sve ove komunikacije formiraju odgovarajuće saobraćajne prstenove i predstavljaju sa već izgrađenim ulicama jedinstvenu saobraćajnu cjelinu.

Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a raskrsnice kotama izvedenih saobraćajnica. Na grafičkim prilogima dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena krivina, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili. Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ, a orijentaciono su date visinske kote raskrsnica.

Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede.

Za zahvatanje i odvođenje atmosferskih voda sa saobraćajnih površina planom je predviđena izgradnja atmosferske kanalizacije. Ovo rješenje je obrađeno u zasebnom prilogu. Za pristupne ulice bez trotoara gdje

nije predviđena kišna kanalizacija ovičenje se može projektovati u nivou kolovoza što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Duž ovih saobraćajnica se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine.

Nije dozvoljeno građenje zidova i ograda kao i podizanje zasada koji sprečavaju proširivanje uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja, te zatvaraju vidno polje vozača i smanjuju preglednost, posebno u zoni raskrsnice i time ugrožavaju sigurnost odvijanja saobraćaja.

Što se tiče osiguranja kosina iznad i ispod saobraćajnica na terenu su već djelimično izvedeni ogradni i potporni zidovi, a u djelovima saobraćajnica gdje se vrši korekcija trasa ili se planira potpuno nova trasa, moraju se izvesti novi ogradni zidovi ili armirano betonski potporni zidovi koje treba raditi kao gravitacione od kamena u betonu sa obaveznim korišćenjem kamena iz lokalnih kamenoloma. Sve kosine usjeka i nasipa je potrebno ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi se što manje narušio prirodni ambijent na mjestu izgradnje saobraćajnice

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena, a prema metodi JUS.U.C.012. Na dijelovima saobraćajnica sa većim nagibom, gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava, kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini. Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona, a na kolsko-pješačkim kolovoz može biti i betonski. Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjak

Prilikom izrade glavnih projekata moguća su manja odstupanja od trase u smislu uskladjivanja trase sa postojećim stanjem i pristupima objektima, odnosno pojedinim parcelama. Sabirne ulice projektovati za računsku brzinu $V_r = 40 \text{ km/h}$, a pristupne ulice za računsku brzinu $V_r \leq 30 \text{ km/h}$, a ako tehnički elementi dozvoljavaju i za veće brzine. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni deo je i projekat saobraćajno - tehničke opreme.

S obzirom da je geodetska podloga razmjere R 1:1000, ovim planom su orijentaciono definisane kote raskrsnica. Visinske kote biće precizno definisane kroz izradu glavnih projekata ovih saobraćajnica, nakon snimanja potrebne geodetske podloge za izradu projektne dokumentacije. Zato je potrebno za novoplanirane saobraćajnice koje su predviđene planom, prvo uraditi glavne projekte ulica, a zatim tačnije odrediti kote niveleta, tako da ne prelazi maksimalni podužni nagib (sabrne ulice projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom $i = 10(12)\%$ a pristupne sa $i = 12(14)\%$). Pojedini prilazi koji su zadržani po postojećim trasama imaju nagibe veće od dozvoljenih i oni se zadržavaju kao kolsko-pješački. Smanjivanje nagiba tih prilaza nije moguće bez velikih intervencija u prostoru (produženje trase, povećanje radijusa itd) čime bi se poremetio prilaz izgrađenim objektima kao i položaj objekta u odnosu na postojeći prilaz, kao i smanjenje pojedinih urbanističkih parcela na neprihvatljiv nivo. Poprečni nagib kolovoza u pravcu $i_p = 2.5\%$, u krivini maksimalni poprečni nagib $i_p = 6\%$ i trotoara u pravcu $i_p = 2\%$. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine.

Ukupna površina pod kolovozom iznosi $18138,00 \text{ m}^2$

PARKIRANJE

Namjena površina na prostoru posmatranog DUP-a je kombinacija stalnog stanovanja i turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima. Veliki dio plana zauzima stanovanje, koje i u postojećem stanju rješava parkiranje

vozila na svojim parcelama (izuzetak čine postojeći objekti koji nemaju kolski prilaz i kojima se zbog terenskih uslova ne može prići autom na parcelu). Na svim parkiralištima, koja su formirana uz sabirne i stambeno-pristupne ulice, je korišten sistem upravnog parkiranja.

Zahtjev PP-a su da se zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora rješavati na svojoj urbanističkoj parceli, u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. DUP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, dograđuje ili nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi, dograđuje ili nadograđuje u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz PP-a.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje sledećih normativa iz PP-a.

postojeće stanovanje:	1 PM po stanu
planirano stanovanje:	1,4 PM po stanu
turizam (hoteli):	1 PM na 2 do ili 4 sobe
turizam (hoteli apartmanskog tipa):	1,5 PM na 2 apartmana
ugostiteljstvo:	1 PM na četiri stolice
trgovina:	1 PM na 30m ² BRGP
poslovanje i administracija:	1 PM na 60m ² BRGP

U okviru Plana obezbijeđeno je 110 parking mjesta, i to na organizovanim parking površinama u dijelu kolektivnog stanovanja za potrebe stalnog stanovništva, kao i za posjetioce.

Ulične parkinge oivičiti. Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva, da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža, iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto-radionice i sl.).

Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

- rampa za ulazak u garažu mora početi od definisane građevinske linije.
- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
- širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;
- širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m,;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1)kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
 - 2)prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene
 - 3)za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Površina pod parkiralištima iznosi 1452,00m²

BICIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

U širem okruženju, važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj se može dozvoliti na saobraćajnicama sekundarne mreže, trotoarima i stazama u skladu sa pravilima ZOBS-a. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski sadržaji, turistički sadržaji, plaža i dr.) mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Sva pješačka kretanja u ovoj stambenoj zoni, odvijaju se danas uglavnom trotoarom uz ulicu Orjenskog bataljona, kolovozom postojećih saobraćajnica, kao i pješačkim prodorima stazama i stepeništima.

Površine rezervisane za kretanje pješaka uz ulice koje prihvataju najveće pješačke tokove su planirane uglavnom jednostrano. Duž planiranih pristupnih ulica samo je djelimično planirana izrada trotoara, gdje su to dozvolili tehnički uslovi i već izgrađeni objekti. Ali, da bi se omogućilo nesmetano kretanje pješaka, planirano je niz transverzalnih pješačkih staza i stepeništa, koje povezuje saobraćajnu mrežu i omogućuju prilaz postojećim i planiranim stambenim i drugim objektima. Trotoari uz saobraćajnice omogućavaju pješačku vezu sa širim okruženjem. Položaj trotoara, dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pješaka od mehanizovanog saobraćaja. Trotoari se mogu raditi od montažnih betonskih elemenata (behton ploča) ili od betona liveni na licu mjesta. Na svim djelovima staza i trotoara, gdje može doći do padanja pješaka niz veće padine, potrebno je postaviti zaštitne ograde. Bankine uz ulice gdje nijesu planirani trotoari, izvesti stabilizovane kako bi mogle da služe za kretanje pješaka, odnosno mimoilaženje vozila. Postojeće pješačke staze između parcela treba urediti.

Planirana mreža pješačkih komunikacija (trotoara, staza, stepeništa i sl), garantuje zadovoljenje potreba turista i stanovnika za ovim vidom kretanja, i čini jedan od osnovnih faktora povezivanja prostora.

Odvodnjavanje sa pješačkih površina-trotoara ostvariti prirodnim padom poprečnim nagibom trotoara $i_p=2\%$. Površina trotoara uz ulice iznosi 2890,00m², a površina staza stepeništa i prilaza iznosi 3502,00m².

JAVNI MASOVNI PREVOZ PUTNIKA

Postojeća Jadranska magistrala tangira stambenu zonu ispod ulice Orjenskog bataljona koja je granica ovog plana, pa prema tome sve linije gradskog i prigradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Herceg Novi. Osim toga u blizini ove zone je i postojeća centralna autobuska stanica tako da su i linije međugradskog autobusnog saobraćaja u zoni gravitacije ovog naselja.

