

OPŠTINA HERCEG NOVI



**URBANISTIČKI PROJEKAT KOMPLEKSA
MEŠOVITE NAMENE "VILLDOR" u Igalu**

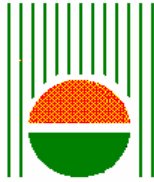
SVESKA 1 – TEKSTUALNI DEO

NACRT PLANA – Novembar 2013.



**URBANPROJEKT - ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ**

*Чачак, Ул. Жупана Стратишчића 35/III
Телефони: 032/223-270; факс: 223-271, 223-272, 224-409
ТЕКУЋИ РАЧУНИ: 160-7120-56 "Делта Банка" АД; 155-1501-66 "Чачанска Банка" АД*



**УРБАНПРОЈЕКТ - ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ**

Чачак, Ул. Жупана Страцимира 35/III

Тел/факс: 032/223-270; Шел: 223-271, 223-272, 224-409

ТЕКУЋИ РАЧУН: 160-7120-56 "Делта банка" АД; 155-1501-66 "Чачанска банка" АД

INVESTITOR:	Opština Herceg Novi
VRSTA PLANSKE DOKUMENTACIJE:	Urbanistički projekat kompleksa mešovite namene "Villdor" u Igalu
OBRAĐIVAČ:	"URBANPROJEKT"a.d. Čačak
RADNI TIM:	
RUKOVODILAC IZRADE PLANA:	Zorica Sretenović dipl.ing.arh
URBANIZAM:	Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
SAOBRAĆAJ:	Rajko Urošević dipl.ing.građ. Nataša Ćirković, dipl.ing.saob.
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:	Dragan Jovašević dipl.ing.građ.
ELEKTROENERGETIKA:	Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:	Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.
TERMOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:	
OZELENJAVANJE:	Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh.
SARADNIK:	Iva Paunović, dipl.ing.arh.
	DIREKTOR Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

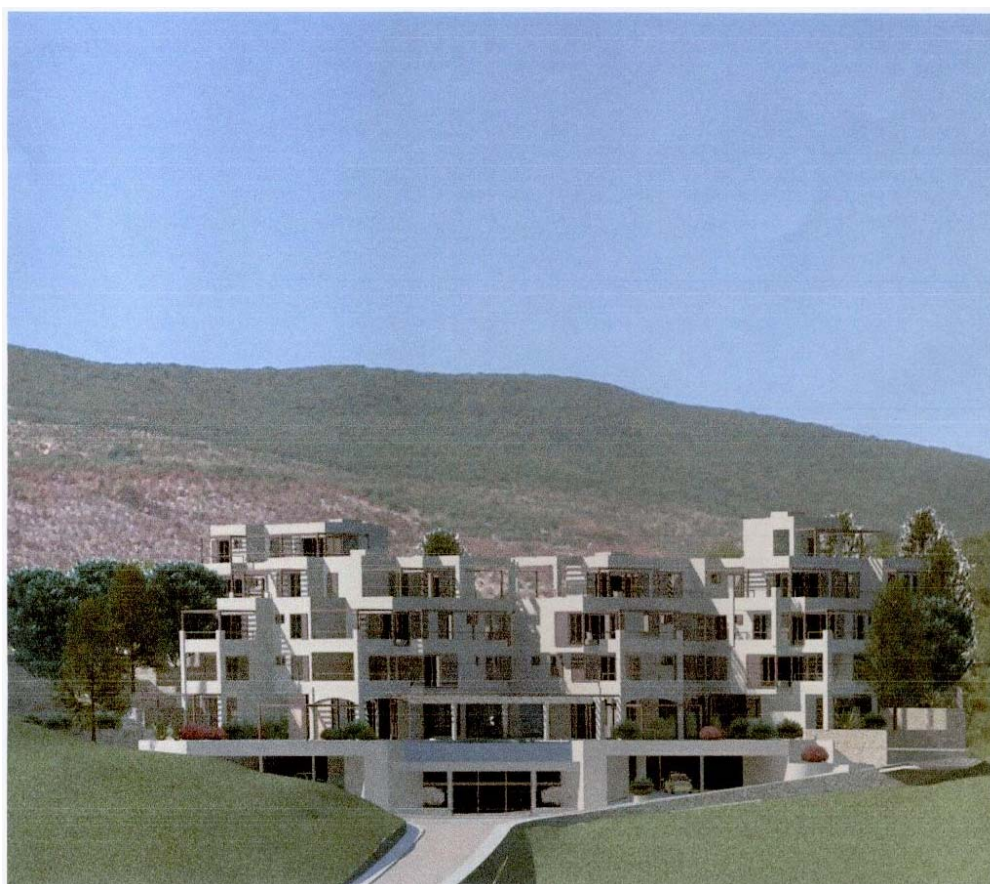
OPŠTINA HERCEG NOVI



**URBANISTIČKI PROJEKAT KOMPLEKSA
MEŠOVITE NAMENE "VILLDOR" u Igalu**

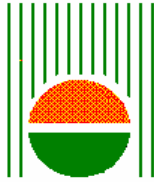
SVESKA 2 – GRAFIČKI DEO

NACRT PLANA – Novembar 2013.



**URBANPROJEKT · ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ**

*Чачак, Ул. Жупана Стратишчића 35/III
Телефони: 032/223-270; факс: 223-271, 223-272, 224-409
ТЕКУЋИ РАЧУНИ: 160-7120-56 "Делта Банка" АД; 155-1501-66 "Чачанска банка" АД*



**УРБАНПРОЈЕКТ - ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ**

Чачак, Ул. Жупана Страцимира 35/III

Тел/факс: 032/223-270; Шел: 223-271, 223-272, 224-409

ТЕКУЋИ РАЧУН: 160-7120-56 "Делта банка" АД; 155-1501-66 "Чачанска банка" АД

INVESTITOR:	Opština Herceg Novi
VRSTA PLANSKE DOKUMENTACIJE:	Urbanistički projekat kompleksa mešovite namene "Villdor" u Igalu
OBRADIVAČ:	"URBANPROJEKT"a.d. Čačak
RADNI TIM:	
RUKOVODILAC IZRADE PLANA:	Zorica Sretenović dipl.ing.arh
URBANIZAM:	Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
SAOBRAĆAJ:	Rajko Urošević dipl.ing.građ. Nataša Ćirković, dipl.ing.saob.
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:	Dragan Jovašević dipl.ing.građ.
ELEKTROENERGETIKA:	Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:	Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.
TERMOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:	
OZELENJAVANJE:	Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh.
SARADNIK:	Iva Paunović, dipl.ing.arh.
	DIREKTOR Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

OPŠTINA HERCEG NOVI



**URBANISTIČKI PROJEKAT KOMPLEKSA
MEŠOVITE NAMENE "VILLDOR" u Igalu**

SVESKA 3 – IDEJNO REŠENJE

NACRT PLANA – Novembar 2013.

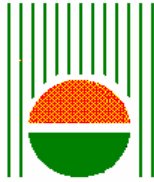


**URBANPROJEKT · ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ**

Чачак, Ул. Жупана Страцимира 35/III

Тел/факс: 032/223-270; и-ел: 223-271, 223-272, 224-409

ТЕКУЋИ РАЧУНИ: 160-7120-56 "Делта банка" АД; 155-1501-66 "Чачанска банка" АД



**УРБАНПРОЈЕКТ - ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ**

Чачак, Ул. Жупана Страцимира 35/III

Тел/факс: 032/223-270; Шел: 223-271, 223-272, 224-409

ТЕКУЋИ РАЧУН: 160-7120-56 "Делта банка" АД; 155-1501-66 "Чачанска банка" АД

INVESTITOR:	Opština Herceg Novi
VRSTA PLANSKE DOKUMENTACIJE:	Urbanistički projekat kompleksa mešovite namene "Villdor" u Igalu
OBRADIVAČ:	"URBANPROJEKT"a.d. Čačak
RADNI TIM:	
RUKOVODILAC IZRADE PLANA:	Zorica Sretenović dipl.ing.arh
URBANIZAM:	Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
SAOBRAĆAJ:	Rajko Urošević dipl.ing.građ. Nataša Ćirković, dipl.ing.saob.
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:	Dragan Jovašević dipl.ing.građ.
ELEKTROENERGETIKA:	Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:	Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.
TERMOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:	
OZELENJAVANJE:	Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh.
SARADNIK:	Iva Paunović, dipl.ing.arh.
	DIREKTOR Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ:

SVESKA 1 - TEKSTUALNI DEO

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Potvrda o registraciji
- Odluka o pristupanju izradi Urbanističkog projekta kompleksa mešovite namene "Vilddor" u Igalu
- Programski zadatak
- Licenca firme
- Licence odgovornog planera i planera

TEKSTUALNI DEO

1. UVODNI DEO

- Granica zahvata
- Površina zahvata
- Pravni osnov za izradu plana
- Programski zahtevi

2. ANALITIČKI DEO

- Prirodne karakteristike predmetnog područja
- Namena površina I postojeće stanje prostora
- Opis vegetacije
- Saobraćajna povezanost I infrastrukturna opremljenost
- Ekonomsko-demografska analiza
- Analiza postojeće planske dokumentacije višeg reda
- Anketni zahtevi
- Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

- Opšti ciljevi
- Posebni ciljevi

4. PLANSKO REŠENJE

- Koncept organizacije prostora
- Mreža i objekti infrastrukture
 - Saobraćaj
 - Elektroenergetika
 - Hidrotehnička infrastruktura
 - Telekomunikaciona infrastruktura
- Način faze i dinamika realizacije plana
- Ekonomska analiza i troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana
- Usporedni pregled maksimalno očekivanih i ostvarenih površina i kapaciteta u okviru predmetnog prostora

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

- Smernice za dalju plansku razradu
- Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine
- Smernice za zaštitu životne sredine
- Smernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbeđenje potreba odbrane
- Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije
- Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

SVESKA 2 – GRAFIČKI DEO

SVESKA 3 – IDEJNO REŠENJE

- Opšta dokumentacija

-Tekstualni deo

SADRŽAJ:

SVESKA 1 - TEKSTUALNI DEO

SVESKA 2 – GRAFIČKI DEO

1. Katastarsko - topografska podloga sa prikazom granice plana	R 1: 500
2. Izvod iz PPO-a – namjena prostora	R 1: 50000
3. Izvod iz PPO-a – putna i ulična mreža	R 1: 50000
4. Izvod iz PPO-a - privreda i turizam	R 1: 50000
5. Izvod iz PPO-a – društvene funkcije	R 1: 50000
6. Izvod iz PPO-a – razvoj infrastrukture	R 1: 50000
7. Izvod iz PPO-a – uticaj na životnu sredinu	R 1: 50000
8. Izvod iz PPO-a – pogodnost terena za urbanizaciju	R 1: 50000
9. Analiza postojećeg stanja - namena površina-	R 1: 500
10. Analiza postojećeg stanja - vlasništvo -	R 1: 500
11. Analiza postojećeg stanja - hidrotehnička infrastruktura -	R 1: 500
12. Analiza postojećeg stanja - elektroenergetska infrastruktura -	R 1: 500
13. Kontaktni plan	R 1: 1000
14. Plan namene površina	R 1: 500
15. Situacioni prikaz parternog rešenja	R 1: 500
16. Plan saobraćaja, nivelacije I regulacije	R 1: 500
15a. Plan saobraćaja, podzemne garaže	R 1: 500
17. Plan parcelecije, regulacije I UTU	R 1: 500
18. Smernice za sprovođenje planskog dokumenta	R 1: 500
19. Plan hidrotehničke infrastrukture	R 1: 500
20. Plan elektroenergetske infrastrukture	R 1: 500
21. Plan telekomunikacione infrastrukture	R 1: 500
22. Plan uređenja terena	R 1: 500

SVESKA 3 – IDEJNO REŠENJE

-Postojeće stanje

-Plansko rešenje

SADRŽAJ:

SVESKA 1 - TEKSTUALNI DEO

SVESKA 2 – GRAFIČKI DEO

SVESKA 3 – IDEJNO REŠENJE

1. UVODNI DEO

Granica zahvata

Prostor koji je predmet razrade Urbanističkog projekta definisan je Odlukom I Program o pristupanju izradi Urbanističkog projekta kompleksa mešovite namene “Villdor” u Igalu, Opština Herceg Novi I Programskim zadatkom. Urbanističkim projektom obuhvaćen je prostor unutar granica katastarske parcele 76 KO Topla u Igalu, a obrađuje se i kontaktna zona proširenja puta koji zahvata delove katastarskih parcela 74, 75, 84, 88/1, 88/2, 88/4, 88/5 i 88/6, sve KO Topla u Igalu. Prostor razrade Urbanističkim projektom je određen koordinatama tačaka:

Br.	Y	X
1	6541840,5500	4701726,5900
2	6541848,6047	4701728,3937
3	6541846,4200	4701713,6100
4	654185,6900	4701687,7900
5	6541862,9300	4701667,6100
6	6541868,7000	4701651,5700
7	6541868,2500	4701634,0400
8	6541868,3900	4701620,4500
9	6541862,2100	4701598,2900
10	6541859,4481	4701591,3909
11	6541854,6960	4701579,5199

12	6541853,3789	4701575,7645
13	6541847,0359	4701557,6788
14	6541840,7480	4701545,2412
15	6541839,0000	4701542,4600
16	6541836,5807	4701538,0922
17	6541835,4900	4701538,9700
18	6541794,9200	4701561,8000
19	6541746,4300	4701585,6800
20	6541743,1000	4701588,5900
21	6541743,7000	4701604,7400
22	6541732,6200	4701696,9800
23	6541770,1500	4701707,770
24	6541820,0500	4701721,0500

Prilikom izrade plana granica je prilagođena kontaktnom planu i zajedničkoj saobraćajnici. U delu saobraćajnice koji nije obuhvaćen kontaktnim planom granica urbanističkog projekta je prilagođena planskom rešenju. U grafičkom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom zahvata plan prikazana je granica sa koordinatama i kao takva definisana koordinatama tačaka:

Br.	Y	X
01	6541848,60	4701728,39
02	6541840,55	4701726,59
03	6541820,05	4701721,05
04	6541770,15	4701707,77
05	6541732,62	4701696,98
06	6541743,70	4701604,74
07	6541743,10	4701588,59
08	6541746,43	4701585,68
09	6541794,92	4701561,80
10	6541835,49	4701538,97

11	6541836,74	4701537,97
12	6541844,45	4701537,97
13	6541850,20	4701564,97
14	6541856,33	4701583,60
15	6541861,22	4701598,29
16	6541862,21	4701598,29
17	6541868,39	4701620,45
18	6541868,25	4701634,04
19	6541868,93	4701667,61
20	6541862,93	4701667,61
21	6541855,69	4701687,79
22	6541846,42	4701713,61

Površina zahvata

Planskim rešenjem je data površina zahvata plana koja se neznatno razlikuje od one predložene programskim zadatkom za izradu UP-a kompleksa mešovite namene “Villdor” u Igalu koja iznosi 1,83ha.

Pravni osnov za izradu plana

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta kompleksa mešovite namene “Villdor” u Igalu, sadržan je u:

- Programu uređenja prostora Opštine Herceg Novi (“Sl.list CG o.p.“ br.26/12), u tački 1.3.-Planski dokumenti za koje se planira pokretanje izrade.
- Odluci o izradi Urbanističkog projekta kompleksa mješovite namjene “Villdor” u Igalu, Opština Herceg Novi, br. 01–1–492/13 od 19.04.2013.god. koju je doneo Gradonačelnik Opštine Herceg Novi.
- Programskom zadatku za izradu Urbanističkog projekta kompleksa mješovite namjene “Villdor” u Igalu sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11 član 27 i 31).