USLOVI ZA KRETANJE INVALIDNIH LICA

Zbog dosta nepovoljnih nivelacionih elemenata saobraćajnica zona zahvata je nepovoljna za samostalno kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl.list CG br.10/09.).

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu (Plan saobraćaja).

5.3. Elektroenergetika

Postojeće stanje

Na prostoru obuhvaćenom DUP-om »Bajer« nalaze se sledeći elektroenergetski objekti:

Mreža 10 kV

Mreža je podzemna i izgrađena samo u dijelu od MBTS »Bajer« koja je na području predmetnog DUP-a do trafostanica »Dom zdravlja « i » S. Mitrovica II« koje su van prostora DUP-a.

Trafostanice 10/0,4 kV

Na području DUP-a nalaze se trafostanice 10/0,4 kV

- MBTS »Bajer« 630 kVA;
- MBTS »Topla IV« 630kVA.

Izvor napajanja ovih trafostanica je trafostanica MBTS 35/10 kV »Topla« koja se nalazi na području DUP-a »Topla« .

MBTS »Bajer« se napaja preko trafostanica ZTS»Prvoborac« i TS»Dom zdravlja«.

MBTS »Topla IV« nalazi se uz samu granicu DUP-a Bajer i napaja se preko trafostanica ZTS»Prvoborac« i MBTS »Topla II« .

Između pomenutih trafostanica ostvarena je kablovska veza.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža je u najvećem dijelu kablovska.

Javna rasvjeta

Javna - ulična rasvjeta je izvedena uz lokalne ulice i u solidnom je stanju.

KONTAKTNE ZONE

U kontaktnim zonama postoje sledeći elektroenergetski objekti, koji su povezani ili su u funkcionalnoj vezi sa elektroenergetskim objektima na prostoru obuhvaćenom ovim DUP-om:

Trafostanice 110/35 kV

Trafostanica 110/35 kV "Podi" se nalazi na području Opštine Herceg Novi. Ona je izvor napajanja elektroenergetskih objekata na području ove opštine.

Trafostanice 35/10 kV

U kontaktnim zonama postoje trafostanica 35/10 kV:

- MBTS "Topla" (4+4) MVA koja je na području DUP-a »Topla« i
- ZTS»Herceg Novi«(8+8) MVA .

Trafostanice 10/0,4 kV

U kontaktnim zonama područja DUP-a Topla, postoje sledeće trafostanice 10 kV, koje su povezane na istu 10 kV mrežu :

- MBTS »Topla II« 2x630kVA,
- MBTS »Sremska Mitrovica II« 630 kVA;
- TS»Dom zdravlja« 630kVA.

Plan

Za predloženi plan elektroenergetskih objekata na području koje je obuhvaćeno ovim DUP-om razmatrani su sledeći faktori:

- Potrebe u snazi i dispozicija elektroenergetskih objekata;
- Sigurnost snabdivljanja električnom energijom;
- Savremena tehnička rešenja;
- Važeći standardi, propisi i preporuke.

POTREBE U ELEKTRIČNOJ SNAZI

Potrebe kompleksa, obuhvaćenog DUP-om "Bajer", za električnom snagom, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata određene su proračunom vršnog opterećenja.

Vršno opterećenje se sastoji se od vršnog opterećenja:

- domaćinstava (stanovanje) i
- javnog osvetljenja.

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti domaćinstva (stanova), kao i preporukama za vršna opterećenja tercijalnih djelatnosti i javnog osvetljenja.

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana, a kao prosječan, uzet je trosoban stan sa instalisanom snagom za viši standard stanovanja.

Vršno opterećenje stanovanja

Na planom zahvaćenom području predviđeni su individualni objekti (stanovi) odnosno objekti apartmanskog tipa ukupno 399 novih stambenih jedinica.

Vršno opterećenje svih novih stanova računato je na osnovu obrasca:

$$P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- $P_{v1s} = 16,4 \text{ kW}$ – vršno opterećenje jednog stana ,
- $n = 360$ - broj stanova,
- $k_n = 0,228$ - faktor jednovremenosti grupe stanova određen prema formuli datoj u nastavku teksta.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja jedne stambene jedinice, kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana, a kao prosječan uzet je stan prosječne građevinske bruto površine 150m². Vršno opterećenje jednog stana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram), dok se faktor jednovremenosti grupe stanova određuje relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

$k_1 = 0,186$ – faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja stana.

Prosječno instalisano opterećenje stana za viši standard stanovanja iznosi:

$$P_{i1s} = 41\,000 \text{ W.}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,4$ (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi:

$$P_{v1s} = f_p \times P_{i1s} = 0,4 \times 41\,000$$

$$\mathbf{P_{v1s} = 16\,400 \text{ W.}}$$

Iz dijagrama 2, nalazimo da je:

$$k_1 = 0,186$$

Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobijamo da će vršno opterećenje, koje potiče od stanova, iznositi

$$\mathbf{P_{vs} = 1346 \text{ kW}}$$

Vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti

Ovim planom se predviđa na urbanističkim parcelama UP89, UP66, UP67 i UP687 poslovanje ukupne građevinske bruto površine 3105m². Usvajajući za ovo područje specifično vršno opterećenje od 100W/m² GBP za poslovne prostore i sa koeficijentom jednovremenosti između pojedinih poslovnih prostora od 0,8 dobija se vrijednost vršnog opterećenja za tercijalne djelatnosti:

$$P_{vtd} = 0,8 \times 3105 \times 100$$

$$\mathbf{P_{vtd} = 248,4 \text{ kW.}}$$

Ovim planom je predviđeno da pojedine stambene jedinice ili njihovi djelovi mogu biti pretvoreni u poslovne prostore za trgovinu i ugostiteljstvo. Prosječno opterećenje poslovnog prostora za te namjene ne prelazi 100W/m², odnosno za poslovni prostor od 150m² prosječno vršno opterećenje neće preći 15kW. Iz navedenog se vidi da tercijalne djelatnosti neće uticati na povećanje vršne snage na području DUP-a. Naprotiv, ukupno vršno opterećenje će biti manje. Iz tih razloga nije sproveden proračun vršnog opterećenja za ovaj slučaj.

Vršno opterećenje javnog osvjetljenja

Vršno opterećenje javne rasvjete u ukupnom vršnom opterećenju kompleksa, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu. Usvajajući učešće javne rasvjete u ukupnom vršnom opterećenju od 5% dobijamo:

$$P_{vjo} = 0,05 \times P_{vu} \text{ (W)}$$

$$\mathbf{P_{vjo} = 0,05 \times (1346 + 248,4) = 79,7 \text{ kW}}$$

gde je: $P_{vu} = 1594,4 \text{ kW}$ - ukupno vršno opterećenje što u ovom slučaju odgovara vršnom opterećenju stanova i tercijanih djelatnosti.

Ukupno vršno opterećenje DUP-a

Procjenjujući faktor jednovremenosti na nivou plana na $k_j=0,85$ te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\varphi=0,95$ dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja :

$$S_v = 1,1 \times 0,85 \times (P_{vs} + P_{vtd} + P_{vjo}) / 0,95 = \\ 1,1 \times 0,85 \times (1346 + 248,4 + 79,7) / 0,95$$

$$S_v = 1648 \text{ kVA}$$

PLANIRANI ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI

Trafostanice 10/0,4kV

Ova snaga se može obezbjediti sa tri trafostanice pojedinačne snage po 630 kVA.

Međutim, zbog specifičnog rasporeda potrošača i različite gustine opterećenja, planom se predviđaju četiri trafostanice 10/0,4 kV pojedinačne snage po 630 kVA. Dakle, ukupna instalisana snaga planiranih trafostanica iznosi:

$$S_{in} = 4 \times 630 = 2520 \text{ kVA}$$

Prosječna opteretivost trafostanica je :

$$K = S_v / S_{in} = 1648 / 2520 = 0,65$$

odnosno 65%, pa se može zaključiti da trafostanice neće biti preopterećene, naprotiv, imaju rezerve u snazi.

Izbor lokacija trafostanica

Položaj trafostanica je izabran kako prema potrošačima tako i prema mogućem mjestu na osnovu urbanističkih rješenja.

Pri izboru lokacija vodilo se računa da:

trafostanice budu što bliže težištu opterećenja;

priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći a njihov rasplet što jednostavniji;

da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i ostale opreme.

Tip trafostanica

Za ovaj tip naselja predviđene su 4 nove trafostanice 10/0,4 kV i to za spoljašnju montažu u armirano-betonskom kućištu tip MBTS.

Trafostanice tip MBTS moraju biti urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b i svojim oblikom, bojom fasade i adekvatnim arhitektonskim rješenjem kućice, prilagođene okolini. U cilju racionalnog korišćenja prostora ugrađivati tip trafostanica sa rukovanjem spolja. Opremu trafostanice predvidjeti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju Herceg Novi, "Elektroprivreda Crne Gore" AD. Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10 kV postrojenja, jednog transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV postrojenja. Srednjenaponsko 10kV-no postrojenje je tip RMU (Ring Main Unit) za

snagu kratkog spoja 250 kVA na sabirnicama 10kV. Transformatori su trofazni uljni, ispitani prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda. Niskonaponski razvodni blok se izvodi i oprema u skladu sa TP- 1b i savremenim tehničkim rješenjima.

Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbjede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom. Kod izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafostanice projektima uređenja terena obezbjediti kamionski pristup, najmanje širine 3m.

Mreža 10 kV

Planom je predviđeno da se priključak planiranih trafostanica 10/0,4 kV izvede podzemnim kablovima kao što je prikazano na grafičkom prilogu. Osnovna tačka napajanja je trafostanica 35/10kV »Topla« snage (4+4) MVA.

Za podzemnu 10 kV mrežu preporučuju se kablovi XHE 49 A-3x(1x240)mm², 10kV. Odnosno, kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presjek odrediti stručna služba nadležne Elektrodistribucije.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1m.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetski kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0,5m za kablove 1kV i 10kV, odnosno 1m za kablove 35kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0,5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0,3m a za veće kablove 0,5m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturnom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0,4m. Energetski kabal se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0,3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mjestima energetski kabal položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0,7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0,6m. Energetskie kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0,2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0,1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbjediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla, treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesto njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije-Herceg Novi, zajedno sa kablom na oko 0,4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije i pod njihovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvajanje pješackog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganje kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbijede projektu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbijede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbijede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtijevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Niskonaponska mreža

Od novih trafostanica se polažu niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača kao i za osvjjetljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije u glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, primenjuju se uslovi već navedeni ranije u tekstu.

Javno osvjjetljenje

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješackih komunikacija, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već će se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Ovim planom se samo postavlja uslov da prilikom izrade projekata instalacija javne rasvjete budu ispoštovani svjetlotehnički kriterijumi dati u preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.).

Planom se dijelom definiše javno osvjjetljenje kao sastavni dio urbanističke cjeline, tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtjevima, a težeći da instalacija osvjjetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvjjetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvjjetlaj koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvjjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničavanje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u trafostanicama, kao i upravljanje istom sa fotorelejom ili uklopnim satom.

Zaštitne mjere

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struje KS sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 630 kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na zaštitno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN - C-S, TN – S ili TT), a uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja ovih TS 10/0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području izvorne trafostanice 35/10 kV »Topla« .

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DUP-a.

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Herceg Novog o prosječno 270 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Imajući u vidu položaj i veličinu predmetnog DUP-a , veliki broj sunčanih dana u godini kao i povoljnosti koje sunčeva energija ima, preporučujemo korišćenje ovog vida energije za grijanje vode. Energija sunca je stalna, teoretski se koristi 365 dana u godini. Ekološki je čista i besplatna. Troškovi ugradnje sistema su mali u odnosu na vijek eksploatacije. Energija sunca štedi druge energente.

Solarnim kolektorskim grijanjem grije se sanitarna voda tokom godine, a primjenjuje se i na instalacijama podnog grijanja u zimskom periodu.

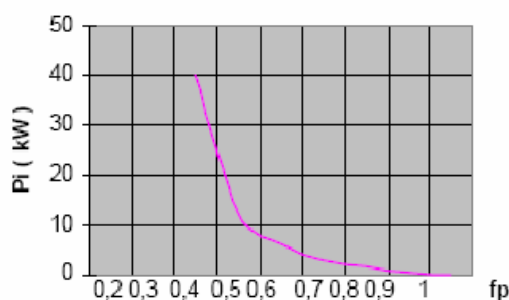
U dugogodišnjem radu na solarnim sistemima primjenjenim za grijanje sanitarne vode i na osnovu praćenja stanja u praksi, došlo se do sledećih podataka koji se odnose na područje Srbije. Solarni kolektor po jednom

metru kvadratnom uštedeće godišnje 750 kWh energije. Sistem u ljetnjem periodu zadovoljava potrebe tople vode 90-100%, u prelaznom periodu zadovoljava potrebe tople vode 50-70%, dok u zimskom periodu sistem zadovoljava potrebe tople vode 10-25%. Ovo znači da se u prelaznom periodu voda mora dogrijavati, ali i pored toga ušteda električne energije je evidentna.

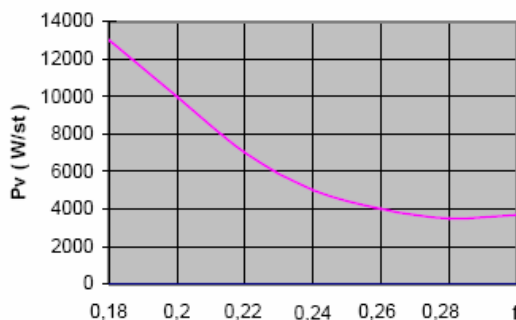
DIJAGRAMI

Dijagram br.1- koeficijent jednovremenosti za jednu stambenu jedinicu;

Dijagram br.2- koeficijent jednovremenosti za grupu stambenih jedinica.



Dijagram br.1



Dijagram br.2

5.4. Hidrotehnička infrastruktura

Opšti dio

Prostor zahvata DUP-a "Bajer" u Herceg Novom, ograničen je sa sjeveroistočne strane parcelom 2618, 1359 do puta, zatim putem (kat.parc.br. 2577, 2578) do kat.parc. br. 1489, njenom jugoistočnom granicom i jugoistočnom granicom parcela 1488, 1487, 1473/1, 1459/3, sjeverozapadni dio parcele 1539, ulicom Orjenskog bataljona (uključujući i ovaj dio ulice) jugozapadnim granicama parcela 1459/2, 1459/1, 1461, 1463, 1466/2, 1467, 1474, 1404, 1405, 1409, 1408, 1410, 1417/2, zapadnim granicama parcela (sve putem) 1417/1, 1416, sve ulicom Orjenskog bataljona do ulice Nikole Ljubibratovića do Ljutog potoka a zatim sjeverozapadnom granicom kat.parc.2618/1 se zaokružuje zahvat.

Površina zahvata plana je cca 13,04 ha. Predmetna lokacija je dispozicionirana na prostoru značajnih visinskih razlika. Najniža kota zahvata je 64.50 mnm, a najviša kota je 153.00 mnm.

Postojeće stanje

Vodovod

Opremljenost predmetnog prostora hidrotehničkim instalacijama je u fazi vodovoda solidna, u odnosu na postojeću izgrađenost (što se vidi na kartama postojećeg stanja). Rezervoari Bajer I na koti 107.6mnm sa kapacitetom $V=2 \times 500 \text{ m}^3$ i Bajer II na koti 160.9mnm sa kapacitetom $V=500 \text{ m}^3$ nalaze se u zoni obrade plana i snabdijevaju područje iste. Rezervoar Bajer I se gravitaciono puni sa filter stanice Mojdež koja se nalazi na koti 140 m. Voda sa Bajera II preko pumpe ide u RZ Podi kota 252,1 i $V=250 \text{ m}^3$.

U odnosu na postojeću izgrađenost (što se vidi na karte postojećeg stanja) sjeverozapadni dio nije pokriven instalacijama vodovoda, osim jednog voda, Ø200 PVC. Generalno, nedostaci vodovoda u čitavom rejonu su velika dužina kućnih priključaka, nepropisno priključivanje i otežano kontrolisanje i mjerenje utrošene vode kao i nezaštićenost naselja od požara.