Programski zahtevi

Programski zahtevi su definisani Programskim zadatkom i to kroz cilj izrade Urbanističkog projekta kao i polazna opredeljenja. U skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora potrebno je naći najbolje rešenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smernice za izgradnju kompleksa mešovite namene, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu i to ne samo u okviru zone zahvata već i na nivou naselja i opštine.

Polazna opredeljenja se zasnivaju na smernicama PPO Herceg Novi koje su rađene za ovaj prostor i koji je ovaj prostor opredelio za urbano područje - područje sa mešovitim namenama prostora.

2. ANALITIČKI DEO

Prirodne karakteristike predmetnog područja

Područje Opštine Herceg-Novi, deo Boke Kotorske, pripada jugoistočnom delu jadranskog primorja.

Prostor zahvata Urbanističkog projekta je na području Opštine Herceg-Novi u njenom Zapadnom reonu u Mesnoj zajednici 5 - Igalu. Uglavnom je to prostor koji je pod autohtonom vegetacijom.

Inženjersko - geološke karakteristike

Teren Opštine Herceg Novi je vrlo komplikovane geološke građe, pa je to jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom delu spoljnih dinarida.

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

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

Litostratigrafske jedinice odlikuju se različitim biostratigrafskim, falcijalnim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije.

Za potrebe izrade Prostornog plana Opštine Herceg Novi 2001.god. rađen je elaborat seizmo-geološke i seizmičke mikro rejonizacija koji je zajedno sa podacima o morfologiji, morfometriji i klimi, korišćen prilikom izrade ovog plana.

Kod dalje razrade predmetnog prostora odnosno pre izrade tehničke dokumentacije neophodno je izvršiti geološka, geotehnička i hidrološka ispitivanja terena.

Klimatske karakteristike

- 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 temeperatura 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 mesecu i iznosi 8° - 9°C, a Najviša srednja mesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C. U Herceg-Novom ima prosečno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosečno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C. U pojedinim mikrolokalitetima (Topla), vrednost navedenih proseka je viša i po nekoliko°C.

- **Oblačnost** - Prosečna 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 sledeći odnos prosečno godišnje vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

- **Insolacija** - Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u proseku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mesec juli ima najviši prosek 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 planinskih venaca u neposrednom Zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondezaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mesto 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. Sneg je retka pojava u ovom području, međutim na padinama Orjena i Subre visina snežnog pokrivača omogućuje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

- **Vetrovitost** - U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku letnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vetrova. Bura je hladan i suv severni vetar koji duva u zimskom periodu iz pravca severoistoka. Jugo – je vlažan vetar, duva u toku hladnijeg dela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vetrova, može se izdvojiti severozapadni vetar. U toplijem delu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

- **Reljef** - Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnim brdsko-planinskim ambijentom, naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj HercegNovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove

osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sledeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.

Visinske zone područja opštine Herceg Novi

Nadmorska (m)	visina	površina (ha)	Udeo
do 100		2.227.15	9.5
101 - 200		3.723.80	15.6
201 - 400		3.876.65	16.5
401 - 700		2.956.10	12.6
701 - 1000		2.381.20	10.1
1001 – 1300		5.785.05	24.5
1301 i više		2.595.40	11.2
Ukupno		23.549.35	100.0

Morfometrija

Morfometrijska razvedenost terena je u direktnoj je zavisnosti od litostratigrafskog i strukturnog sklopa.

Na grafičkom prilogu izdvojene su četiri grupe različitog nagiba:

0° - 10°

10° - 20°

20° - 30°

preko 30°

Horizontalna i vertikalna razuđenost

Po stepenu razuđenosti obalske linije i vertikalne razuđenosti reljefa (disekcija) kopnenog prostora Boke Kotorske (a u sklopu toga i područje Opštine Herceg - Novi), predstavlja najizrazitiju celinu ne samo u Crnogorskom, već i u Jadranskom primorju.

- Površina kopnenog sliva HercegNovskog zaliva iznosi:

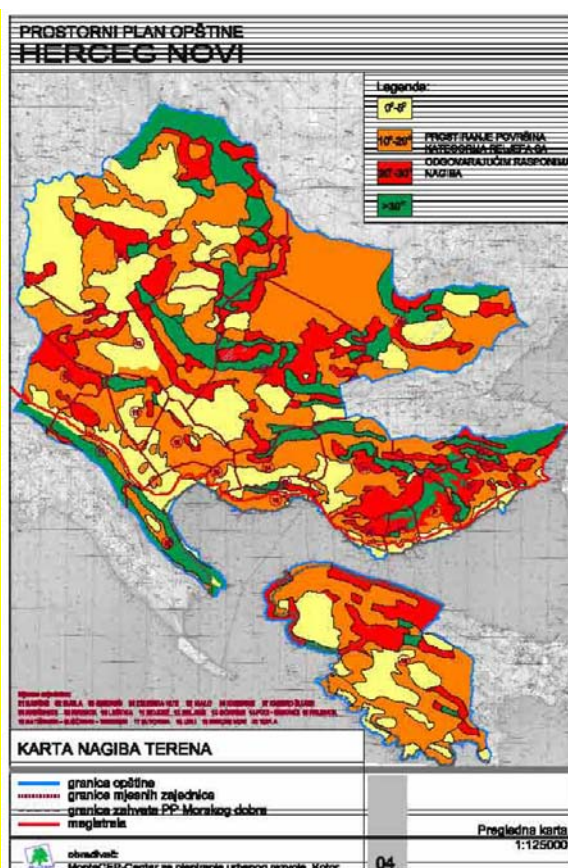
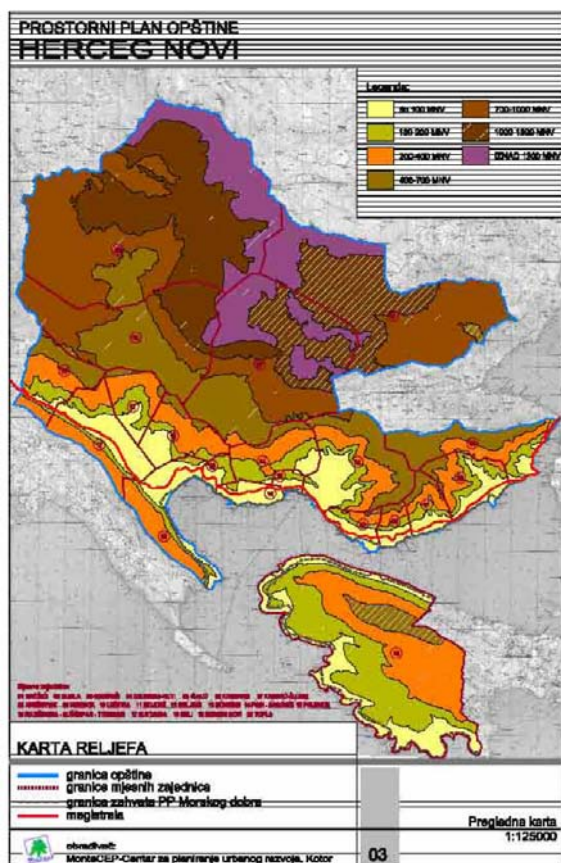
a) severoistočno zaleđe 76,4 km²

b) jugoistočno zaleđe 13,8 km²

- Površina mora – HercegNovskog zaliva iznosi 28,6 km²

- Ostrvska površina (Mamula, Arza), iznosi 0,04 km²

- Ukupna dužina obale HercegNovskog zaliva iznosi 45,235 km



Seizmičke osobine

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.

Kad se govori o specifičnim lokalnim geološkim uslovima, treba uvažavati navlaku čvrstih karbonatnih stena na glinovite stene, zatim debljine erozionog ostatka navlake do 35m, kao i sve efekte koje izaziva takva strukturna grana.

Karta seizmičke mikrojejonizacije urađena je grupisanjem istih, odnosno bliskih seizmičkih parametara pojedinih geotehničkih modela i podataka inženjersko – geološke karte. Na taj način, formirane su zone kod kojih su pored seizmičkih parametara u obliku maksimalnih ubrzanja, odreneni i odgovarajući koeficijenti seizmičkog intenziteta (K_s), kao i intenziteti po MCS skali.

Hidrogeološke karakteristike i pojave

Površinske vode

Rečna mreža je prilagođena reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina.

Rečni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u letnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Rečna korita, sem par izuzetaka u toku leta presuše.

Celo područje može se podeliti u sedam većih bujičnih slivova i niz manjih slivnih područja sa različitim hidrauličkim i hidrološkim karakteristikama: reka Sutorina,

Potok “Igalu”, “Ljuti” potok, Potok “Nemila”, Reke “Sopot” i “Zelenika”, Potok “Baošić” i Potok “Pijavica” u Bijeloj.

Podzemne vode

Neophoda je pomenuti dva izdašnja izdana koja omogućuju bar minimalno letnje snabdevanje vodom stanovništva, a to su Opačica u Kutskom polju i Lovac u Mojdežu.

Vodoresurs posebnog značaja su izvorišta mineralne vode, posebno izvorište Slatina koje snabdeva lečilišno-zdravstveni institut “Simo Milošević” u Igalu dovoljnim količinama za raznovrsne terapijske svrhe. U okviru vodoresursa moguće je uslovno navesti i lekovito blato.

More

Razmatranje prostora opštine Herceg Novi mora se neposredno dovesti u odnos sa površinom mora HercegNovskog zaliva koja iznosi 26.6 km² spajajući, ili razdvajajući dva kopnena dela Opštine. Dužina morske obale na području Herceg Novog iznosi 45.235 metara, s tim što je njena dužina na odvojenom delu poluostrva Luštica 24.890 metara i strmo se izdiže iz mora, sem na nekoliko lokaliteta posebne vrednosti i atraktivnosti kao što je šljunkovito-peščana plaža Žanjic. Morska obala duž severnog kopnenog dela Opštine duga je 20.345 metara.

HercegNovski zaliv po svojim hidrografsko – okeanografskim karakteristikama, bitno se razlikuje od Tivatskog i Kotorskog zaliva, zbog direktnog kontakta sa vodama otvorenog mora na spojnici Rt Oštra – Rt Mirište u širini od oko 3km.

Generalni tok kretanja vode - morske struje (novembar - februar), pokazuje veliku zavisnost o uticaju otvorenog mora, a posebno struja plime i oseke. Merenja izvršena u letnjem periodu pokazuju još složeniju dinamiku vodenih masa u HercegNovskom zalivu. Morske mene dnevno iznose 22cm, dok amplitude viših, visokih, nižih i niskih voda iznose prosečno 27,9cm, a maksimalna višegodišnja amplituda iznosi 106,5cm.

Karakteristike površinskih valova - valni modeli koji se pojavljuju su znatno različiti od modela generisanih u području sa većim privetiranjem. Zato treba očekivati da će valni elementi nastalih modela biti znatno deformisani, a te deformacije utiće na bitno smanjenje valnih elemenata za određene uslove (brzina i smer vetra, te vreme trajanja vetra određenog smeru). Deformacije valnih modela uslediće i zbog relativno malih dubina neposredno uz obalu, a efekti refleksije valova od obale usloviće stvaranje modela ukrštenog mora, u kojima se smer napredovanja valova može bitno razlikovati od smeru vetra.

Pedološke karakteristike

Karakteristike i stanje zemljišta u Opštini Herceg-Novu, su direktna posledica uticaja prirodnih faktora i uticaja čoveka kao faktora stvaranja zemljišta.

Obalno područje Opštine Herceg-Novu, deo je padine Bokokotorskog zaliva, gde je današnji nivo mora usporio odnos erodiranog materijala prema svojoj prirodnoj erozionoj bazi (dno doline), pa su stvoreni veliki naplavinski nanosi u Kutskom i Sutorinskom polju veoma povoljni kao poljoprivredno zemljište.

Od obale ka planini nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica,

dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je usloвила stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta.

Duboka Crvenica i duboka Buavica pod izmenjenim uslovima pedoklime, gube znatan procenat organskih materijala, te kao posledica toga, javlja se smeđa boja ovih zemljišta. Unutar ova dva tipa, na glinovitim, laporovitim i drugim trošnim podlogama, stvara se smeđe zemljište. U zoni uticaja Jadranske klime to je smeđe primorsko zemljište na flišnoj seriji, a u planinskoj zoni to je smeđe humusno zemljište. Oko naselja duž priobalnog pojasa Opštine Herceg-Novog, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama .

Radom reka i bujičnih potoka duž priobalnog dela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta. Duluvijska i aluvijalna-deluvijalna zemljišta.

Dramatičan reljef karakteriše malo učešće poljoprivrednog zemljišta, značajno učešće šumskog, ali degradiranog zemljišta i relativno veće učešće neplodnog zemljišta. Odnos poljoprivrednog i šumskog zemljišta davno je narušen širenjem poljoprivrednog, ali se sada proces dešava u obrnutom smeru spontano.

Korišćenje poljoprivrednih površina, na području Herceg Novog, svedeno je na marginalnu meru, uglavnom kao dopunska ili usputna delatnost.

Poljoprivredne površine, pored toga što su prepuštene delovanju prirode, smanjuju se i širenjem građevinskog i gradskog zemljišta posebno u užem priobalnom pojasu gde su prisutne oranične površine.

Vegetacija

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.

Od eumediteranske zone dublje ka kopnu i na većim nadmorskim visinama prostire se listopadna submediteranska vegetacija koju čine dva pojasa:

- niži submediteranski pojas,
- viši submediteranski pojas.

Niži submediteranski pojas zalazi 3 do 4 km, duboko u kopno i penje se do 400 – 500 mnv. Čine ga biljne zajednice bjelogradića (*Carpinus orientalis*) i kostrike (*Ruscus aculeatus*). Najveći deo šume je degradiran, pa dominiraju šikare i šibljadi. U zaleđu se mogu uočiti monokulturne sastojine šuma alpskog i crnog bora.

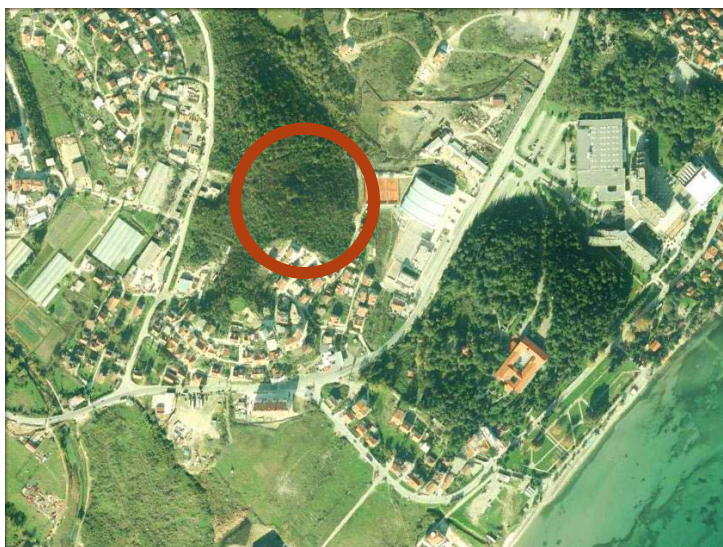
Viši mediteranski pojas ide 5 do 6 km u kopno i penje se do 800 – 900 mnv. Zbog jačeg uticaja kontinentalne klime ovde se javljaju listopadne hrastove i grabove šume i šikare, kamenjari, pašnjaci i livade.

Urbano zelenilo na području opštine čine: zelene površine opšte namene, linearno zelenilo – drvoredi, zelene površine ograničene nemene, blokovsko zelenilo i zelene površine specijalne namene.