Kanalizacija

Fekalna kanalizacija egzistira po obodu - južnoj granici zone zahvata što je nedovoljno. Evidentiran je primarni kolektor PVC DN 400 koji ide ulicom Orjenskog bataljona i nekoliko manjih vodovoda PVC DN 200 koji se ulivaju u glavni. Individualni objekti su uglavnom priključeni na septičke jame i upojne bunare koje što prije treba zamijeniti mrežom instalacija od PVC materijala, a zatim ih gravitaciono priključiti na kolektore za odvođenje otpadnih voda.

Atmosferska kanalizacija nije izgrađena, pa se nameće potreba za istom.

Plan

Vodovod

Obzirom da je urbanističkim rješenjem DUP-a "Bajer", planirana značajna izgradnja u domenu stanovanja, uglavnom individualnog, to se nameće potreba za vodovodnom mrežom duž svih saobraćajnica. Snabdijevanje predmetnog plana je iz postojećih rezervoara: Bajer I na koti 107.6 mnm sa kapacitetom $V=2 \times 500 \text{ m}^3$ i Bajer II na koti 160.9 mnm sa kapacitetom $V=500 \text{ m}^3$. Postojeći cjevovodi se zadržavaju, osim dva na kratkoj dionici, ispod rezervoara Bajer I, koja se ukidaju i umjesto njih se polaže jedan. Novoplanirane cjevovode Ø160 DCI i Ø100 DCI koji čine kostur granate mreže, treba položiti u trotoaru ili neposredno uz saobraćajnicu. Protivpožarne hidrante potrebno je postaviti na 150m u zonama koje su namenjene stanovanju i na 80m u zonama poslovno komercijalnih i centralnih funkcija. Vodosnabdevanje riješiti u skladu sa prostornom organizacijom i obezbediti potreban pritisak za svaki od novoplaniranih objekata (rješenje u ovom planu dato je i grafičkim prilogom).

Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe.

Za planirani broj od $N=2501$ stanovnika, specifičnu potrošnju od $q=250 \text{ lit/dan/st.}$ i koeficijente dnevne i časovne neravnomernosti $k_1 = 1.5$ i $k_2 = 1.5$ potrebno je obezbediti $Q_{\text{max.čas}} = 16,30 \text{ lit/s}$ sanitarne vode.

Vodovodna mreža je planirana duž trotoara ili neposredno uz ivicu saobraćajnica ukoliko nema trotoara.

Srednja dnevna $Q_{\text{sr}} = 2501 \cdot 250 / 86.400 = 7,24 \text{ lit/sec}$

Max dnevna $Q_{\text{max.dn}} = Q_{\text{sr}} \cdot 1,5 = 7,24 \cdot 1,5 = 10,86 \text{ lit/sec}$

Max čas $Q_{\text{max.čas}} = Q_{\text{max.dn}} \cdot 1,5 = 10,86 \cdot 1,5 = 16,30 \text{ lit/sec.}$

Fekalna kanalizacija

DUP-om "Bajer" planirano je kanalisanje kompletnog prostora koji je u zahvatu plana. Izgradnju kanalizacione mreže moguće je izvoditi postepeno zavisno od potreba. Potrebno je prvo izvesti glavne kolektore DN 250 i DN 300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica primarnog značaja, a zatim izvoditi sekundarnu mrežu DN 200.

Sa ovako planiranom kanalizacionom mrežom stvaraju se povoljni uslovi za priključenje svih postojećih i budućih objekata. Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. Osim na jednom jestu u istočnom dijelu plana predviđeno je prepumpavanje (grafički prikazano). Na mjestima velikih denivelacija potrebno je raditi kaskade, a na mjestima priključaka i na rastojanju od 50 m planirana je izgradnja revizionih okana sa liveno-gvozdanim poklopcima i propisnim penjalicama.

Minimalni prečnik uličnih kanala je DN 250. Voditi računa o minimalnim padovima.

Fekalna kanalizacija je planirana osovinom saobraćajnica.

Količina otpadnih voda po stanovniku iznosi $0.0118 \text{ l/s/stanovniku}$ i služi za dimenzionisanje ulične mreže fekalne kanalizacije.

Atmosferska kanalizacija

U zahvatu predmetnog plana planirana je atmosferska kanalizacija koja se može izvoditi fazno prema potrebama. Planirana su dva kolektora Ø 350 PVC i Ø 400 PVC koji se ispuštaju u prirodni recipijent Ljuti Potok, koji teče obodom plana - zapadnom granicom. Planirani su i vodovi atmosferske kanalizacije Ø 250 PVC i Ø 300 PVC koji se spuštaju gravitaciono i ulivaju u dva primarna kolektora.

Pošto je teren u nagibu i velikim denivelacijama, atmosfersku kanalizaciju treba projektovati sa posebnom pažnjom. Na mjestima velikih nagiba predvidjeti kaskade. Atmosferska kanalizacija je planirana da otiče gravitaciono i nema prepumpavanja. Cijevi prate poprečni nagib saobraćajnice. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanje hidrotehničkih instalacija.

Predviđeni prednici vodovoda fekalne i atmosferske kanalizacije su aproksimativni, a konačni prečnici dobiće se prilikom izrade glavnih projekata.

5.5. Telekomunikaciona infrastruktura

Postojeće stanje

Upravo u posmatranoj zoni Bajer u Herceg Novom, dominantni operater fiksne telefonije, Crnogorski Telekom, je iz dva navrata, prije nekoliko godina (2003. i 2006.godine), u skladu sa svojim razvojnim planovima, montirao nove telekomunikacione cvorove Topla 1 i Topla 2, sa kojih se napajaju pretplatnici sa ovog područja, a u okviru glavnog telekomunikacionog cvora Herceg Novi.

Telekomunikacioni cvorovi Topla 1 i Topla 2 su povezani optickim kablom sa glavnim telekomunikacionim cvorom Herceg Novi.

Telekomunikacioni cvorovi Topla 1 i Topla 2 su tako locirani da kompletno područje naselja Bajer, imajući u vidu dužinu pretplatničke petlje – rastojanje od tk cvorova do pretplatnika, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih tk servisa, kao što su ADSL, ADSL 2+, VDSL, EXTRA TV i dr., mogu da snadbijevaju navedenim servisima.

Cjelokupna telekomunikaciona mreža na ovom tk cvoru izgrađena je također 2003. i 2006.godine, i to isključivo kablovima tipa TK 59GM, provucernim kroz pE i PVC cijevi u tk kanalizaciji, tako da karakteristike i kapaciteti izgrađene tk mreže zadovoljavaju potrebe za novim prikljuccima i novim tk servisima.

Stanje postojeće tk mreže u naselju Bajer je, generalno govoreći, apsolutno zadovoljavajuće.

Plan

Kako je rečeno u opisu postojećeg stanja, u posmatranoj zoni ovog DUP-a, postoji novoizgrađena tk kanalizacija, novoizgrađena tk mreža i novoizgrađeni telekomunikacioni cvorovi Topla 1 i Topla 2.

Kapacitet i kvalitet primarne i sekundarne tk mreže zadovoljava potrebe sadašnjih korisnika unutar zone za dodjelom novih priključaka i novih servisa, jer na svim kablovskim pravcima postoji rezerva.

Međutim, postojeća tk mreža ne može zadovoljiti potrebe svih planiranih sadržaja u zoni obuhvata ovog DUP-a.

Dodjela novih priključaka i savremenih servisa , sa izgradnjom dijela nove tk kanalizacije i nove tk mreže , je lako ostvarljiva , jer je rastojanje od postojećih tk cvorova do najudaljenijih pretplatnika u zadovoljavajucim granicama .

Pri planiranju se moraju u obzir uzeti podaci o planiranim gradjevinskim površinama , površinama namijenjenim stambenim , poslovnim i uslužnim djelatnostima , broju stanovnika unutar zone i dr .

Zbog toga je , u skladu sa naprijed iznijetim cinjenicama , uz podatke o postojećoj tk kanalizaciji na ovom terenu , dobijenih od TK Centra Herceg Novi , predviđena izgradnja nove tk kanalizacije na svim potezima gdje je to neophodno , sa 3 odmosno sa 2 PVC cijevi 110mm .

U zoni DUP-a , radice se sa tk kanalizacija sa 3 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 2200 metara , a sa 2 PVC cijevi u ukupnoj duzini od oko 550m .

Planirano je i da se uradi i 82 tk okana sa lakim poklopcem .

Planiranim rjesenjima u dijelu tk kanalizacije , ona se logickno veze na postojeću tk kanalizaciju u naselju Bajer , tako da objedinjene cine cjelinu tk kanalizacije na tk cvorovima Topla 1 i Topla 2 .

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina , jer bi se u slucaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojacanje okana , što bi bilo neekonomickno .

Tk kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a , kao i tk okna , izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti .

Jedna PVC cijev o 110 mm planirana je iskljucivo za potrebe KDS operatera i provlacenja njihove infrastrukture .

Od postojećih i DUP-om planiranih tk okana , Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata , potrebno je definisati plan i nacin prikljucenja svakog pojedinacnog objekta .

Tk kanalizaciju pojedinacnim projektima treba predvidjeti do samih objekata .

Kucnu tk instalaciju u kolektivnim stambenim objektima , treba izvoditi u tipskim ormaricima ITO LI , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini .

Na isti nacin izvesti i ormarice za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala , sa opremom za pojacavanje TV signala .

Kucnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom lySty ili drugim kablovima slicnih karakteristika i provlaciti kroz PVC cijevi , sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija , s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije , a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije .

U slucaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija , treba poštovati propisana rastojanja , a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .

U objektima funkcionalne namjene kao što su škole , vrtici , restorani , hoteli , tržišni centri itd. , predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica .

6.Uporedni podaci postojećih i planskih bilansa površina

Bilans površina-postojeće stanje

NAMJENA POVRŠINA	m2
individualno stanovanje	78170
kolektivno stanovanje društvene djelatnosti	4878 1665
neuređene zelene površine	39533
saobraćajnice i parkirališta	6200
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA	130 446

Bilans površina-plan

NAMJENA	Oznaka Zone, Podzone	površina m2
Stanovanje velike gustine	A5,B5	3681
Stanovanje srednje gustine	A,B,C	90743
Zaštitno zelenilo	A1	2230
Urbano zelenilo (PUS+PUJ)	A,B,C	2164
Poslovanje (CD)	A3,B2	1860
Komunalne djelatnosti (IOH)	B4,C	1232
Saobraćajnice	A,B,C	25982
Pješačko-kolske površine	A,B,C	2554
UKUPNO		130.446

ZONA	P.ZONE m2	GBP OBJ.m2	STANOVNICI TURISTI	DOMAĆINSTVA APARTMANI
A	40848	35483	755	236
B	52453	54411	1161	363
C	25777	27433	585	183
Ostalo	11368			
UKUPNO	130446	117327	2501	782

Za obračun je izabrana prosječna površina stana od 150 m², broj stanovnika po stanu 3,2. Na taj način je data procjena maksimalnog broja stanovnika i stanova kao i gustina stanovanja u zonama i na nivou Plana.. S obzirom da nema podataka o broju stanovnika za naselje Bajer, nego se podaci popisa odnose na naselje (Mjesnu zajednicu Herceg Novi) dati su samo podaci o broju planiranih stanovnika i turista. Maksimalni broj stanovnika – turista je 2501, od toga 1277 novih stanovnika - turista) .

Gustina stanovanja (u odnosu na površinu zahvata Plana).....	191 st/ha
Gustina stanovanja (u odnosu na površine urbanističkih parcela).....	213 st/ha
Zelenilo	4394 m ²
Parking mjesta na otvorenim parkiralištima	110

Treba napomenuti da je proračun infrastrukture izvršen za maksimalne kapacitete. Maksimalni kapaciteti zasnovani su na maksimalnim indeksima izgrađenosti u okviru zona, uzimajući u obzir podatke o postojećem stanju i planiranoj izgradnji.

7. Uslovi u pogledu planiranih namjena

Pojedinačne namjene za sve urbanističke parcele date su u grafičkim prilogima br.16 Namjena površina i 18 Uslovi za sprovođenje plana.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- stanovanje,
- poslovanje-djelatnosti kompatibilne sa namjenom stanovanja,
- zaštitno i urbano zelenilo,
- saobraćajne površine.

U zahvatu plana razlikuje se nekoliko cjelina, odnosno zona A, B i C. Osnovna namjena prostora je stanovanje i to srednje gustine, sa svim potrebnim sadržajima koji su kompatibilni sa stanovanjem.

Stanovanje srednje gustine - SS

Objekti u okviru stanovanja srednje gustine (porodične stambene zgrade i stambene zgrade) mogu se organizovati kao slobodno stojeći na parceli i dvojni (jednostrano uzidani).

Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice. (Zakon)

Broj stambenih jedinica po etaži: jedan.

U okviru objekata moguće je organizovati djelatnosti i to u prizemnim etažama i suterrenima u svim zonama. Pod djelatnostima moguće se podrazumijevaju djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem- usluge, trgovina, ugostiteljstvo, mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

Pomoćni objekti mogu biti :

- tip 1 - drvarnice, ljetne kuhinje, ostave, garaže, i
- tip 2 - bazeni sa bazenskom tehnikom, šankovi, nadstrešnice, ograde, bunari ...

U okviru parcele može se graditi jedan osnovni objekat i jedan pomoćni objekat tipa 1 (ljetnje kuhinje, ostave, garaže drvarnice...), kao i više pomoćnih objekata tipa 2 (bazene, šankove, nadstrešnice) na parcelama koje svojom površinom imaju tu mogućnost u okviru uređenja parcele, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu.

Maksimalna planirana GBP i maksimalna zauzetost urbanističke parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadgradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti i maksimalne GBP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina pomoćnih objekata.

Ne predviđa se vertikalna dogradnja pomoćnih objekata, kao ni njihova adaptacija i prenamjena u komercijalne djelatnosti, stanovanje ili stanovanje za potrebe turizma.

Maksimalni Indeks zauzetosti je 0,4, a indeks izgrađenosti 1,2.

Maksimalna spratnost je četiri nadzemne etaže.

Građevinska linija, horizontalna i visinska regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Horizontalna regulacija je osim građevinskom linijom regulisana i indeksom zauzetosti za svaku namjenu, a visinska regulacija definisana je maksimalnim indeksom izgrađenosti i zatomom maksimalnom spratnošću planiranih objekata u okviru definisane namjene.

Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisi od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost.

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum. Podrumske etaže koje služe za garažiranje ne uključuju se u obračun indeksa izgrađenosti.

Svi planirani objekti postavljaju se prema zadatim građevinskim linijama.

U Planu su prikazane nadzemne građevinske linije. Ako je to moguće podzemne građevinske linije mogu se proširiti do susjedne parcele na 1 m udaljenosti radi stvaranja mogućnosti za parkiranje automobila u podzemnoj etaži, a u zavisnosti od rezultata obaveznih tehničkih i geomehaničkih ispitivanja terena.

Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m (izuzetno 2,5 m) što je definisano u grafičkom prilogu br. 17 Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Udaljenost objekta od susjedne parcele je min. 2,5 m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja ili kada je to uslovljeno oblikom parcele, a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min. 1,5 m, a od stambenog objekta min. 2,5 m u slučaju da su odvojeni.

Parkiranje automobila obezbijediti na urbanističkoj parceli, u objektu ili u podzemnim etažama.

Tavanski prostor se može koristiti za stanovanje, ukoliko to dozvoljavaju tehničke mogućnosti krova.

Udaljenost objekata od regulacione linije data je u grafičkom prilogu br. 17 – Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Osnovni objekat može se planirati i graditi kao :

- slobodnostojeći objekat (odmaknuto od bočnih granica);
- dvojni objekti (na jednoj bočnoj granici - UP na kojima su postojeći objekti u slučaju da se ruše i grade novi),
 - Zona A (UP 21,22);
 - Zona B (UP 46,47,50,51,53,54,63,64,118,119);
 - Zona C (UP 134,135,159,160);
- objekti u nizu.