Namena površina I postojeće stanje prostora

Prostor zahvata Urbanističkog projekta je neizgrađen i obrastao autohtonom vegetacijom. U neposrednom kontaktu sa severne i istočne strane nema izgrađenih objekata i taj prostor je takođe obrastao autohtonom vegetacijom. Južni deo lokacije se nalazi u kontaktu sa objektima porodičnog stanovanja i pristupnim ulicama koje opslužuju ove objekte.

Teren je u nagibu od zapada ka istoku sa visinskom razlikom od 20m, sa vizurama usmerenim prema moru tako da je morfologija terena uzrokovala da područje ima povoljnu orijentaciju za buduću gradnju.



Pristup predmetnom prostoru je sa lokalnog nekategorisanog puta. U neposrednom kontaktu sa severne i istočne strane nema izgrađenih objekata i taj prostor je takođe obrastao autohtonom vegetacijom.

Prostor predviđen razradom ovim urbanističkim projektom se sa svoje zapadne strane oslanja na DUP "Igalu – Bare". U okviru kontaktnog plana, a u neposrednom okruženju UP-a, DUP- om su planirani sportsko – rekreativni sadržaji i stanovanje veće gustine u funkciji zdravstvenog turizma.

Opis vegetacije -

Predmetni prostor je na kontaktnoj zoni izgrađenog područja. U skladu sa tim postojeća autohtona vegetacija koja prekriva ovu površinu je pretrpela brojne uticaje. Kada je reč o kvalitetu zelenila mogu se uočiti različite kategorije. Generalno se može reći da je vegetacija na predmetnom prostoru zapuštena i degradirana. Neophodno je pri daljem planiranju i organizovanju prostora zelenilo formirati na takav način da podržava planiranu namenu.

Saobraćajna povezanost i infrastrukturna opremljenost

Predmetni prostor Lokacije Villdor planirane kao kompleks mešovite namene nalazi se na području Opštine Herceg-Novi u njenom Zapadnom reonu u Mesnoj zajednici 5 - Igalu. Pristup ovom neizgrađenom prostoru ostvaruje se sa pristupne saobraćajnice, koja se u produžetku vezuje za magistralni pravac – Jadransku magistralu. Sa severozapada lokacije pruža se ulica Trebinjaska, ali predmetni prostor nema kontakt sa ovom ulicom. U neposrednom kontaktu sa severne i istočne strane nema izgrađenih objekata i taj prostor je takođe obrastao autohtonom vegetacijom.

Sa svoje zapadne strane predmetni prostor se nalazi u kontaktu sa DUP-om “Igalobare”. Južni deo lokacije kontaktira sa objektima porodičnog stanovanja i pristupnim ulicama koje opslužuju ove objekte.

Zahvat Plana pripada širem gradskom području. Teren je u znatnom nagibu od zapada ka istoku sa visinskom razlikom od 20m.

Širina pristupne ulice ulice je od 3.5-4.0m. Obodnim gradskim saobraćajnicama, predmetna lokacija ostvaruje kompletnu vezu sa širim okruženjem.

Infrastrukturno predmetni prostor je delimično opremljen, pa ovim planom treba stvoriti uslove za intervencije u smislu povezivanja novoplaniranih sadržaja na gradsku infrastrukturnu mrežu .

Ekonomsko – demografska analiza

Prema podeli iz PPO Herceg Novi zahvat UP-a kompleksa mešovite namene “Villdor” pripada mesnoj zajednici Igalu. Po popisu iz 1991. god. U ovoj mesnoj zajednici je zabeležen broj od 4 076 stanovnika, 2003. god. 4 445 dok je 2006. god bilo 5 321 iz čega možemo zaključiti da mesna zajednica Igalu beleži umereni rast broja stanovnika.

Prema planskim pretpostavkama u okviru predmetnog prostora može se očekivati maksimalno 512 novih korisnika prostora i to povremenih a što podržava planirani porast stanovnika u okviru mesne zajednice Igalu. Novoplanirane kapacitete podržaće infrastruktura u skladu sa smernicama planova višeg reda.

Analiza postojeće planske dokumentacije višeg reda

Predmetni prostor do sada je razrađivan PPO Herceg Novi. Detaljna razrada predmetnog prostora nije vršena.

Osnov za izradu UP-a kompleksa mešovite namene “Villdor” u Igalu predstavlja PPO Herceg Novi kojim je predmetni prostor opredeljen za urbano područje – područje sa mešovitim namenama prostora gradskog karaktera. Detaljna planska razrada predmetnog prostora zasnivaće se na

Odredbama, pravilima i normativima za izradu urbanističkih planova, a koji su definisani PPO Herceg Novi.

Urbanistička pravila

• **Katastarska parcela i urbanistička parcela**

Katastarska parcela u građevinskom području nije odmah i urbanistička parcela. Ona će to postati samo planskom parcelacijom izvršenom planom nižeg reda, jer deo površina u okviru građevinskog područja mora biti namenjen ili će planom nižeg reda biti namenjen, saobraćajnicama, «zelenim površinama» i drugim slobodnim javnim površinama različite namene, koje se pojavljuju u okviru naselja.

Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja. U postupku pribavljanja rešenja o lokaciji i urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je predlog parcelacije za urbanističku parcelu na kojoj se predviđa izgradnja izraditi na osnovu geodetskog snimka postojećeg stanja i reambulirane katastarske podloge za predmetnu parcelu.

- **Urbanistička parcela i okućnica**

1. Urbanističkom parcelom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uslovima PPO Herceg Novi 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 rešenja snabdevanja 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 predvideti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistemu 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 pre 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 gde nema obaveze izrade tih planova, Urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela, a sa ciljem obezbeđenja 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 namenjenim zelenim ili drugim javnim površinama
- ukoliko se radi o parcelama na kojima su već izgrađeni objekti i imaju obezbeđen kolski ili makar pešački pristup.

3. Ako se katastarska parcela svojim manjim delom 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 dela 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 celu urbanističku parcelu.

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

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

6. Ako postojeća katastarska parcela većim delom, 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 deo parcele koji se nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena.

7. Detaljno razgraničenje između pojedinih namena 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 smeju ići na štetu javnog prostora.

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

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

- Prilaz urbanističkoj parceli

Kod dve, ili više grupisanih urbanističkih parcela potrebno je priključak na javni put rešiti 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 delovima naselja, gde nasleđeni uslovi to ne omogućuju. U tom slučaju, širina priključne kolske saobraćajnice može biti:

- kada se povezuju dve urbanističke parcele širine 3,0 m najviše dužine 45,0m, odnosno 3,50 m najviše dužine 70,0 m;

- za povezivanje više od dve urbanističke parcele širine 5,0 m najveće dužine 100,0 m, sa obaveznim okretištem.

- Uslovi uređenja prostora

1. Uređenje prostora unutar zahvata PP Opštine kao što je izgradnja objekata, uređenje zemljišta kao i obavljanje drugih delatnosti 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.

a) uslovi u okviru vrednih urbanih ili ruralnih celina koje su registrovane (gradsko-seoskih obeležja i seoskih obeležja). Određene su dve podkarakteristike:

a1) uslovi za zonu stroge zaštite – za sve izgradnje i rekonstrukcije je potrebna saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika, a preporučuje se pribavljanje mišljenja za celine vredne registracije.

a2) uslovi za zonu umerene zaštite – ovim Planom nalaže se čuvanje matrice, izrazita usklađenost volumena, usklađenost sa tradicionalnim arhitektonskim oblicima (pri rekonstrukciji i izgradnji novih objekata)

b) 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 mesta, 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.

c) uslovi za sva ostala naselja Opštine u izgrađenom i neizgrađenom delu građevinskog područja (izvan alineje a i b ovog stava)

d) 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 ova mera odnosi.

e) uslovi izvan građevinskog područja: odgovarajućom planskom dokumentacijom,

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

a) nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje

b) klizišta

c) polja za eksploataciju

d) zemljišta nedovoljne nosivosti

e) predeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama

f) šume i šumska zemljišta

g) intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vredna poljoprivredna zemljišta

h) područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima

i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom (izuzetno uz dozvole nadležnih institucija)

j) strma zemljišta čiji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slučaju da planovi nižeg reda koji su stupili na snagu pre donošenja ovog plana, planiraju ovakvo zemljište za izgradnju, u kom slučaju je neophodno uz zahtjev za rešenje o lokaciji priložiti i geomehanički elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i definišu uslovi za takvu izgradnju)

k) 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.

• **Osnovni kriterijumi za planiranje objekata u građevinskom području naselja**

1. veličina, odnosno volumen prihvatljiv za sliku određenog ambijenta (a ne broj samostalnih stambenih jedinica, apartman, površina poslovnog prostora i sl; jer su površine, odnosno broj jedina promjenjivi), i

2. zadovoljavanje planskih kriterijuma ovog Plana (posebno u smislu pokrivenosti urbanističkih parcela, izgrađenosti urbanističkih parcela, veličine urbanističke parcele i osiguravanja parking mesta na sopstvenoj urbanističkoj parceli i sl.).

- **Građevinsko područje naselja**

1. Građevinsko područje naselja predstavlja onaj deo prostora unutar zahvata plana, koji je predviđen za razvoj i uređenje naselja. Građevinsko područje se sastoji od izgrađenog (postojećeg) i neizgrađenog (proširenog) dela.

a) Izgrađenim područjem se smatra uređeno građevinsko zemljište na kojem su izgrađene urbanističke parcele, izgrađene infrastrukturne građevine i površine, i privedene nameni ostale površine (parkovi, igrališta, uređene plaže, i sl.).U slobodnom prostoru izgrađenog dela građevinskog područja naselja prioritetno treba planirati građevine ili površine društvenih delatnosti i infrastrukturu.

b) Neizgrađeni deo građevinskog područja je prostor predviđen za proširenje izgrađenog dela, odnosno formiranje novog građevinskog područja. Neizgrađeni deo građevinskog područja može biti neuređen i uređen.

2. Građevinsko područje naselja na nivou ovog Plana predstavlja područje mešovite namene, u kome preovladava stambena namena (primarna namena), a nalaze se i drugi sadržaji, koji prate stanovanje (sekundarne namene).

3. U urbanom građevinskom području naselja nalaze se:

a) predeli za stanovanje, stambene i mešovite funkcionalne namene zgrada (stanovanje većih gustina, mešovito stanovanje i porodično stanovanje)

b) predeli za poslovne, društvene i slične delatnosti

c) predeli za privredne, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične delatnosti, sve bez štetnih uticaja na okolinu

d) saobraćajna infrastruktura i pojasevi

e) predeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih uticaja na okolinu

f) predeli za parkovske površine, sportsko-rekreativne površine, dečija igrališta i slične površine

g) i druge slične namene koje nisu nespojive sa prethodno navedenim, pa se mogu planirati u naselju a što se prostorno razrađuje planovima nižeg reda.

4. Ruralno građevinsko područje čine površine mešovite namene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina zelene i poljoprivredne površine, a nalaze se i svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (javni i društveni sadržaji, sportsko-rekreativni, poslovno-servisni, turističko-ugostiteljski, kao i infrastrukturni i komunalni objekti i uređaji bez štetnih uticaja na okolinu).Naziv „ruralno“ odnosi se pre svega na arhitektonsko-urbanističke karakteristike ambijenta.

5. Građevinska područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom prilogu.
6. Prostornim planom Opštine, gde se smatralo potrebnim, u okviru građevinskog područja naselja razgraničene su i površine ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreativne i parkovske namene. One su posebno označene i ako im je namena posebno definisana, smatraju se delom građevinskog područja naselja, a ne izdvojenim građevinskim područjem posebne namene (koja su označena na drugi način). rešavaju se planiranim prostornim planom nižeg reda.

- Urbanistička parcela u građevinskom području naselja

1. Urbanističkom parcelom se smatra zemljište parcelisano na osnovu:
 - a) prostornog plana (tamo gde nema obaveze izrade plana nižeg reda), ili
 - b) detaljnog urbanističkog plana, lokalne studije lokacije ili urbanističkog projekta (tamo gde postoji obaveza njegove izrade) u skladu sa uslovima ovog plana.
2. Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi:
 - a) jedan osnovni objekat, te
 - b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
3. Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana.

Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:

- a) 300,0m² za slobodnostojeće objekte
- b) 250,0m² za dvojne objekte
- c) 150,0m² za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

- Regulaciona i građevinska linija, udaljenost od susednih parcela

1. Regulaciona linija odvaja javnu površinu od privatne i od površina namenjenih za druge namene.
Građevinska linija određuje minimalnu udaljenost objekta od regulacione linije izuzev u kompaktno izgrađenim celinama gdje određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi.
 - a) za stambene objekte određuje se da udaljenost građevinske linije od regulacione linije bude 5,0m (izuzev u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina ako se sledi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);
 - b) za ostale objekte (kolektivne objekte, zgrade mešovite namene, zgrade društvene namene kao i za objekte drugih namena) udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni urušavanja, odnosno $1/2 H$, ali ne manje od 5,00m («H» je visina objekta merena od konačno uređenog terena uz objekat do venca, ili do slemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je merodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).
2. Odredba iz prethodnog stava ovog člana ne primenjuje se, ako se građevinska linija planiranog objekta prilagođava građevinskim linijama izgrađenih (bočno susednih) objekata u izgrađenom delu naselja.
3. Izuzetno, ukoliko izgrađenost parcele ne dozvoljava drugačije, između građevinske i regulacione linije («u dvorištu») mogu se smestiti prizemni objekti (garaže, pomoćne prostorije) do 3,0m visine.

4. Pri rekonstrukciji postojećih objekata (bočne dogradnje i nadogradnje) koji ne zadovoljavaju uslove regulacije propisane ovim planom, planirana dogradnja i nadogradnja mora biti u skladu sa uslovima regulacije (građevinska linija i udaljenost od granica parcele) propisane ovim planom.

- Udaljenost osnove objekta od granica parcele

1. Osnovni objekat može se planirati i graditi u planiranim i izgrađenim delovima građevinskog područja naselja:

a) odmaknuto od bočnih granica – slobodnostojeći objekti

b) na jednoj bočnoj granici – dvojni objekti

c) na obadve bočne granice – ugrađeni objekti, objekti u nizu.

2. U neizgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 3,00 m.

3. U izgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

4. Ako dve susedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (napr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi dvojna zgrada.

5. Izgradnja slobodnostojećeg objekta na granici urbanističke parcele moguća je isključivo u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina i to je neophodno definisati planovima nižeg reda što nije uslov kada je reč o rekonstrukciji objekata u postojećim gabaritima.

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

7. Udaljenost od bočnih granica meri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i merodavna je manja vrednost (u slučaju različitih vrednosti).

- Ukupna bruto građevinska površina objekta (BGP), indeksi izgrađenosti i pokrivenosti

a. Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata na građevinskoj parceli («BGP»), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele («Kp»), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele («Ki») usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna.

b. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

c. U okviru građevinskih područja za razvoj naselja zauzetost urbanističke parcele i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u pozitivnoj su korelaciji sa njenom veličinom.

d. U okviru različitih režima korišćenja izgrađenih delova građevinskih područja naselja planiraju se različiti indeksi izgrađenosti i različiti indeksi zauzetosti urbanističkih parcela, u skladu sa pojedinačnim ambijentom.