Dvojni objekti i objekti u nizu, moraju se planirati i graditi u skladu sa važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sljeme krova obavezno okrenuto upravno na susjednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

Visina objekta

Definicija visine i etaža (spratova) objekta

1) Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova.

2) Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.

3) Etaže objekta su:

- a) podrum koji se skraćeno označava sa Po ;
- a) suteran koji se skraćeno označava sa S ;
- a) prizemlje koje se skraćeno označava sa P ;
- a) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava arapskom brojem koji označava broj spratova (+1 : jedan sprat, +2 : dva sprata itd.) ;
- a) Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P) ;
- a) potkrovlje koje se označava Pk .

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Suteran i podrum

Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ako se koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti, nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke

prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

Potkrovlje i visina nadzitka

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- a) za (P) 4,00m ;
- b) za (P+Pk) 5,50m ;
- c) za (P+1) 8,00m ;
- d) za (P+1+Pk) 9,50m ;
- e) za (P+2) 12,00m ;
- f) za (P+2+Pk) 13,50m .

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

Zabranjeno je smanjivanjem međuspratnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca.

Krov objekta

Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz tačke 3. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

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 (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemeni krova ili prije njega.

Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz” belvederi “ jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

Istak vijenca objekta

Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

Pravilo za kose terene

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze kosi tereni na kojima je planirana izgradnja objekata, izgradnja se vrši uz posebne uslove koji će se definisati separatno o urbanističko tehničkim uslovima, odnosno obavezna je izrada Elaborata geotehničkih i seizmičkih ispitivanja karakteristika terena, kojim se opravdava (dokazuje) izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju na osnovu rezultata Elaborata, odnosno dokazuje da na predmetnom zemljištu zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremanje niti izgradnja objekata.

Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.

Za izuzetno strme terene, nagiba preko 20 % obavezno je dodatno geomehaničko i seizmičko ispitivanje terena.

Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja

Fasade objekata i krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze..

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana.

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom. U postupku izrade Urbanističko-tehničkih uslova i izdavanja odobrenja za građenje obavezno usloviti projektovanje uređenja parcele.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasade i krovšta, kao i upotrebljeni građevinski materijali, moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.

- Treba izvoditi kosa krovšta, pokrivena kanalicom ili "mediteran" crijepom, nagiba između 21 i 26°, osim za pomoćne objekte, čiji se krov koristi kao terasa glavnog objekta;
- Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane "ublaženom" bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom i od kamena (tradicionalni pravougaoni slog).;
- Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima, stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: videlica, lukijerna ili ležeci ;
- Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova smjer dužeg dijela objekta ;
- Denivelisani teren koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja, koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita ;
- Izgradnja garaža, odvojenih od gabarita osnovnog objekta, moguća je ukoliko garažu nije moguće uklopiti u osnovni gabarit iz funkcionalnih i arhitektonskih razloga ;
- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena ;
- Objekat se terasasto uklapa u teren ;
- Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama.

Uređenje parcela

Uređenje urbanističkih parcela- okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće. U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (ii), ali i propisanog indeksa zauzetosti (iz). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneksu objekta ili u podzemnim etažama, ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju.

Dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske prostorije za potrebe parkiranja ili druge djelatnosti iz sadržaja i potreba objekta proizašlih iz te namjene.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

Obavezno primijeniti uslove iz poglavlja –Pejzažna arhitektura..

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak. U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drveći duž ulica, staza i sl. Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m.

Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

Odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Neophodno je obezbijediti prilaze javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe propisanog nagiba. Nivelacije pješačkih staza i prolaza ,tamo gdje je moguće,raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

V SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

1.Smjernice za dalju plansku razradu

Ovaj plan je plan detaljne razrade i predstavlja pravni i planski osnov za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju objekata u zahvatu.

2.Smjernice za faznu realizaciju plana

Realizacija Plana definisana je Odlukom o izradi Plana ,to je period od pet (5) godina..

I faza

- izgradnja ulica:Ulica Ustanička i Ulica Nova B1;
- izgraditi pripadajuće infrastrukturnu mrežu ;
- obezbijediti izgradnju planiranih trafostanica 10/0,4kV, označenih na planu brojevima 2 i 3, kako bi se obezbijedila neophodna električna snaga ;
- izvesti glavne kolektore DN 250 i DN 300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica primarnog značaja .

II faza

- Izgradnja I rekonstrukcija ostalih saobraćajnica ;
- izgradnja pripadajuće infrastrukturne mreže definisane kao sekundarna.

III faza

- izgradnja objekata.

3.Smjernice za zaštitu životne sredine, prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine

3.1.Mjere zaštite kulturnog i istorijskog nasljeđa

U zahvatu ovog plana nisu evidentirani zaštićeni spomenici kulture..

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarne arheološke ispitivanja.

3.2.Zaštita životne sredine

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.

- Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda,zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja;
- Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora;
- U skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju (kanalizacija,septičke jame) te ih je planom bilo neophodno riješiti.

Otpadne vode iz naselja kao i atmosfere vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvođene se na propisan način, kako je to definisano Planom.

Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96), predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primijeniti prilikom projektovanja objekata.

4.Smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje, sprečavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara posebnu pažnju treba obratiti na :

- podzemne garaže,
- javne saobraćajnice,
- uske komunikacije.

Saobraćajnim rješenjem,dispozicijom objekata na urbanističkim parcelama i pravilima o njihovoj međusobnoj udaljenosti, omogućen je pristup vatrogasnim kolima.

Propisanom maksimalnom spratnošću planiranih objekata i rješenjem hidrotehničke infrastrukture planirane su i ostale mjere.

5.Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje objekata.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;
- Kad god je to moguće, višak toplote iz određenih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za potrebe objekata;
- ukoliko je moguće (zavisí od količine) kontrolisanim postupkom prikupljanja gasa iz tijela deponije, koristiti gasove za proizvodnju energije.

6. Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilog br. 17. Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Nove urbanističke parcele su geodetski definisane, označene su brojem i data je njihova površina.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije za građenje, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Elementi urbanističke regulacije

U grafičkim prilogima planskog dokumenta utvrđen je oblik, veličina i namjena svake urbanističke parcele.

Takođe su definisane Građevinske linije u odnosu na magistralni put i primarne i sekundarne saobraćajnice kao i Regulacione linije.

U posebnim uslovima po urbanističkim cjelinama definisane su međusobne udaljenosti planiranih objekata.

U ovom dijelu definisani su ostali opšti elementi urbanističke regulacije :

Indeks zauzetosti zemljišta je parameter koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine urbanističke parcele ili bloka.

U površinu pod objektom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza i dr.

Indeks izgrađenosti je parameter koji pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta-urbanističke parcele ili bloka. Operišući samo sa ova dva parametra moguće je simulirati i ostale, pomoćne (dodatne), parametre za svaku parcelu, kao što su:

Slobodne površine na parceli koje sadrže:

- zelene površine,
- pješačke staze i površine, kao i
- saobraćajne površine za stacioniranje vozila.

Ove posljednje (površine za vozila) ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata mogu javiti u podzemnim etažama.

Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjedu, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.

Ako je došlo do manjih odstupanja katastarske i urbanističke parcele ,zbog uočenih nepravilnosti na geodetskoj podlozi,u postupku pribavljanja građevinske dozvole,mjerodavan je zvanični podacima Uprave za nekretnine.

Opšta pravila za parkiranje i garažiranje

Parkiranje je planirano da bude realizovano na organizovanim parkinzima, na pojedinačnim individualnim parkinzima, garažama u zgradama ili dvorištima. Zahtjev PPO-a su da se zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora rješavati na svojoj urbanističkoj parceli, u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. Prilikom nove izgradnje zajedničko pravilo za sve zone je da se parkiranje i garažiranje zadovolje na parceli na kojoj se gradnja vrši.

DUP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, dograđuje ili nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi, dograđuje ili nadograđuje u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz PPO-a.

U okviru Plana obezbijeđeno je 110 parking mjesta, i to na organizovanim parking površinama u dijelu kolektivnog stanovanja za potrebe stalnog stanovništva, kao i za posjetioce. Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

7. Posebni uslovi i kapaciteti po planskim jedinicama

ZONA A – P = 40.848 m²

Podzona A1 - P=6.057 m²

Namjena stanovanje srednje gustine (SS) i zelenilo.

Nema postojećih objekata.

Formirane četiri (4) nove UP ,i planirana 42 parking mjesta uz ulicu „ nova B3“

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
1	498	SG	0,4	1,2	199	598
2	401	SG	0,4	1,2	160	481
3	396	SG	0,4	1,2	158	475
4	1503	SG	0,4	1,2	601	1804
Ukupno	2798				1118	3358

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Za UP 4, mogu se primjeniti uslovi iz Rješenja o lokaciji (pribavljeno po važećem planu) ukoliko je procedura pribavljanja građevinske dozvole u toku.

Ukoliko procedura nije u toku,ili je prošao rok važenja pribavljenim dokumentima,objekat se gradi prema uslovima ovog planskog dokumenta.

Zelenilo (ŠZ- zaštitne šume)P= 2230 m²

Urbano zelenilo (PUJ- površine javne namjene)..... P= 256m²

Ukupno zelenilo P= 2486m²

Pozona A2 - P=2.899 m²

Namjena stanovanje srednje gustine (SS) i zelenilo.

Nema postojećih objekata.

Formirano pet (5) novih UP ,uz mogućnost udruživanja parcela sa zajedničkom garažom.

Zbog specifičnosti terena i otežanog saobraćajnog pristupa preporučuje se udruživanje urbanističkih parcela UP 5,6,7,8,9 u jednu lokaciju ,u cilju rješavanja najpovoljnijeg saobraćajnog pristupa i parkiranja za sve objekte.

Saobraćajni pristup,saobraćaj u okviru lokacije i način parkiranja mora se prikazati u tehničkoj dokumentaciji za cijelu lokaciju sa mogućnošću fazne izgradnje.

Preporučuje se ulaz u podzemnu garažu sa ulice „nova B4“ što će biti definisano kroz tehničku dokumentaciju.

Br.UP	Površina UP m2	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m2	GBP objekta m2
5	446	SG	0,4	1,2	178	535
6	599	SG	0,4	1,2	240	719
7	458	SG	0,4	1,2	183	550
8	392	SG	0,4	1,2	157	470
9	383	SG	0,4	1,2	153	460
Ukupno	2278				911	2734

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Zelenilo (PUS- površine za specijalne namjene)..... P = 618 m2

Podzona A3 - P= 3.832 m2

Namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Postojeći objekti: UP 23- poslovanje (postojeći objekat –samoposluga) .

Formirana parcela UP 20 (P = 313 m2),mogu se primjeniti uslovi iz Rješenja o lokaciji (pribavljeno po važećem planu) ukoliko je procedura pribavljanja građevinske dozvole u toku. Ukoliko procedura nije u toku,ili je prošao rok važenja pribavljenim dokumentima,objekat se gradi prema uslovima ovog planskog dokumenta.

Zelenilo (PUS- površine za specijalne namjene)..... P = 208m2

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Podzona A4 - P= 20.489 m2

Formirano deset (10) novih urbanističkih parcela.

Br.UP	Površina UP m2	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m2	GBP objekta m2
10	731	SG	0,4	1,2	292	877
11	787	SG	0,4	1,2	315	944
26	2569	SG	0,4	1,2	1028	3083
27	1596	SG	0,4	1,2	638	1915
29	431	SG	0,4	1,2	172	517
32	270	SG	0,4	1,2	108	324
34	742	SG	0,4	1,2	297	890
35	636	SG	0,4	1,2	254	763
38	538	SG	0,4	1,2	215	646
Ukupno	8300				3317	9959

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Zelenilo (PUJ – površine javne namjene)..... P = 567m2

Otvoreno parkiranje uz ul Orjanskog bataljona (na dvije lokacije) ukupno 39 parking mjesta.

Ova podzona je veoma nestabilna prema karti „Pogodnosti terena za urbanizaciju“ (kategorija IVf)- prije izgradnje obavezna su detaljna i namjenska ispitivanja terena.

Na UP 37 primjenjivaće se uslovi za gradnju na osnovu izdatog Uvjerenja od strane Sekretarijata za urbanizam i građevinarstvo (precizni podaci o lokaciji mogu se izdati rješenjem o lokaciji i urbanističko-tehničkim uslovima).

Podzona A5 - P= 2914 m²

U okviru UP 28 površine 2914 m² –postojeći objekti većih gustina (kolektivno stanovanje) spratnosti P+4+Pk nalazi se objekat TS i objekat- rezervor za vodu.

Na postojećim objektima kolektivnog stanovanja moguće su intervencije tekućeg održavanja i rekonstrukcija u postojećem gabaritu.

Uz granicu ove podzone je otvoreno parkiranje uz ul Orjanskog bataljona 16 parking mjesta.

ZONA B – P= 52.453 m²

Podzona B1 - P= 9.258 m²

Namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Formirano je pet (5) novih urbanističkih parcela.

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
45	685	SG	0,4	1,2	274	822
50	356	SG	0,4	1,2	142	427
52	462	SG	0,4	1,2	185	554
64	319	SG	0,4	1,2	128	383
65	628	SG	0,4	1,2	251	754
Ukupno	2450				980	2940

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Zelenilo (PUJ – površine javne namjene)..... P = 64m²

Podzona B2 - P=15.224 m²

Namjena je stanovanje srednjih gustina (SS).

U okviru ove podzone nema postojećih objekata.

Formirano je ukupno dvadesetčetiri (24) novih ,neizgrađenih parcela.

Namjena UP 89 je poslovanje (CD- trgovina,poslovanje,usluge...,indeksi za ovu namjenu su : iz=0,3; ii=0,6,max.dvije nadzemne etaže).

UP 66,67,68,69, i 70 imaju rješenje o lokaciji i UTU (po Rješenju iz=0,4; ii= 0,8, spratnost Po+S+1 namjena stanovanje,Po – garažiranje, najviše stanova u jednom objektu 3)- mogu se primjeniti uslovi iz Rješenja o lokaciji (pribavljeno po važećem planu) ukoliko je procedura pribavljanja građevinske dozvole u toku.

Ukoliko procedura nije u toku, ili je prošao rok važenja pribavljenim dokumentima, objekat se gradi prema uslovima ovog planskog dokumenta.

Zbog specifičnosti terena i otežanog saobraćajnog pristupa preporučuje se udruživanje urbanističkih parcela UP 66,67,68,69,70 u jednu lokaciju, u cilju rješavanja najpovoljnijeg saobraćajnog pristupa i parkiranja za sve objekte.

Saobraćajni pristup, saobraćaj u okviru lokacije i način parkiranja mora se prikazati u tehničkoj dokumentaciji za cijelu lokaciju sa mogućnošću fazne izgradnje.

Za cijelu podzону B2 preporučuje se udruživanje urbanističkih parcela.

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
66	772	SG	0,4	1,2	309	926
67	527	SG	0,4	1,2	211	632
68	763	SG	0,4	1,2	305	916
69	477	SG	0,4	1,2	191	572
70	598	SG	0,4	1,2	239	718
71	744	SG	0,4	1,2	298	893
72	293	SG	0,4	1,2	117	352
73	457	SG	0,4	1,2	183	548
74	646	SG	0,4	1,2	258	775
75	476	SG	0,4	1,2	190	571
76	487	SG	0,4	1,2	195	584
77	573	SG	0,4	1,2	229	688
78	471	SG	0,4	1,2	188	565
79	441	SG	0,4	1,2	176	529
80	441	SG	0,4	1,2	176	529
81	521	SG	0,4	1,2	208	625
82	535	SG	0,4	1,2	214	642
83	531	SG	0,4	1,2	212	637
84	532	SG	0,4	1,2	213	638
85	609	SG	0,4	1,2	244	731
86	566	SG	0,4	1,2	226	679
87	545	SG	0,4	1,2	218	654
88	715	SG	0,4	1,2	286	858
89	1043	CD	0,3	0,6	313	626
Ukupno	13.763				5.399	15.888

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

UP 77 nema kolski prilaz već se parceli prilazi pešačkom stazom i stepeništem (obzirom da je jedan vlasnik i UP 73,74,75,76,78 kao i navedene 77).