Maksimalni urbanistički parametri unutar zona namene

Namena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks Izgrađenosti	Broj etaža
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	do 2 nadzemne
Stanovanje srednjih gustina (mešovito)	0,4	1,2	do 4 nadzemne
Stanovanje većih gustina (gradsko)	0,4	2,4	Više od 4 nadzemne
Turizam – hoteli	Prema pravilima ministarstva turizma		
Turizam – apart hoteli, kondo hoteli i turistička naselja	Kao za stanovanje srednjih gustina (mešovito)		
Turizam na prostoru Luštice, Orjena, Zaštićenih urbanih I ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje – manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama	0,5	2,0	bez ograničenja
Poslovanje – manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih I ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje–veći objekti ili veće jedinice kao delovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	2 nadzemne
Društvene delatnosti	0,4	1,0	do 4 nadzemne
Ostali objekti	Prema najrodnijoj kategoriji		

- Navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele, a ne za komplekse i zone .
Indeksi za komplekse i zone, koji u obračun uzimaju bruto površinu kompleksa ili zone, izvode se iz datih indeksa uz uslov da osnovna namena unutar kompleksa ili zone zauzima 50%-70% površine.

- u starom gradu, podgrađima, svim postojećim vrednim ambijentalnim celinama i lokacijama od posebnog značaja, indeksi se određuju detaljnim urbanističkim planom ili urbanističkim projektom.

- ako se objekat nestambene namene nađe u zoni stanovanja, za njega se primenjuju indeksi te zone.

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum. Utvrditi obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, ali uz uslov da 70% (u stambenim zonama) i 50% (u ostalim zonama) objektom nepokrivenog dela parcele bude zelenilo ili površine za igru dece, sport i rekreaciju. Podrumske etaže koje bi služile za garažiranje ne bi se uključivale u obračun koeficijenta izgrađenosti.

- **Visina**

Definicija visine i etaža (spratova) objekta

1) Ukupna visina objekta meri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem delu (delu koji je ispod slemena) do slemena krova

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

3) Etaže objekta su:

a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»

b) suteren koji se skraćeno označava sa «S»

c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»

d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskim brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra deo objekta između dva poda iznad prizemlja (P)

e) potkrovlje može biti i nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteren može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

- *Suteren i podrum*

1. Suterenom se smatra deo objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani 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 suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namene.

2. Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.

3. 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 svetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pešački 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*

1. Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka

veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

2. 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 namenu.

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

- Visina objekata

1. Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se meri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog venca, tj. slemena objekta.

2. Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, meri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem delu do donje ivice horizontalnog venca 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

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

4. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smešten 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 uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

5. Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog venca. Time dolazi do neprimerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo.

- Urbana oprema

1) U neizgrađenim delovima građevinskih područja naselja planiranim za razvoj naselja, građevinske parcele detaljnim planovima (UP, DUP) treba planirati (parcelisati) na način da se osiguraju korektni koridori saobraćajnica, da se osiguraju zelene površine, da se obrati pažnja da značajan deo površina zauzmu dvorišta, vrtovi (i voćnjaci). Posebno treba obratiti pažnju da se ne prekorače zadani indeksi izgrađenosti i zauzetosti urbanističkih parcela. U izgrađenim delovima naselja, posebno u delovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati

tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se deo preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

2) Parkove, javna igrališta, vidikovce, odmarališta, staze i šetališta uz more treba uređivati na mestima gde će biti najpristupačnija ljudima, što bliže naselju, a takođe i na udaljenim položajima gde će ljudi rado dolaziti i ostvarivati neposredan dodir sa prirodom. Prilikom uređenja takvih prostora treba maksimalno čuvati karakteristike terena, urediti intenzivirati autohtonu vegetaciju, koristiti i čuvati značajne primerke vegetacije i geoloških fenomena.

- **Oblikovanje objekata**

1) Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

2) Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrednosti sredine, određuju se sledeći preovladavajući tradicionalni oblici, kao i mere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina

b) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.

c) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8- 1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao merodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja.

d) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima

e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubiša (npr. «balustrada») na novim građevinama

f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk

g) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine

h) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora

i) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi

j) poravnane fuge bez isticanja

k) primena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susedstva

l) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja

m) ujednačenost strukture zidova prema nameni

n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalice, mediteran crijep, kamene ploče

- **Krov objekta**

1) Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, složeni nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini već ima. Sleme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od slemena do venca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.

2) Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalice ili mediteran crep. 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 gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

3) Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj deo krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na slemenu krova ili pre 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 venca objekta**

1) Ako se izvodi venac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetnski, ili kameni sa uklesanim žljebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljih zidova objekta. Venac je moguće izvesti i kao prepust crepa. U ovom slučaju venac je minimalan. Preporučuje se izvođenje venca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rešenjima.

2) Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

- **Uređenje parcele**

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

2) Može se dozvoliti i drugačiji smeštaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

3) U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.

4) Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susednih 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.

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

6) U uslovima uređenja prostora za izgradnju objekata društvenih delatnosti, objekata ugostiteljsko-turističke namene u građevinskom području naselja, odrediće se odgovarajući uslovi za uređenje neizgrađenih delova parcele.

- **Dvorište, ograde, živice, vrtovi**

1) Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

2) U starim tradicionalnim delovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.

3) U planiranim (neizgrađenim) delovima za razvoj naselja, UP-om je moguće definisati uslove koji odstupaju od stava 2 ovog člana te odrediti moguće veće maksimalne visine ograda, ali samo za segmente naselja gde je to uobičajeno (za specifične tipologije izgradnje – nizovi, atijumska izgradnja i sl.)

- 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 vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

- Kiosci i pokretne naprave

1) Unutar granice zahvata Prostornog Plana, na javnim površinama i privatnim urbanističkim parcelama mogu se postaviti kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obeležja (reklamni panoi, oglasne table, reklamni stubovi i sl.) kao urbana oprema.

2) Za postavljanje kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obeležja iz stava 1 ovog člana izdaju se dozvole u skladu sa ovim Odredbama, Odlukom o rasporedu privremenih objekata na javnim površinama, te odgovarajućim aktima za područje Opštine. Preporučuje se da Opština odabere jedinstven tip kioska koji će se postavljati na prostoru Opštine.

3) Kiosk se smatra, estetski oblikovani objekat lagane konstrukcije, površine do 12m², koji se može u celosti ili delovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, tende, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, frižideri za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje brze hrane, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, kontejneri za otpad i slične naprave, pokretne ograde i slične naprave, postavljane ispred objekata sa ugostiteljskom odnosno zanatskom namenom, kao i šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska delatnost, delatnost cirkusa i slične zabavne radnje, prenosni WC-i i sl.

5) Svaki pojedini kiosk, ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kom pogledu ne umanjuju preglednost saobraćaja, ne ometaju saobraćaj pešaka i vozila, ne narušavaju izgled prostora, ne otežava održavanje i korišćenje postojećih pešačkih, saobraćajnih i komunalnih objekata.

Uslovi za izgradnju, uređenje, korišćenje i zaštitu prostora objekata saobraćaja

• Uslovi za objekte drumskog saobraćaja

Svi putevi utvrđeni Planom su javni putevi i moraju se projektovati po propisima za javne puteve, uz primenu odgovarajućih standarda (poprečni profil puta, situacioni i vertikalni elementi trase, elementi za odvodnjavanje, saobraćajna oprema, signalizacija). Kako su u pitanju putevi različitih rangova i različitog značaja –

parametri iz propisa koji se imaju primeniti, određivaće se u svakom pojedinačnom slučaju projektnim zadatkom.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje Saobraćajne infrastrukture, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

Procedure i akcije na projektovanju i građenju saobraćajne infrastrukture, instalacija tehničke infrastrukture i regulacija vodotokova, moraju se objedinjavati.

Pored obaveznih uslova od nadležnih institucija, zaduženih na državnom nivou za poslove saobraćaja, za sve radove na izgradnji i rekonstrukciji saobraćajne infrastrukture na području Plana potrebno je pribaviti uslove zaštite prirode i kulturnih dobara od nadležnih institucija, kao i saglasnost resornog ministarstva na studije procene uticaja na životnu sredinu.

Izgradnja i rekonstrukcija saobraćajne infrastrukture vršiće se u skladu sa Sledećim pravilima:

- na postojećim putevima primarne putne mreže, tamo gde je to potrebno, neophodno je izvršiti revitalizaciju i modernizaciju tehničko-eksploatacionih karakteristika,
- minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim magistralnim putevima van naselja je 7,5 m. Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima 5,5 m a na lokalnim 5 m,
- minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pešačkih, rekreativnih i sl. iznosi 2,5 m.
- put koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, može se na zahtev nadležnog organa opštine, razradom kroz odgovarajuću urbanističku i tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.) kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja,
- širina zaštitnog pojasa javnog puta iznosi: pored magistralnog puta 25 m, pored regionalnog puta 15 m, a pored opštinskog puta 10 m,
- u zaštitnom pojasu pored javnog puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu,
- priključivanje prilaznog na javni put vrši se prvenstveno njegovim povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, a na područjima na kojima ovo nije moguće priključivanje prilaznog puta vrši se neposredno na javni put i to prvenstveno na put nižeg reda,
- duž javnih puteva potrebno je obezbediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda

Anketni zahtevi

Donošenju Odluke o pristupanju izradi predmetnog plana prethodila je iskazana potreba vlasnika prostora koji je svoje potrebe iskazao zahtevom za pokretanje izrade urbanističkog projekta radi planiranja kompleksa mešovite namene koje podrazumeva turističko stanovanje apartmanskog tipa sa neophodnim pratećim sadržajima. Svoje zahteve, a na osnovu smernica PPO Herceg Novi su preispitali kroz idejno rešenje koje je ugrađeno u Urbanistički projekat.

Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

Urbanističkim projektom obrađuje se zahvat u površini od 18 337,42m² koji je do sada razrađivan PPO Herceg Novi koji je opredelio predmetni prostor za urbano područje - područje sa mešovitim namenama prostora gradskog karaktera. Trenutno je ovo neizgrađen prostor, obrastao autohtonom vegetacijom.

Sa zapadne strane kontakt predmetnom prostoru je zahvat DUP-a „Igalo-Bare” koji je planiran kao mešovita zona, u sklopu koje se nalazi sportska dvorana, autobuska stanica i stambeno naselje. Saobraćajnica preko koje kontaktiraju ova dva plana je UP-om preispitana i kao takva u potpunosti podržana.

Predmetni prostor kao i neposredno okruženje su neizgrađeni i obrasli autohtonom vegetacijom, pa ne postoje ograničenja za organizaciju planiranih sadržaja. Uslov je unapređenje ambijentalnih karakteristika šireg i užeg područja i obezbeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Rezultati provere osnovnih postavki planova višeg reda, analiza postojećeg stanja kao i novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto odredili su pristup izradi Urbanističkog projekta . Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- 1) Organizovanju sadržaja
- 2) Uklapanju objekata i sadržaja u šire okruženje u smislu uvezivanja funkcija
- 3) Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
- 4) Obezbeđivanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih tokova i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu.
- 5) Obezbeđivanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i tt mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetano egzistiranje planiranih sadržaja.

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Opšti ciljevi

Prostornim planom opštine Herceg Novi definisani su opšti ciljevi razvoja i planiranja na području opštine.

Prostorni razvoj opštine Herceg-Novog se mora posmatrati kao dugoročna obaveza. Analitički nalazi i konstatacije ukazuju da kao opšte ciljeve dugoročnog razvoja Herceg Novog treba ostvariti kao strateške ciljeve čiji period realizacije prelazi okvire planiranog vremenskog perioda ovog planskog dokumenta. Uslov ostvarivanja opštih ciljeva je institucionarna stabilnost, što se prvenstveno odnosi na ekonomsku efikasnost. Institucionalna stabilnost na području Crne Gore i Herceg-Novog nije potpuno ostvarena već je, kao ključna komponenta tranzicije u fazi uspostavljanja osnivanjem i organizacionim povezivanjem vodećih upravljačkih institucija. Kao opšti ciljevi su usvojeni sledeći:

- Rešenje zatečenih problema koji su posledica svih društvenih i privrednih promena u zadnjih petnaest godina je nužna aktivnost koja prethodi prelasku sa stanja stagnacije u stanje razvoja. Kako je priroda ovih problema složena, i kako je za njihovo rešavanje neophodna ekonomska podloga, to rešavanje problema ne može biti u celini ostvareno kao prethodni korak razvoja, već mora, u određenom periodu teći uporedo s njim. Prostorni plan, po prirodi stvari, stavlja akcenat na prostornu dimenziju razvoja, ali u osnovi bazira sva rešenja na principa integralnog razvoja u prostoru.

- Zadovoljenje postojećih i rastućih potreba i obezbeđenje kvaliteta života je osnovni razvojni cilj gdje se potrebe mogu razdvojiti na kapacitivne i funkcionalne. Kapacitivne potrebe se odnose na kvantitet stambenog fonda, privredne, društvene i tehničke infrastrukture, a funkcionalne potrebe se odnose na međusobnu povezanost i podršku kapaciteta u raznim razvojnim oblastima. Obezbeđivanje kvaliteta života se ogleda kroz ravnomeran ekonomski razvoj uz efikasan i racionalan prostorni razvoj, očuvanje prirode i bioške raznovrsnosti, unapređenje komunalne infrastrukture, održavanje i uvećanje kulturne osobenosti i raznovrsnosti prostora (kulturnog nasleđa).

- Ublažavanje nejednakosti u ekonomskom, društvenom i prostornom razvoju podrazumeva stvaranje uslova za trajan i održiv razvoj, prema resursima i potencijalima, smanjenje kvalitativnih razlika u uslovima življenja, kao i razvoj mreža usluga i infrastruktura koje podržavaju ravnomernost uslova za teritorijalni razvoj i ublažavanje nejednakosti. Socijalna jednakost je krajnji društveni cilj, ali i osnov za dalji uravnoteženi privredni i društveni razvoj. Samo pojedinac koji svoje društveno okruženje doživljava kao prijateljsko može dati puni doprinos i privrednom i svakom drugom razvoju.

- Racionalna organizacija prostora i korišćenje prostora, kao i skladan razvoj područja ili zona sa sličnim ili zajedničkim razvojnim mogućnostima podrazumeva raspored korišćenja i povezivanja prostora u skladu sa potrebama i ciljevima, a prema pogodnostima položaja raspoloživih resursa i potencijala, kao i procenjenih

efekata na kvalitet sredine, uslove održanja i zaštite okruženja, prirodnih dobara i nasleđenih vrednosti kulturne osobenosti i kulturnog nasleđa.

- Ekonomska efikasnost je ujedno i cilj i uslov ostvarivanja ostalih ciljeva i zadovoljavanja potreba, pa ima u narednom periodu dvostruku ulogu – kao pokretač razvoja i kao činilac njegove održivosti. Realna dinamika ostvarivanja je zasnovana na proceni nužnosti, ispunjenosti uslova i raspoloživosti sredstava za ostvarivanje određenog razvojnog sadržaja.

- Zaštita i unapređenje ambijenta, očuvanje prirodnih, kulturnih i radom čoveka stvorenih dobara i nasleđa, su činoci održivosti razvoja za hercegrovsku opštinu, jer je sklop razvojnih resursa i potencijala zasnovan na kvalitetnom ambijentu koji se, kao takav, mora pažljivo negovati. Ovim prostornim planom se uvode kriterijumi i standardi po osnovu međunarodnih i nacionalnih dokumenata. Obaveza je da se u prostorno planiranje i raspored delatnosti uključe odgovarajuće mere koje se odnose na sve pobrojane komponente ambijenta.

Posebni ciljevi

Poseban cilj je definisan i Programskim zadatkom o pristupanju izradi UP-a kompleksa mešovite namene „Villdor“ i bazira se na definisanju preciznih uslova urbanističke regulacije i smernica za izgradnju kompleksa mešovite namene, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu i to ne samo u okviru zone zahvata već i na nivou naselja i opštine.

4. PLANSKO REŠENJE

Koncept organizacije prostora

Na predmetnoj lokaciji planiran je kompleks mešovite namene koji u ovom slučaju podrazumeva prostornu celinu sastavljenu od trinaest urbanističkih parcela od kojih svaka ima pristup sa javne površine odnosno novoplanirane saobraćajnice.

Osnovu saobraćajne mreže čini nova saobraćajnica, čija je trasa preuzeta iz kontaktnog plana DUP-a “Igal-Bare”, sa radnim nazivom « saobraćajnica A ». U okviru samog kompleksa je formirana interna (pristupna) saobraćajnica koja prolazi kroz ceo prostor povezujući se sa jedne strane na « saobraćajnicu A », a sa druge strane na kolsko-pešački prilaz sa jugozapada. Sve novoformirane urbanističke parcele saobraćajno su povezane na ove dve saobraćajnice. U okviru svake novoformirane urbanističke parcele planirane su saobraćajno-manipulativne površine (rampe za ulazak u garaže), kao i parkinzi za putničke automobile (u parteru ili u garažama).

Prostornim planom opštine predmetno područje definisano je kao urbano područje, odnosno područje sa mešovitim namenama prostora gradskog karaktera. Ovim urbanističkim projektom predmetni prostor je opredeljen za mešovitu namenu koja u

potpunosti podržava namenu planiranu PPO Herceg Novi. Planirana mešovita namena podrazumeva povremeno stanovanje u apartmanima koje ćemo dalje nazivati turističko stanovanje apartmanskog tipa koga podržavaju prateći sadržaji..

Prostorna organizacija se zasniva na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima, a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja u okviru predmetne zone kao i u zonama u kontaktu. Imajući u vidu morfologiju terena kao i slobodne vizure ka moru novoplanirani objekti su tako postavljeni da što bolje iskoriste pogodnosti lokacije. U okviru kompleksa planirano je trinaest urbanističkih parcela u okviru kojih je planirano isto toliko slobodnostojećih objekata postavljenih u formi poluotvorenog bloka. Ka unutrašnjosti kompleksa blok se zatvara i formira intimnije prostore dok se prema «saobraćajnici A» otvara i čini čvrst ulični front.

Idejnom rešenjem su precizno locirani objekti na svakoj urbanističkoj parceli, odnosno precizirano je odstojanje objekata od granica susedne parcele pri čemu se vodilo računa da se zadovolji specifična morfologija terena, a da pritom objekti ne ugrožavaju položajno jedan drugog.

Ovakvom postavkom objekata izdvajaju se prostori različitog karaktera. U skladu sa karakterom ovih prostora i njihovim položajem u kompleksu ilustrativno su prikazani sadržaji u parteru: odmor i okupljanje, igra dece, bašte, bazeni, pergole i sl. Prilikom izrade Glavnih projekata moguća su odstupanja od idejnog rešenja u smislu funkcionalne organizacije partera a u skladu sa planom definisanim parametrima.

U nadzemnim i delimično prizemnim etažama planirano je turističko stanovanje apartmanskog tipa. Planirani su jednosobni, dvosobni i trosobni apartmani u skladu sa organizacijom objekta. Na UP 1 u okviru prizemne etaže su planirani sadržaji u funkciji velnes centra kao što su sauna, bazen, svlačionice itd koji su sa ostalim sadržajima u funkciji zdravstvenog turizma na UP 2 povezani podhodnikom i tako čine funkcionalnu celinu.

U okviru podrumskih i suterenskih etaža su planirane tehničke prostorije predviđene za održavanje objekata i garažiranje automobila. Broj podzemnih etaža može da varira u zavisnosti od rešenja datog Glavnim projektom.

Idejnim rešenjem je definisana prostorna i oblikovna organizacija predmetnog prostora. Prilikom izrade Glavnih projekata moguća su odstupanja od idejnog rešenja u smislu funkcionalne organizacije objekata, a u okviru planom zadatih parametara.

Mreža i objekti infrastrukture

Saobraćaj

Postojeće stanje

Na prostoru obuhvaćenom UP-om postojeće obodne saobraćajnice, sa jugozapada i istoka predstavljaju granice obrađivanog Urbanističkog projekta.

Predmetni prostor Lokacije, planirane za mešovitu namenu - stanovanje i poslovanje nalazi se Herceg Novom u središnjem delu prostora oivičenog jakim uličnom mrežom primarnih saobraćajnica koju čine Jadranska magistrala i ulica Trebinjska. Sa magistralnim pravcem prostor je povezan pristupnom saobraćajnicom koja prolazi kroz izgrađeni prostor prema severu do sportskog centra. Postojeća pristupna saobraćajnica je loših tehničko-eksploatacionih karakteristika, sa zastorom delom od asfalta, delom zemljanim. Lokacija nema direktan kontakt sa Trebinjskom ulicom.

U okviru same lokacije nema saobraćajne mreže, nema izgrađenih objekata i taj prostor je obrastao autohtonom vegetacijom.

Površina javnih obodnih saobraćajnica u granicama obrađivanog područja iznosi 453m² što je oko 2,5% od ukupne površine zahvata.

Analizom postojećeg stanja može se reći da ulična mreža na ovom prostoru nema zadovoljavajuću izgrađenost ni povezanost, pri čemu su neophodne i rekonstrukcije postojeće saobraćajnice u smislu proširenja poprečnog profila - veće širine kolovoza (min 6m) kao i dogradnje trotoara. Pored toga, potrebno je i sam prostor opremiti saobraćajnim površinama u vidu internih saobraćajnica.

Plan

Saobraćajno rešenje na području Urbanističkog projekta je zasnovano na koncepciji saobraćajnog rešenja i smernicama koje su date Programskim zadatkom za ovaj prostor, preuzimanju rešenja iz kontaktnog plana – DUP-a “Igalu-Bare”, kao i analizi postojećeg stanja saobraćajne mreže.

Osnovu saobraćajne mreže čini nova sabirna saobraćajnica, čija je trasa preuzeta iz kontaktnog plana DUP “Igalu-Bare”, sa radnim nazivom « saobraćajnica A ». Ova saobraćajnica je planirana sa poprečnim profilom koji se sastoji iz kolovoza širine 6.0m i obostranih trotoara širine po 1.5m. Na granici kontaktnog plana DUP a “Igalu-Bare”, « saobraćajnica A » se uklapa u postojeće stanje. Jugozapadnom granicom kompleksa potvrđen je postojeći kolsko-pešački prilaz do objekata u kontaktu.

U okviru samog kompleksa je formirana interna (pristupna) saobraćajnica koja prolazi kroz ceo prostor povezujući se sa jedne strane na « saobraćajnicu A », a sa druge strane na kolsko-pešački prilaz sa jugozapada. Planirana interna saobraćajnica kroz kompleks data je sa poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza širine 5.0m i trotoara sa jedne strane širine 1.5m.

Sve novoformirane urbanističke parcele saobraćajno su povezane na ove dve saobraćajnice. U okviru svake planirane urbanističke parcele date su saobraćajno-manipulativne površine (rampe za ulazak u garaže), kao i parkinzi za putničke automobile (u parteru ili u garažama). Širina rampi i prilaza za parkiranje iznosi od 3m do 6m.

U okviru partera lokacije, tj. novoformiranih urbanističkih parcela, mogućnost kretanje motornog saobraćaja i parkiranja vozila je isključena, osim direktno uz planirane saobraćajnice ili preko rampi za silazak u garaže objekata radi parkiranja. Obzirom na specifičnost položaja i atraktivnost planiranih sadržaja na predmetnoj lokaciji, posebna pažnja je posvećena pešačkom saobraćaju i parternom uređenju svake urbanističke parcele pojedinačno.

Sistemom pešačkih komunikacija : trotoara, staza, stepeništa, platoa, omogućeno je povezivanje svih sadržaja obrađivanog prostora.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu sa namenom prostora.

U planu se za parkiranje putničkih automobila predviđaju parking mesta u parteru novoformiranih parcela, a na pojedinim parcelama isključivo podzemne garaže sa etažom ispod kompletnog objekta ili šire. Broj parking mesta je planiran po normativu iz uslova, odnosno, normativima datim Prostornim planom Opštine Herceg Novi.

Korišćenjem datih normativa, zahtevi za parkiranjem od : 1.5 parking - garažno mesto po apartmanu, odnosno na 60m² poslovnog prostora jedno parking mesto su zadovoljeni za svaku građevinsku parcelu posebno. U daljem tekstu plana u tabeli « *Pregled ostvarenih površina i kapaciteta* » dat je precizan broj potrebnih i ostvarenih kapaciteta za parkiranje na svakoj urbanističkoj parceli posebno. Rasporedi parking mesta u podzemnim garažama prikazani su u grafičkom prilogu u okviru Urbanističkog projekta (« Plan saobraćaja, podzemne garaže », list 15a).

Prilikom fazne realizacije objekata, faze predstavljaju funkcionalne celine, čime će se izbeći problem stacionarnog saobraćaja u okruženju.

Dužina novoplanirane ulične mreže je 428m, a površina 2 682m²

Ukupna površina pod saobraćajnicama (ulice i trotoari) je 3 138m² što iznosi oko 17% od ukupne površine zahvata plana.

Uslovi

Na osnovu podataka iz UP-a uraditi glavne projekte.

Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga gde će biti dati svi elementi za obeležavanje: radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama, poprečni profili, koordinate presečnih tačaka i temena.

Prilikom izvođenja saobraćajnica uklopiti se na terenu.

Primarnu saobraćajnicu “saobraćajnicu A” projektovati za računsku brzinu $V_r = 60\text{km/h}(40)$, i pristupnu-internu ulicu projektovati za računsku brzinu $V_r = 30\text{km/h}$.

Prilikom izrade glavnih projekata sastavni deo je i projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnih projekata. Na delovima gde nema dovoljno visinskih kota potrebno je pre izrade glavnih projekata snimiti teren i projektovati niveletu.

Kolovoznu konstrukciju za saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 god. i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena a prema metodi JUS.U.C.012.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta.

Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 18/24cm. Na ulazima u dvorišta i na pešačkim prelazima ovičenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Trotoare, posebne pešačke staze i platoe raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili nekog drugog materijala po izboru projektanta.

Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:

Postojeće stanovanje: 1 PM/stan

Planirano stanovanje: 1.4 PM/stan

Turizam (hoteli): 1 PM na 2 do 4 sobe

Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana

Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice

Trgovina: 1 PM na 30m² BRGP

Pijace: 1 PM na 3 tezge

Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP

Škole: 1 PM na svaku učionicu

Sport: 1 PM/ 12 sedišta

Dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 1 PM ma 30 do 55m² BRGP

Pošto se u objektima na novoformiranim urbanističkim parcelama planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m.

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

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru lokacije po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti

veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina trotoara i pešačkih staza iznosi min 1.5m.

Prilikom fazne realizacije objekata, faze moraju predstavljati funkcionalne celine u smislu da se mora izgraditi garaža sa potrebnim brojem parking mesta koji zahteva određena faza izgradnje objekata.

Za izgradnju podzemnog pešačkog prolaza treba se pridržavati sledećeg:

Minimalni neto gabariti pešačkih prolaza treba da bude:

- širina 2.4 metra,
- visina 2.80-3.0 m,
- visina konstrukcije treba da se prilagodi opterećenju od saobraćaja i eventualnih podzemnih instalacija u tom delu. Prolaz obavezno opremiti osvetljenjem.

Pre izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom a nalaze se u poprečnom profilu. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati a rade se na osnovu uslova od JKP i ovog plana.

Elektroenergetika

Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet ovog plana a na osnovu dobijenih podataka od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća Elektrodistribucije Herceg Novi od postojećih elektroenergetskih instalijaca imamo sledeće: Na samoj lokaciji koja je predmet ovog plana nema elektroenergetskih objekata kao i elektroenergetske infrastrukture. U neposrednoj blizini granice ovog plana postoji nekoliko postojećih distributivnih trafo stanica naponskog nivoa 10/0.4kV/kV. Ove trafo stanice kao i okolne trafo stanice naponskog nivoa 10/0.4kV/kV se napajaju iz postojeće trafo stanice 35/10kV/kV "Igalu". Prema dobijenim podacima u postojećoj trafo stanici 35/10kV/kV nema slobodnih izvoda za priključenje nekog od planiranih kablova. Trafo stanica 35/10kV/kV "Igalu" je sa dva transformatora snage 8MVA+4MVA i nalazi se u naselju "Gomila".

Buduće stanje

□ Analiza potrošnje električne energije

U sredini gde se vrši prognoziranje potrošnje električne energije za naredni period, potrebno je izvršiti analizu energetskeg kretanja u predhodnom periodu utvrditi određene zakonitosti kretanja potrošnje električne energije, vršnog opterećenja i vremena korišćenja energetskeg postrojenja, kako po pojedinim zonama tako i za celo naselje ili područje.

Radi lakšeg i adekvatnijeg analiziranja konzuma po pojedinim zonama, potrebno je izvršiti podelu potrošača po kategorijama, i to:

- domaćinstva
- tercijalne delatnosti (ostali mali potrošači)
- javna rasveta

U grupu "tercijalne delatnosti" treba uvesti potrošače na naponu 0.4kV, i to:

- kulturno-prosvetne i zdravstvene ustanove
- poslovne i društvene prostorije
- turističke objekte, razne lokale, prodavnice
- manje zanatske radnje

Detaljnou analizom potrošnje u proteklou periodu, po navedenim kategorijama potrošača i dovoljenjem te potrošnje u određeni odnos, moŹe se kod prognoziranja doći do tačnijih podataka o konzumu po pojedinim delovima razmatranog područja. Vremenski period u kome se vrši analiziranje potrošnje električne energije trebao bi biti što je moguće duŹi a dovoljno tačni pokazatelji mogu se dobiti proučavanjem 20-to godišnje potrošnje.

Osnovni podaci koje treba analizirati u posmatrano vremenskom periodu su:

- potrošnja električne energije(kWh) kako ukupna tako i po kategorijama potrošača
- vršna opterećenja(kW) i
- vreme trajanja vršnih opterećenja

Analizom navedenih podataka određuje se zakonitost njihove potrošnje a samim tim i godišnjeg prirastaprocentualnog prirasta(p%) potrošnje električne energije. Pored ustanovljenih funkcionalnih zavisnosti potrošnje električne energije, snage i vremena trajanja vršnih opterećenja, u posmatranom periodu moguće je uspostaviti i njihove međusobne funkcionalne zavisnosti.

Utvrđene zakonitosti ($P = f(W)$; $T = f(W)$) predstavljale bi obavezu za sve planere i buduća planiranja kako na urbanom tako i ruralnom prostoru.

□ **Prognoza konzuma uz korišćenje urbanističkih podloga**

Polazeći od analitičke obrade statističkih podataka o potrošnji električne energije, vršnih opterećenja, broja stanova i njihovog porasta, utvrđuju se ulazni podaci za prognozu potrošnje električne energije. kao najrealnija metoda prognoziranja potrošnje električne energije jeste: "metoda zavisnosti godišnjeg porasta potrošnje električne energije od potrošnje po stanovniku".

Ova metoda daje najrealnije rezultate o određivanju konzuma, posebno kada se koriste elementi urbanističkog programa razvoja. Vrednost ove metode je u tome što je zasnovana na porastu potrošnje električne energije po stanovniku(specifična potrošnja).