Podzona B3 - P=3.062 m²

Namjena je stanovanje srednjih gustina (SS).
Formirane su četiri (4) nove urbanističke parcele.

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
125	1386	SG	0,4	1,2	554	1663
126	512	SG	0,4	1,2	205	614
127	467	SG	0,4	1,2	187	560
128	470	SG	0,4	1,2	188	564
Ukupno	2835				1134	3401

UP 127 nema kolski prilaz nego je pešačka komunikacija,(jedan je vlasnika za sve novoformirane urbanističke parcele,).
Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Podzona B4 - P= 19.921 m²

Namjena stanovanje srednje gustine (SS).

Postojeći objekti

UP 109– komunalne djelatnosti (na ovoj UP nalazi se postojeća TS i rezervoar za vodu ; IOH –objekti hidrotehničke infrastrukture).

Novoplanirane urbanističke parcele ,ukupno petnaest (15).

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
90	705	SG	0,4	1,2	282	846
91	694	SG	0,4	1,2	278	833
92	690	SG	0,4	1,2	276	828
93	475	SG	0,4	1,2	190	570
94	608	SG	0,4	1,2	243	730
95	669	SG	0,4	1,2	268	803
97	822	SG	0,4	1,2	329	986
98	411	SG	0,4	1,2	164	493
99	416	SG	0,4	1,2	166	499
100	580	SG	0,4	1,2	232	696
101	373	SG	0,4	1,2	149	448
104	704	SG	0,4	1,2	282	845
105	575	SG	0,4	1,2	230	690
106	624	SG	0,4	1,2	250	749
114	773	SG	0,4	1,2	309	928
Ukupno	9119				3648	10944

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Urbano zelenilo(PUJ- površine javne namjene)..... P= 94 m².

Podzona B5 - P= 1232 m²

Namjena podzone stanovanje većih gustina (SVG).

Postojeći objekti većih gustina (UP 103)- kolektivno stanovanje sa djelatnostima spratnosti S+P+5+Pk.

Na postojećim objektima kolektivnog stanovanja moguće su intervencije tekućeg održavanja i rekonstrukcija u postojećem gabaritu..

ZONA C - P= 25.777 m²

Namjena Zone C je stanovanje srednjih gustina (SS).

Postojeći objekti

- na UP 161,162 i 163 nije obezbjeđen kolski prilaz već se pristupa sa pješačke staze (na način kako se sad koristi).
- na UP 130 se nalazi rezervoar za vodu (IOH –objekti hidrotehničke infrastrukture).

Formirano je trinaest (13) novih urbanističkih parcela.

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
132	1275	SG	0,4	1,2	510	1530
133	1001	SG	0,4	1,2	400	1201
136	480	SG	0,4	1,2	192	576
137	438	SG	0,4	1,2	175	526
140	381	SG	0,4	1,2	152	457
143	458	SG	0,4	1,2	183	550
145	420	SG	0,4	1,2	168	504
148	424	SG	0,4	1,2	170	509
149	980	SG	0,4	1,2	392	1176
155	424	SG	0,4	1,2	170	509
161	354	SG	0,4	1,2	142	425
164	423	SG	0,4	1,2	169	508
171	463	SG	0,4	1,2	185	556
Ukupno	7521				3008	9027

Maksimalna spratnost-četiri nadzemne etaže.

Zelenilo (PUJ – površine javne namjene) P= 238 m²

Otvoreno parkiranje uz ul Ustaničku 7 parking mjesta.

Na UP 171 gradiće se u skladu sa izdatim odobrenjem po važećem Planu.

Tabela sa novoformiranim urbanističkim parcelama na nivou Plana

Podzone	Broj novih UP	Površina u m ²	Površina pod objektima	GBP	Etaže max.
A1	4	2798	1118	3358	4nadzemne
A2	5	2278	911	2734	
A3	1	313	125	376	
A4	10	8300	3317	9959	
Zona A ukupno	20	13689	5471	16427	
B1	5	2450	980	2940	
B2	24	13763	5399	15888	
B3	4	2835	1134	3401	
B4	15	9119	3648	10944	
Zona B ukupno	48	28167	11161	33173	
Zona C ukupno	13	7521	3008	9027	
Ukupno A+B+C	81	49377	19640	58627	

U dvije podzone A5 i B5 nema novoformiranih urbanističkih parcela ,na njima su postojeći objekti stanovanje većih gustina (SVG) - kolektivno stanovanje.

Zaštitne šume (ŠZ)..... P= 2230 m²

Urbano zelenilo (PUJ – površine javne namjene + PUS – površine za specijalne namjene)

(PUJ= 1338 m² + PUS = 826 m²) P= 2164 m²

Ukupno zelenilo (ŠZ+PUJ+PUS) P = 4.394 m²

U tabelama su dati maksimalni kapaciteti za neizgrađeni dio građevinskog područja,na novim urbanističkim parcelama.Na osnovu maksimalnih kapaciteta izvršena je procjena broja novih 399 stanova-apartmana,te na taj način i procjena 1277 nova stanovnika-turista.

Procjena kapaciteta u okviru izgrađenih urbanističkih parcela

Podzone	Broj UP	Površina u m ²	Površina pod objektima	GBP	etaže
A3	6(jedan objekat poslovanje)	3378			
A4	17	8592			
A5	1(kol.stanovanje)	2914			P+4+Pk
Zona A ukupno	24	14884			
B1	16	6105			
B3	1	274			
B4	19 jedan objekat komunalne djel)	10087			
B5	1(kol.stanovanje)	1232			S+P+5+Pk
Zona B ukupno	37	17698			
Zona C ukupno	29(jedan objekat komunalne djel)	15339			
Ukupno A+B+C	90	47783			

8. Smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi objekti zatečeni na terenu (izgrađeni u potpunosti započeti ili započeti) u vrijeme izrade Plana, koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim prilogima postojećeg stanja.

Izgrađeni objekti bez građevinske dozvole

Za sve završene postojeće objekte, za koje je formirana urbanistička parcela može se naknadno izdati građevinska dozvola u gabaritu zatečenom na terenu za vrijeme izrade Plana.

Započeti objekti bez građevinske dozvole

Za sve objekte čija je izgradnja bila u toku za vrijeme izrade plana važe uslovi kao za planirane objekte.

Za objekte koji su započeti bez građevinske dozvole, evidentirani u postojećem stanju, a prekoračili dozvoljeni maksimalni indeks zauzetosti ili GL može se izdati odobrenje za građenje uz poštovanje ostalih uslova (indeks izgrađenosti, parkiranje...) vodeći računa da ukoliko se na objektu mogu izvršiti intervencije usklađivanja sa uslovima iz plana to i izvrši (rušenje stepeništa, nadstrešnica, dograđenih dijelova objekta, temelja) i oblikovanje i usklađivanje sa ambijentom.

Za objekte koji su u temeljima primjeniti uslove za planirane objekte.

Napomena:

Prilikom izdavanja UTU izvršiti provjeru i uskladiti sa zvaničnim katastarskim podacima.

Kroz urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala).

Uslovi za postojeće objekte koji su izgrađeni u skladu sa prethodno izdatom građevinskom dozvolom

Za objekte koji su izgrađeni u skladu sa prethodno izdatom građevinskom dozvolom mogu se dozvoliti intervencije dogradnje i nadgradnje, ako je to moguće u okviru maksimalnih indeksa i ostalih uslova Plana.

Za objekte koji se svojim dijelom nalaze na zaštićenim koridorima (prema potoku), ukoliko se određenim intervencijama rekonstrukcije (rušenja dijela objekta) mogu prilagoditi uslovima datim Planom.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.