Kada na području elektrodistributivnih preduzeja ne postoje podaci o potrošnji električne energije u funkciji porasta broja stanovnika, nije moguće poštovati osnovne kriterijume navedene metodom prognoziranja, pa se iz tog razloga koristi

Analitička metoda, koja se zasniva na proceni potrošnje stanovanja i tercijalnih delatnosti(mali potrošači), kao i na standardu elektrificiranosti stana.

Prognoza potreba za električnom energijom zasnovana na Analitičkoj metodi podrazumeva određivanje vršnih opterećenja stanovanja i tercijalnih delatnosti kao i njihovu međusobnu povezanost.

Vršno opterećenje stanovanja:

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana. Podaci o standardu elektrificiranosti stana (opremljenost stana električnim potrošačima i broj priključnih mesta), dati su u tabelama 1 i 1'.

Kao prosečan stan u urbanoj zoni uzet je dvosoban stan, površine 70m², sa dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spavaće sobe, hodnikom i ostavom.

Podaci dati u tabeli 1 podrazumevaju primenu električne energije za grejanje prostorija, kuvanje i pripremu tople vode kao i u letnjem periodu potrošnja električne energije za uređaje namenjene hlađenju prostorija.

Tabela 1. Instalirano opterećenje i broj priključnih mesta(zimski period)

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
Potrošači	Instalirano opterećenje(W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	200/2	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	4000/1	3000/2	2500/1	1000/1	1500/1		
šporet				6000/1			
bojler				2000/1	2000/1		
veš.maš					2500/1		
maš.za.sud.				2500/1			
frižider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
utičnice	900/3	1400/6	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO:	5600/7	4600/10	4600/4	14200/10	6200/5	600/2	560/2
Instalirano opterećenje: Pi= 36560W, broj priključnih mesta n=40							

Vršno opterećenje, primenom Analitičke metode, određuje se prema relaciji:

$$P_v = P_{vs} \times n \times k_n$$

gde su;

P_{vs} - vršno opterećenje jednog stana (W),

k_n - faktor istovremenosti grupe stanova, i

n - broj stanova

Vršno opterećenje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog opterećenja (tabela 1 i 1'), i faktora istovremenosti(dijagram – sl.1) dok se istovremenosti grupe stanova određuje relacijom;

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{0.5} \quad \text{gde je}''$$

k_1 – faktor istovremenosti zavisan od vrednosti srednjeg vršnog opteređenja stana(dijagram sl.3)
sa dijagrama na sl.1 dobije se:

- zimski period: za $P_i = 36560W$, $k=0.4$ odnosno $P_v = 14624W$:
dok se dijagrama(sl.3) dobija za $P_v = 14624W$, $k_1 = 0.188$.

Na osnovu napred navedenog primenom analitičke metode dobija se vršno opterećenje stanova prikazano u tabeli 2.

Tabela 2. Vršno opterećenje stanova

blok	broj stanova	$P_{vs}(W)$	k_1	k_n	$P_v (kW)$
plan	177	14624	0.188	0.249	644,4

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti:

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti određuje se na osnovu površine prostora i specifičnog vršnog opterećenja (W/m^2). Specifično vršno opterećenje podrazumeva u sebi primenu električne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima uređaji za hlajenje prostora,...). na području predmetnog plana predviđene su tercijalne delatnosti tipa trgovine pružanja raznih usluga za koje specifično vršno opterećenje iznosi od 100W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti za zimski period odnosno 70W po metru kvadratnom za letnji period. Rezultati proračuna dati su u tabelama 3 i 3'

Tabela 3. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti(zimski period)

Blok	Bruto površina (m^2)	Namena prostora	Specifično opterećenje W/m^2	Vršno opterećenje $P_{vt} (kW)$
plan	1000	trgovina i usluge	60	60

Na osnovu rezultata proračuna za zimski period određena su vršna opterećenja zone usled stanova i tercijalnih delatnosti a prema njihovoj prostornoj pripadnosti i međusobnoj istovremenosti.. Koeficijent istovremenosti stanova i tercijalnih delatnosti određen je svođenjem vršnih opterećenja tercijara na fiktivni broj stanova. Na taj način vršno opterećenje trafo reona dobijeno je kao rezultat ukupnog broja stanova (stvarni i fiktivni). Na osnovu tako određenih vršnih opterećenja reona, a saglasno specifičnom prostornom opterećenju, definisan je broj i prostorni raspored trafo stanica.

Proračuni su urađeni za zimski period a rezultati su dati u tabelama 4

Tabela 4. Vršna opterećenja bloka prema prostornoj pripadnosti(zimski period)

Blok	Planiran broj stanova n_s	Fiktivni broj stanova n_f	Ukupan broj stanova	Faktor k_1	Faktor k_n	Vršno opterećenje bloka $P_v (kW)$
plan	177	10	187	0.188	0.209	676,32

Vršno opterećenje javne rasvete

Vršno opterećenje javne rasvete u ukupnom vršnom opteređenju zone(bloka) ili naselja, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. Za naš slučaj je usvojeno da iznosi 3% od ukupnog vršnog opterećenja.

Dakle, imamo:

$P_{vj} = 0.05(P_{vbloka})$ izraženo u W što za naš slučaj iznosi

Vršno opterećenje javne rasvete izračunato je za zimski period kada je opterećenje elektroenergetskog sistema veće.

Ukupno vršno opterećenje kompleksa dobija se zbirom opterećenja javne rasvete, tercijalnih delatnosti i stanovanja i to zavrednosti u zimskom periodu kada je kritičnije za planirani prostor sa stanovišta snabdevanja električnom energijom.

Tabela 5. Vršna opterećenja kompleksai(zimski period)

DUP	Vršno opterećenje javne rasvete kW	Vršno opterećenje bloka(stan.i terci.) kW	Vršno opterećenje bloka $P_v(kW)$	Rezerva+ opterećenje ($P_v+10\%$) kW	Faktor snage $\cos\phi$	Vršno opterećenje bloka $S_v(kVA)$
plan	34	676	710	781	0.95	822,1

Plan

Ovim planom je predviđen višeporodično stanovanje-objekti sa više stanova, kao i višeporodična stanovanja sa delatnostima, pa je za potrebe napajanja električnom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano sledeće:

Kako vršno opterećenje kompleksa(zona) nastupa u zimskom periodu to je na osnovu podataka datih u tabeli 4 uzimajući u obzir povećanje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 5 određen broj trafo stanica 10/0.4kV, Snaga trafo stanice kao i broj trafo stanica određiće se na osnovu glavnih projekata i usvojenog idejnog rešenja u kome će biti naznačen broj objekata. Potrebno je postaviti jednu trafo stanicu sa dva transformatora svaki najmanje snage 630kVA I sa opremom do 1000kVA .

Postojećih trafo stanice kojom se predmetni konzum do sada napajao elektručnom energijom biće demontirane jer se pored ovih objekata uklanjaju i postojeći objekti na ovoj lokaciji.

Tabela 6. Vršno opterećenje zona; broj transformatora;ukupan broj trafo stanica

trafo reon	vršno opterećenje zone $P_v(kW)$	vršno opterećenje zone $S_v(kVA)$	Postojći broj trafo stanica snage u kVA	Planirani broj trafo stanica snage do 1000kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u KVA	stepen opteršenja trafo stanica u bloku
------------	----------------------------------	-----------------------------------	---	---	---	---

plan	781	822,1		1x(2x630)	1x(2x630)	0.66
-------------	-----	-------	--	-----------	-----------	------

U donjem delu je data šema povezivanja postojećih i planiranih trafo stanica:

Na ovoj lokaciji dobijena je ukupna potrebna snaga 822,1kVA pa je potrebna Trafo stanica je u građevinskom smislu ovim planom predviđena kao samostojeća montažno-betonska. Tip budućih transformatora je odrediti nadležna elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik većine novih transformatorskih trafo stanica. Stvarni tip transformatora odrediće nadležna elektrodistributivna organizacija u čijem sastavu održavanje istih.

snaga planiranih trafo stanica najmanje 1000kVA odnosno jedna trafo stanica sa dva transformatora svaki najmanje snage 630kV.

Položaj trafo stanica je potrebno izabran kako prema potrošačima tako i prema mogućem mestu na osnovu urbanističkih rešenja. Pri izboru lokacije vodilo se računa da:

- trafo stanice 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 dela, energetskih transformatora i ostale opreme

Novoplanirane trafo stanice TS 10/0.4kV se postavljaju u namenski odvojenom prostoru , u ravni terena do kojih je moguć kolski i kamionski pristup. Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja , ugradnje i zamene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira delova 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 obezbediti kamionski pristup, najmanje širine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-Budva "Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nikšić. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, transformatora snage do 1000kVA i 0.4V-nog postrojenja.

Investitori su dužni da obezbede projektnu dokumentaciju za građenje planiranih trafo stanica, kao i da obezbedi tehničku kontrolu(reviziju) tih projekata. Investitori su dužni da obezbede potrebnu dokumentaciju za dobijanje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtevati vršenje tehničkeog pregleda i nakon njega njega podneti zahtev za upotrebne dozvole.

Napajanje 10kV-nim naponom ovog dela kome pripada i prostor ovog plane bilo je direktno iz trafo stanice 35/10kV/kV "Igalu". Predviđeno je napajanje nove trafo stanice polaganjem 10kV kabla iz postojeće trafo stanice TS "Sportska hala" 10/0.4kV/kV koja je sa dva transformatora I to jedan snage 1000kVA i jedan snage 400kVA. Novo planirani kabal se polaže po trasi koja je već predviđena kontaktnim planom. Kabal se uvodi u trafo stanicu i od iste trafo stanice planira se polaganje

kabla 10kV po trasi koja je određena kontaktnim planom. Kabal je tipa XHE 49-A 3x1x240mm².

Novoplanirana trafo stanica je najmanje dva puta prolazne sa visokonaponske strane tako da se ostvaruje dvostrano napajanje svih transformatorskih stanica. Na ovaj način je obezbeđeno sigurno napajanje trafo stanica sa 10kV-ne strane

Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka XHE 49-A 3x(1x240mm²). odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presek odrediti stručna služba Elektrodistribucije-Herceg Novi..

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a na mestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mestima gde se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabal treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, smeštenu u rovu dubine 1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla treba označiti tip i presek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mesto njegovog ukrštanja, približavanje ili paralelno vođenje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta položene kablovske kanalizacije sa brojem koršćeinih i rezervnih cevi.

Ukoliko to zahtevaju 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, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnika, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmeštanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rešenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije – Herceg Novi i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim merama omogućiti odvajanje pešačkog i motornog saobraćaja. Na mestima gde je, radi polaganje kablova, izvršiti isecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

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

Od novih trafo stanica se polažu niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača tako i za osvetljenje ulica (saobraćajnica). Presek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata..

U trotoaru ili mekom terenu predviđeno je polaganja 1kV-nih kablova kao i novih 10kV-nih kablova. Kablovi se polažu na propisnim dubinama u proseku na 0.8m i pri polaganju se mora voditi računa o međusobnom rastojanju sa drugim instalacijama ili paralelnom vođenju istih. Pri prelasku kablova ispod saobraćajnica predviđeno je polaganje najmanje dve PVC cevi prečnika 110mm.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetske kablove 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,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 mestima a provesti kroz cev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je daugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V najmanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 a za veće kablove 0.5m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturuom(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3m odnosno 0.7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala(penuš(avi beton) debljine 0.2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1m

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata odnosno polaganjem kablova do samostojećih niskonaponskih ormana postavljenim na urbanističkoj parceli ili na granici između dve parcele. Od ovih samostojećih ormana polažu se kablovi do kablovskih priključnih kutija postavljenih na fasadi objekta. Broj priključaka odnosno kablova biće određen glavnim projektima elektroinstalacija objekata a zavisi od broja objekata(ulaza) koji se nalaze na pojedinim urbanističkim parcelama. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi prečnika 110mm. Kablovi do samostojećih ormana biće definisani prema jednovremenoj snazi objekata koji se planiraju na pojedinim urbanističkim parcelama.

Za izvojenje niskonaponskih vodova, priimenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovskih 10kV-nih vodova.

OSVETLJENJE JAVNIH POVRŠINA

Ovim planom se delom definiše javno osvetljenje kao sastavni deo urbanističke celine tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtevima. a težeci da da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji će obezbediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. zato se pri rešavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sve četiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podužna i opšta ravnomernost sjajnosti
- ograničavanje zaslepljivanja(smanjenje psihološkog blještanja)
- vizuelno vojenje saobra}aja

Po važećim preporukama CIE(Publikation CIE 115,1995. god.), sve saobra}ajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja(semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanja pojedinih učesnika u saobraćaju. Sledeća tabela daje vrednosti pobrojanih svetlotehničkih parametara koje još uvek obezbeđuju dobru vidljivost dobar vidni komfor:

Svetlotehnička klasa	L _{sr} minimalno (cd/m ²)	U ₀ minimalno (L _{min} /L _{sr})	U ₁ minimalno (L _{min} /L _{max})	T1 minimalno (%)	SR minimalno (E _{ex} /E _{in})
M1	2.00	0.40	0.70	10	0.50
M2	1.50	0.40	0.70	10	0.50
M3	1.00	0.40	0.50	10	0.50
M4	0.75	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva

Što se tiče vizuelnog vođenja saobraćaja, ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Pri izradi glavnih projekata osvetljenja sobračajnica ulice će biti svetlotehnički klasifikovane a na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje čine rasakrsnicu.

Kod pešačkih staza i parkinga, unutar područja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx..

Rasveta saobraćajnica definisana je u zavisnosti od kategorije saobraćajnica na sledeći način:

Glavne saobrađajnice su osvetljenje postavljanjem metalnih stubova visine 10-12m sa svetiljkama čiji izvor svetlosti je natrijum visokog pritiska(NaVT) snage prema fotometriskom proračunu.

Osvetljenje svih internih saobraćajnica kao i parkinga, pešačkih staza i šetališta je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom čiji je izvor svetlosti natrijum visokog pritiska ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometriskom proračunu. Broj svetiljki biće određen glavnim projektima kao i tačan tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi računa da se deonice ovih saobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobraćajnih pravaca.

Pri projektovanju ovog osvetljenja obavezno se mora pridržavati preporuka Agencije za izgradnju i razvoj Podgorica i saglasnosti JP "Komunalnoe usluge". U ovim preporukama je dat tačan način uključjenja osvetljenja, tipovi stubova, svetiljki i ostalo. Napajanje svetiljki je po trasi koja je naznačena za 1kV-ne kablove iz samostojećih ormara javne rasvete a koji se napajaju iz NN polja u trafostanici. Upravljanje (uključenje-isključenje) rasvete je predviđeno foto ćelijom ili uklopnim satom sa astronomskim vremenom. Presek kabla za javnu rasvetu biće određen glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

ZAŠTITNE MERE

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štiti od struja kratkog spoja sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0.4kV. U priključnim kablovskim ormarima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za zaštitu transformatora predviđena je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10kV i 0.4kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Kao zaštita od visokog napona dodira predviđaju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača. Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira mestu ne bude veći od 50V.

Zaštita mreže visokog napona

zaštita mreže visokog napona rešava se u sklopu čitave mreže 10kV, na području Herceg Novi.

ZAKLJUČAK

U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdevanja električnom energijom, potrebno je uraditi sledeće:

- Uraditi novu trafo stanicu 10/0.4kV sa dva transformatora svaki najmanje snage 630kVA.
- Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu, a postojeću zadržati

- Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na način predviđen tehničkim propisima.
- Spoljnu rasvetu uraditi za saobraćajnice prema kategoriji saobraćajnica

- **Hidrotehnička infrastruktura**

Vodovodna mreža

Postojeći distributivni cevovod prečnika 300mm izmestiti u saobraćajnicu. Planirana je sekundarna vodovodna mreža prečnika 110mm. Na ulici su predviđeni nadzemni hidranti. Broj nadzemnih hidranata biće određen prilikom izrade parternog uređenja. Na dva metra od regulacione linije predviđen je vodomerni šaht. U vodomernom šahtu se razdvajaju sanitarna i hidrantska mreža. Za lokale predvideti posebno vodomere. Kako se objekti više spratnosti ukoliko pritisak nije dovoljan predvideti uređaje za podizanje pritiska. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom ispod betonskih i asfaltnih površina u slojevima od 30cm sa potrebnim nabijanjem. Dubina ukopavanja vodovodne cevi iznosi 1.1m. Potreban pritisak na unutrašnjim hidrantima iznosi 2.5 bara. Specifična potrošnja vode iznosi 300l/st/dan a koeficijenti dnevne i časovne neravnomernosti iznose $k_1=1.4$ i $k_2=1.8$. U okviru predmetnog područja očekuje se 512 stanovnika.

Maksimalna dnevna potrošnja iznosi :

$$Q_{\max.dn} = 512 \times 300 \times 1.4/86400 = 2.49l/s$$

Maksimalna časovna potrošnja iznosi :

$$Q_{\max.čas} = 1.8 \times Q_{\max.dn} = 4.48l/s$$

Fekalna kanalizacija

Planirana je fekalna kanalizacija prečnika 200mm. Ostali priključci fekalne kanalizacije planirani su prečnika DN 150mm. U okviru kruga prikupiti otpadne vode i najkraćim putem izvesti u uličnu fekalnu kanalizaciju. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a. Postavljaju se na posteljicu od peska i zatrpavaju šljunkom u slojevima od 30cm. Na priključku kod objekata kanalizacione cevi su prečnika 150mm i pada od 2%. Na potrebnim mestima predviđeni su revizioni silazi sa liveno gvozdanim poklopcima za srednje saobraćajno opterećenje.

$$Q_{\max} = 0.8 \times Q_{\max.čas} = 3.59l/s$$

Atmosferska kanalizacija

Planirana je atmosferska kanalizacija DN 1000mm u saobraćajnici koja prolazi pored lokacije. Atmosferske vode se prikupljaju i odvođe u atmosfersku kanalizaciju. Na potrebnim mestima se postavljaju slivnici i revizioni silazi. Računati sa kišom verovatnoće 20%, trajanja 15 minuta i intenziteta padavina $i=264l/s/ha$. Kanalizacione cevi su PVC materijala. Postavljaju se na posteljicu od peska i zatrpavaju šljunkom u slojevima od 30cm. Ostavlja se mogućnost da se atmosferska voda prikuplja otvorenim kanalima i odvođa u atmosfersku kanalizaciju, što će biti obrađeno Glavnim projektom.

Svi prečnici su amproksimativni a tačni će se dobiti prilikom izrade Glavnih projekata hidrotehničke infrastrukture.

• **Telekomunikaciona infrastruktura**

Postojeće stanje

Na teritoriji opštine Herceg Novi u okviru koje se nalazi i predmetni plan za postojeće objekate elektronske komunikacije možemo reći sledeće: Na teritoriji opštine Herceg Novi u okviru koje se nalazi i lokaciji koja je predmet ovog plana imamo telekomunikacione usluge fiksne i mobilne telefonije, kao i usluge distribucije radio i TV signala, internet usluge i usluge javnih govornica. Ove nabrojane usluge elektronske komunikacije pružaju sledeća preduzeća:

Crnogorski telekom koji preko svoje podzemne i nadzemne TK infrastrukture pruža usluge fiksne mreže i to :PSTN,ADSL IP TV kao i usluge mobilne mreže., zatim Telenor koji pruža usluge mobilne mreže,Mtel koji pruža usluge mobilne mreže.

Uslugu distribucije radio i TV signala pružaju M kabal,BBM i Total TV. Usluge pristupa internetu pruža Mnnews i to fizički bežični pristup internetu kao i M-kabal, dok za usluge zemaljske diguzne mreže odnosno radio i TV signala usluge pruža Radio difuzni centar, a Pošta Crne Gore pruža usluge javnih telefonskih govornica.

Sa aspekta organizacije fiksnog telefonskog saobraćaja u okviru elektronskog komuniikacionog sistema u nacionalnoj mreži Crne Gore, Herceg Novi je definisan kao glavna centrala 031. Mreža je najvećim delom izgrađena u implementacije sistema XDSL tehnologije uvažavajući ograničavajuće faktore od starne izbora kablova u pristupnim mrežama po pitanju tipa i preseka provodnika. Na teritoriji opštine Herceg Novi izvršena je decentralizacija mreže izgradnjom većeg broja pretplatničkih isturenih stepena odnosno RSS-ova tako da su korisnici udaljeni manje od 2km od pripadajuće centrale.

U okviru teritorije opštine Herceg Novi fiksna usluga telefonskog saobraćaja obavlja se prvenstveno preko operatera Crnogorski Telekom koji ostvaruje ovaj saobraćaj preko svoje glavne centrale i 28 isturenih pretplatničkih stepena odnosno RSS-ova.

- Lokacije RSS-ova Crnogorskog Telekoma na teritoriji opštine Herceg Novi

Lokacija	naziv RSS-a
Njegoševa 47	HN TKC HERCEG NOVI
Sutorinsko polje , Sutorina bb	HN RSS SUTORINA
Bijela bb	HN RSS BIJELA
Njivice bb	HN RSS NJIVICE
Kamenari bb	HN RSS KAMENARI
Baošići bb	HN RSS BAOŠIĆI
Đenovići bb	HN RSS ĐENOVIĆI
Zelenika bb	HN RSS ZELENIKA
Zabrđe	HN RSS ZABRĐE
Kameno	HN RSS KAMENO
Norveška br.6	HN RSS IGALO
Novo naselje bb	HN RSS GOMILA
Bijela Školjka, Bijela	HN RSS BIJELA ŠKOLJKA
Kumbor bb	HN RSS KUMBOR

	HN RSS TOPLA
	HN RSS SAVINE
	HN RSS MELJINE
Kuti	HN RSS KUTI
Podi	HN RSS PODI
Rose	HN RSS ROSE
Zvinje	HN RSS ŽVINJE
	HN RSS MOKRINJE
	HN RSS DEBELI BRIJEG
	HN RSS MOJDEZ
	HN RSS RATIŠEVINA
	HN RSS TOPLA 2
	HN GC AXE
	HN PABX INSTITUT

Kapacitet digitalnih komutacionih čvorova broje instaliranih 21615 PSTN i 1056 ISDN, a aktivno je 12633 PSTN i 320 ISDN, 1094IMS, 6 MAX, 48IP Centrex FTTx i 104 aktivna ruralna priključaka. U funkciji su 5163 ADSL priključaka u okviru 20 ADSL čvorova i to:

HN TKC HERCEG NOVI SAVINA	HN RSS ZELENIKA	HN	RSS
HN RSS SUTORINA MELJINE	HN RSS KAMENO	HN	RSS
HN RSS BIJELA	HN RSS IGALO	HN RSS KUTI	
HN RSS NJIVICE	HN RSS GOMILA	HN RSS PODI	
HN RSS KAMENARI BAOŠIĆI	HN RSS BIJELA ŠKOLJKA	HN	RSS
HN RSS DEBELI BRIJEG 2	HN RSS KUMBOR	HN RSS TOPLA	
HN RSS ĐENOVIĆI	HN RSS TOPLA		

Pored Crnogorskog Telekomu fiksni telefonski priključak na teritoriji opštine Herceg Novi ima i Mtel i to 42 aktivna fiksna telefonska priključka koji uslugu ostvaruje putem WiMAX

Pošta Crne Gore u svojim poslovnicaama pruža usluge javnih telefonskih govornica i to na sledećim lokacijama:

Pošta-lokacija	Broj PTSN govornica	Broj VoIP govornica
Baošići		6
Bijela		3
Đenovići		4
Herceg Novi		2
Igalo	6	4
Meljine	4	
Zelenika	4	

PREMA PODACIMA IZ Monstata od poslednjeg popisa, opština Herceg Novi broji 30864 stanovnika i 11133 domaćinstava, od kojih 19617 stanovnika i 7213

domaćinstava pripada gradskom,(urbanom) delu. Ostalo pripada ruralnom delu opštine. Na osnovu pokazatelja i podataka na teritoriji opštine Herceg Novi na svaka 2 stanovnika pripada po jedan telefonski priključak.

Penetracija fiksne telefonije u opštini Herceg Novi iznosi oko 46.54%, a penetracija fiksno-širokopojasnog pristupa(ADSL) iznosi 16.66%.

U cilju adekvatnog procenjivanja stepena razvoja elektronskih komunikacija u opštini Herceg Novi, za poređenje mogu poslužiti podaci o penetraciji fiksne telefonije i fiksno-širokopojasnog pristupa za Crnu Goru. Na osnovu podataka za Crnu Goru kao i prosekom za posmatrane zemlje iz EU podaci su sledeći: penetracija fiksne telefonije u Crnoj Gori je 27,11% a penetracija fiksno-širokopojasnog pristupa iznosi 11,3%. Na osnovu ovih podataka možemo zaključiti da je na teritoriji opštine Herceg Novi penetracija fiksne telefonije kao i penetracija fiksno-širokopojasnog pristupa znatno veća od proseka u Crnoj Gori pa i od proseka za mnoge zemlje EU. Podzemna mreža fiksne telefonije u okviru elektronske komunikacije je izvedena sa bakarnim i optičkim kablovima.

Na prostoru koji je predmet ovog plana nema postojeće podzemne elektronske komunikacione mreže odnosno podzemne infrastrukture kao i objekata.

Usluge fiksno-širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Herceg Novi pružaju 5 operatera, i to:

- Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 5446 aktivnih priključaka putem ADSL tehnologije i 70 aktivnih priključaka putem optike u okviru 20 ADSL čvorova: HN TKC Herceg Novi, HN RSS Đenovići, HN RSS Baošići, HN RSS Debeli Brijeg, HN RSS Gomila, HN RSS Igalu, HN RSS Kumbor, HN RSS Kuti, HN RSS Meljine, HN RSS Savina, HN RSS Sutorina, HN RSS Topla, HN RSS Bijela, HN RSS Bijela školjka, HN RSS Kamenari, HN RSS Kameno, HN RSS Njivice, HN RSS Podi, HN RSS Topla 2 i HN RSS Zelenika.
- U M-Kabl na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 464 aktivnih priključaka putem KDS Tehnologije
- Mtel na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 85 priključaka putem WiMAX tehnologije
- Telenor ovu vrstu usluge pruža na teritoriji opštine herceg Novi preko WiMAX tehnologije
- SBS Net Montenegro na teritoriji opštine herceg Novi ima u funkciji 2 priključka putem postojeće satelitske opreme

Usluge fiksno-bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Herceg Novi pružaju dva operatera, i to:

- Crnogorski Telekom ovu uslugu pruža na teritoriji opštine herceg Novi preko WiFi tehnologije
- MNNews na teritoriji opštine herceg Novi ima u funkciji jedan priključak koje ostvaruje putem WiFi tehnologije

Usluga distribucije radio i TV programa na teritoriji opštine Herceg Novi pružaju 4 operatera, i to:

- Crnogorski Telekom ovu uslugu pruža za 4482 korisnika posredstvom (IP TV) tehnologije
- BBM ovu uslugu pruža za 2086 korisnika posredstvom Multichannel Multipoint Distribution Service(MMDS) tehnologije
- Total TV Montenegro ovu uslugu pruža za 1921 korisnika posredstvom Direct to home(DTH) tehnologije
- M-kabl ovu uslugu pruža za 1337 korisnika posredstvom KDS tehnologije

Usluge zemaljske radio difuzije pruža Radio difuzni centar, putem svojih antenskih stubova putem svojih antenskih stubova i objekat akoji će kao podaci biti pruikazanai u jednoj od donjih tabela:

Na teritorije opštine Herceg Novi kao što je već rečeno postoje tri operatera mobilne telefonije sa licencom. Pokrivenost teritorije Crne Gore je sa 93% dok je za teritoriju opštine Herceg Novi pokrivenost oko 97% za sva tri operatera.

U sledećim tabelama date su lokacije antenskih stubova kao i baznih stanica mobilne telefonije.

- Lokacija antenskih stubova operatera na teritoriji opštine Herceg Novi

Lokacija	Geografska dužina osnove stuba	Geografska širina osnove stuba	Nadmorska visina(m)	Vlasnik lokacije	Dimenzija H(m)
Borovik	018°27'20.19"E	42°32'52.58"N	880	CG Telekom	30
Herceg Novi TKC	018°31'53.91"E	42°27'11.99"N	51	CG Telekom	5.4
Savina	018°32'25.90"E	42°27'12.20"N	80	CG Telekom	
Spanjola	019°32'02.01"E	42°27'21.80"N	161	CG Telekom	16+4
Žanjice	018°56'40.60"E	42°24'31.81"N	174	CG Telekom	24
HN-autobuska stanica	018°32'01.16"E	42°27'13.37"N		MTEL	10
Mojdež	018°29'55.00"E	42°28'39.85"N		MTEL	24
Meljine	018°33'27.59"E	42°27'18.63"N		MTEL	6
Baošići	018°38'20.00"E	42°26'40.00"N		MTEL	30
Kamenari	018°40'48.00"E	42°28'01.00"N		MTEL	4
Igalo-hotel Metalutg	018°31'07.00"E	42°27'34.10"N		MTEL	4
Pode	018°33'14.99"E	42°27'34.65"N		MTEL	10
Kamenari	018°40'51.84"E	42°27'35.77"N		Telenor	8+4
Sitnica(krivošije)	018°27'42.66"E	42°32'48.71"N		Telenor	30
Kobila	018°31'39.84"E	42°25'38.32"N		Telenor	30
Luštica(Zabrđe)	018°36'48.14"E	42°24'35.52"N		Telenor	16+4
Debeli Brijeg	018°26'26.57"E	42°29'07.23"N	157.90	Telenor	36
Vrbanja	018°30'55.06"E	42°32'46.12"N	1067.90	Telenor	30
Kruševica	018°29'37.50"E	42°31'25.66"N		Telenor	7
Žvinje	018°29'37.50"E	42°26'50.30"N	263	RDC	33
Luštica	018°36'47.97"E	42°24'35.44"N	584	RDC	30
Luštica	42°24'35.44"N	42°24'35.44"N		RDC	8

U sledećoj tabeli je dat spisak baznih stanica na teritoriji opštine Herceg Novi a koje se nalaze na lokacijama koje su date za antenske stubove

Lokacija	Geografska dužina osnove stuba	Geografska širina osnove stuba	Nadmorska visina(m)	Operater	Tip bazne stanice
Luštica	018°36'29.70E	42°24'36.40"N	584	BBM	MMDS

Urbanistički projekat kompleksa mešovite namene „VILLDOR” u Igalu

Žvinje	019°30'11.20E	42°26'27.50"N	155	BBM	MMDS
Borovik	018°27'10.84"E	42°32'52.86"N	910	CG Tel.	GSM
Debeli Brijeg	018°27'23.78"E	42°28'52.79"N	67	CG Tel.	GSM
Herceg Novi TKC	018°31'53.96E	42°27'10.56"N	43	CG Tel.	GSM/UMTS
Hotel Metalurg	018°30'46.88"E	42°27'33.91"N	8	CG Tel.	GSM/UMTS
Kamenari	018°40'26.00"E	42°27'33.91"N	0	CG Tel.	GSM
Luštica	018°36'33.56"E	42°24'35.27"N	580	CG Tel.	GSM
Savina	018°32'24.06"E	42°27'11.95"N	84	CG Tel.	GSM/UMTS
Spanjola	018°32'01.77"E	42°27'24.47"N	157	CG Tel.	
Žanjice	018°34'19.48"E	42°24'31.81"N	174	CG Tel.	GSM
Žvinje	018°29'36.89"E	42°26'50.39"N	278	CG Tel.	GSM/DCS1800
HN-autobuska stanica	018°32'19.89"E	42°27'13.38"N	87	MTEL	GSM/UMTS
Mojdež	018°29'55.00"E	42°28'39.85"N	211	MTEL	GSM/UMTS
Meljine	018°33'27.59"E	42°27'18.63"N	10	MTEL	GSM/UMTS
Baošići	018°38'00.18"E	42°26'40.68"N	54	MTEL	GSM/UMTS
Kamenari	018°40'33.57"E	42°27'35.98"N	8	MTEL	GSM/UMTS
Igalo-hotel Metalutg	018°30'46.79"E	42°27'34.10"N	9	MTEL	GSM/DCS1800
Podi	018°33'32.33"E	42°27'35.13"N	168	MTEL	GSM
Sitnica	018°27'19.78"E	42°32'52.89"N	876	MTEL	GSM
Igalo-MTEL poslovnica	018°32'26.00"E	42°27'02.00"N	12	MTEL	GSM
Igalo-2	018°30'51.00"E	42°27'46.00"N	65	MTEL	GSM/UMTS
Luštica	018°36'29.61"E	42°24'36.81"N	577	MTEL	GSM/DCS1800
Žvinje	018°29'37.70"E	42°26'50.19"N	272	MTEL	GSM/DCS1800
Bijela	018°39'23.00"E	42°27'12.00"N	23	MTEL	GSM/UMTS
Kamenari	018°40'51.81"E	42°27'35.76"N		Telenor	GSM
Hotel Metalurg	018°30'57.59"E	42°27'31.80"N		Telenor	DCS1800
Igalo	018°30'50.28"E	42°27'26.48"N		Telenor	GSM/UMTS
Krašići	018°35'15.70"E	42°25'21.25"N		Telenor	GSM/DCS1800
Debeli Brijeg	018°26'44.40"E	42°29'06.44"N		Telenor	GSM/DCS1800
Vrbanja	018°30'55.06"E	42°32'46.12"N		Telenor	GSM
Kruševica	018°29'00.93"E	42°31'25.66"N		Telenor	GSM
Savina	018°32'43.40"E	42°27'11.67"N		Telenor	GSM/DCS1800
Bijela Pošta	018°39'20.00"E	42°27'01.00"N		Telenor	GSM
Meljine	018°33'44.86"E	42°27'17.56"N		Telenor	GSM/UMTS
Njivice	018°31'39.84"E	42°25'38.32"N		Telenor	GSM/DCS1800
Obostnik	018°36'48.14"E	42°24'35.52"N		Telenor	GSM
Obostnik-new	018°36'46.27"E	42°24'36.24"N		Telenor	GSM
Žvinje	018°29'37.70"E	42°26'50.20"N		RDC	UHF/VHF/link
Luštica	018°36'47.97"E	42°24'35.44"N		RDC	
Kuta-Nova	018°34'24.60"E	42°27'20.40"N		RDC	

Za prostor koji je predmet ovog plana postojeće bazne stanice pružu potrebne signale mobilne telefonije i na taj način pokrivaju signalom predmetni prostor. Eventualno planiranje novih baznih stanica biće naznačeno eventualnim planovima i potrebama koji će naznačiti operateri mobilne telefonije ukoliko im se ukažu potrebe za novim kapacitetima.

Prostor obuhvaćen ovim planom se pokriva kvalitetno sa TV signalom preko postojećeg repetitora. Usluge proizvodnje, prenosa i distribucije signala radija i televizije Radio Crna Gora kao i Televizija Crna Gora vrši radio-difuzni centar Crne Gore preko radio relejnog punkta na Lovćenu i repetitora Žvinje i Obostnik. U opštini Herceg Novi su prisutni lokalni komercijalni radio servisi "Radio Herceg Novi", "radio Delfin" i "Radio More". Za pružanje servisa kablovske televizije trenutno postoji 4 operatera.

Razvojem tehnologije u oblasti distribucije TV, radio signala, pojavljuju se i novi oblici distribucije tih signala, što je prisutno i na prostoru posmatranom ovim GUP-om.

Imamo pojavu novih distributera TV i radio signala , kako putem kabla, tako i bežičnim putem, sa velikim brojem kanala.

Na osnovu ovako navedenih podataka za infrastrukturu elektronske komunikacije na prostoru opštine Herceg Novi a koji obuhvata i prostor ovog plana dobijeni su sledeći rezultati a koji uzimaju pri izračunavanju broj stanovnika i broj priključaka i to:

- Penetracija fiksne telefonije iznosi 46,16%
- Penetracija mobilne telefonije 145,49%
- Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa iznosi 19,66%

Ovi podaci za celokupni prostor Crne Gore dat je u sledećoj tabeli:

Penetracija fiksne telefonije u CG	Penetracija mobilne telefonije u CG	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG	Penetracija mobilnog širokopojasnog pristupa u CG
27,65%	186,9%	13,6%	10,4%

Buduće stanje

Jedan od ciljeva predmetnog planskog dokumenta je planiranje i praćenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahteve više operatera elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima kao i potrebe organa lokalne samouprave ovog planskog akta.

Ovim planom se predviđa implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija čime se doprinosi bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanje broja servisa, njihova ekonomska i geografska dostupnost, bolja i veća informisanost kao i brži razvoj u privredi i opštini u celini.

Na osnovu analize postojećeg stanja kao i na osnovu potreba za novim kapacitetima predviđaju se određena rešenja čiji je cilj da se obezbedi planiranje i gradnja elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljavati više operatera elektronskih komunikacija. Gradnja nove TK infrastrukture treba da ponudi i omogući kvalitetne i savremene elektronske i telekomunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima a koji će se moći koristiti i za potrebe organa lokalne samouprave

Pri gradnji novih infrastrukturnih objekata posebnu pažnju posvetiti zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture. Planom se obezbeđuju koridori za telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju i za polaganje telekomunikacionih kablova duž svih postojećih i budućih saobraćajnica.

Gradnja, rekonstrukcija i zamena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Pri gradnji objekata kao i infrastrukture neposredno uz objekte elektronske komunikacije ili pri gradnji objekata i infrastrukture za potrebe elektronske

komunikacije potrebno je u svemu se pridržavati Pravilnika o načinu određivanja elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio koridora, u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata ("Službeni list CG", broj 83/2009 od 18.12.2009.godine).

Elektronsko komunikacioni sistem je jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema od koga zavisi funkcionisanje životnih aktivnosti u naseljima a veoma je važan za područja koji jednim delom pripadaju ovom planu. Planom se predviđa da se razvoj elektronske komunikacije ići u pravcu digitalizacije i integrisanja mreže. Samim tim da se ostvari integracija mreže u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama (ISDN) koja sa primenom novih kablova sa optičkim vlaknima omogućava nove usluge (videofonija, kablovska televizija, stereofonski radio kanali, i monoge druge usluge i sl.).

Planskim aktima obuhvaćena je izgradnju posebnog tzv "Opštinskog teleinformacionog sistema" koji treba da bude osnovna podrška razvoju elektronske uprave. Ovaj sistem treba da poveže sedište opštine sa svim lokacijama i organizacijama od bitnog interesa za opštinsku upravu kao što su: komunalna preduzeća, MUP, Katastar, telekomunikacioni operateri, turistički operateri, video nadzor, telemetrijske tačke zdravstvene ustanove i sl. Da bi se ostvario razvoj ove mreže potrebna je pravilna i savremena izgradnja elektronsko komunikativna infrastruktura i povezivanje svih centara kablovima sa optičkim vlaknom.

Ovim planskim aktom predviđena je izgradnja kablovske telekomunikacione kanalizacije od najmanje 4 PVC cevi prečnika 110mm. Sastavni deo ove TK kanalizacije su i TK okna postavljena na mestima račvanja TK kanalizacije kao i na mestima gde dolazi do promene pravca TK kanalizacije. Novu TK kanalizaciju uklopiti u postojeću kanalizaciju na obodima granice plana gde ista postoji i po potrebu u zavisnosti od kapaciteta postojeće kanalizacije izvršiti njeno proširenje dodavanjem dve nove cevi prečnika 110mm.

Planiranu kablovsku kanalizaciju izgraditi u predhodno iskopan rov u zemlji dimenzija 0.8x0.4m i PVC cevi postaviti u odgovarajućim nosačima za cevi. Uz planiranu TK kanalizaciju predviđena je izgradnja telekomunikacionih okna dimenzija koje će odrediti nadležno telekomunikaciono preduzeće Crnogorski Telekom ili će se odrediti u glavnim projektima infrastrukture. Planiranu TK infrastrukturu povezati sa postojećom TK kanalizacijom koja se nalazi van granica plana tako da čine jednu funkcionalnu celinu. Ovim planom se predviđa izgradnja nove TK kanalizacije gde god je moguće u trotoaru i u mekom terenu. TK okna su planirana u trotoaru ili mekom terenu sa lakim poklopcima. Kroz planiranu TK kanalizaciju predviđeno je polaganje kablova TK59GM i optičkih kablova.

Planom je predviđena izgradnja zalazaka TK kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranog područja duž postojećih i planskih saobraćajnica.

Istom TK kanalizacijom predviđeno je povezivanje telekomunikacionih čvorova odnosno isturenih pretplatničkih stepena.

Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeći telekomunikacionu centralu koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvideti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

a u gradovima i naseljima gradskog obeležja-Agencije radio difuziju RCG.

Trase planirane TK kanalizacije potrebno je, gde god je moguće uklopiti u buduće trotoare ulica i zelenih površina. Izgradnju planirane TK kanalizacije i odgovarajućih TK okna izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama iz ove oblasti. Na mestima gde se TK kablovska kanalizacija izvodi u kolovozu ili u parking prostoru izvesti ojačavanja TK kanalizacije. Poklopci za TK okna su uglavnom laki sem na mestima gde je potrebno postaviti TK okno a da preko njega prolazi saobraćajnica ili parking gde se mora TK okno izvesti sa teškim poklopcem.

TK kablovsku kanalizaciju izraditi u predhodno iskopanom rovu. Sve građevinske radove izvoditi u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti.

Kablovsku kanalizaciju treba predvideti do novih telekomunikacionih koncentracionih ormana postavljenih u objektima.

Potrebno je sve postojeće i buduće elektronsko telekomunikacione čvorove povezati optičkim kablom dok se objekti povezuju kablovima TK59GM ili optičkim kablovima.

Jednu planiranu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalaciju. Za nove stambene objekte planirane su privodne PVC cevi prečnika 40mm za uvod kablovske televizije kao i PVC cev za priključenje na telekomunikacionu mrežu.

Do svakog objekta položiti najmanje dve PVC cevi prečnika 110mm i jednu cev prečnika 40mm od okna elektronske komunikacije.

Kapacitet TK kablova koje se polažu kroz odgovarajuću kablovsku kanalizaciju biće određen glavnim projektima objekata koje se priključuju na telekomunikacionu podzemnu mrežu odnosno prema stvarnim potrebama i nameni svakog objekta ponaosob kao i na osnovu potreba za telekomunikacionim priključcima i uslugama u odnosu na broj stanovnika i društvenih subjekata ovog dela grada..

Planom je predviđeno da se trasa telekomunikacionih instalacija gradi sa jedne strane saobraćajnica u trotoaru ili mekom terenu dok se sa druge strane saobraćajnica predviđa polaganje energetskih visokonaponskih i niskonaponskih kablova gde god je to moguće a TK okna grade u istom ili na parking prostoru. Ukoliko se trasa ove instalacije vodi paralelno ili ukršta sa drugim instalacijama (vodovod, elektroenergetska...) treba ostvariti propisna rastojanja a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Za pojedinačna priključenja objekata na telekomunikacionu mrežu satavni deo biće i uslovi nadležnog preduzeća za telekomunikacije “Crnogorski Telekom”.

U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvideti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

Do svih objekata postaviti kablovsku kanalizaciju od dve PVC cevi 110mm i od PE cevi 40mm. U kablovsku kanalizaciju uvesti optičke kablove. Unutar objekata kabliranje predvideti optičkim ili UTP (FTP) kablovima.

Priključak objekata izvesti prema uslovima za priključenje objekata na TK infrastrukturu a koje će izdati preduzeće za telekomunikacije Crnogorski Telekom. Tačan priključak biće definisan i glavnim projektom TK instalacija za planirane objekte.

Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. U

objektima (centralen funkcije i višeporodični) unutrašnju instalaciju predlažemo da se u ovom planu izvede kablovima FTP (UTP) kategorije 6 ili 7 sa kojom bi se omogućilo korišćenje naprednih servisa čije se pružanje tek planira postavljeno kroz odgovarajuće PVC cevi.

Spoljni priključni kabal kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.

Prilikom izbora lokacije i određivanja položaja baznih stanica voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom ukljapanju, izbeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku vrednost itd.

Potrebno je pri usaglašavanju lokacije baznih stanica a imajući u vidu da bazne stanice svojim radom ne zagađuje životno i tehničko okruženje, niti na bilo koji način zagađuju vazduh, vodu i zemlju ali da može doći do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetnog zračenja pridržavati se Zakona o životnoj sredini ("Sl. list RCG" br. 12/96 i 55/00), Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" broj 80/05) i Pravilnika o najvećim dozvoljenim snagama zračenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obeležja-Agencije radio difuziju RCG.

a u gradovima i naseljima gradskog obeležja-Agencije radio difuziju RCG.

Gradnja, rekonstrukcija i zamena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Pri gradnji objekata kao i infrastrukture neposredno uz objekte elektronske komunikacije ili pri gradnji objekata i infrastrukture za potrebe elektronske komunikacije potrebno je u svemu se pridržavati Pravilnika o načinu određivanja elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio koridora, u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata ("Službeni list CG", broj 83/2009 od 18.12.2009. godine).

Način, faze i dinamika realizacije plana

Za organizaciju planiranih sadržaja planom je opredeljeno trinaest urbanističkih parcela.

S obzirom na broj objekata koji je planiran u okviru predmetnog prostora i značajne kapacitete koji će se ostvariti, a u cilju ekonomičnosti i efikasnosti organizacije i realizacije građenja planiranih objekata, planirane su određene faze gradnje koje predstavljaju funkcionalne i prostorne celine.

Fazna realizacija je planirana u 4 faze u okviru kojih je moguće graditi objekte prema trenutnim potrebama investitora.

Pristup predmetnoj lokaciji ostvaruje se sa sabirne "saobraćajnica A", koja se u produžetku vezuje za magistralni pravac – Jadransku magistralu tako da njena realizacija ima veliki značaj kako za zahvat urbanističkog projekta tako i za šire okruženje. Realizacija ove saobraćajnice čini prvu fazu koja uslovljava dalju gradnju kompleksa. Druga faza podrazumeva gradnju niza objekata koji se naslanjaju na saobraćajnicu planiranu prvom fazom.

Gradnja objekata na UP 1 i 2 su uslovljeni realizacijom pristupne saobraćajnice i moraju se graditi istovremeno zbog podzemnih etaža koje su povezane. Interna saobraćajnica uslovljava gradnju i ostalih objekata koji se nalaze u unutrašnjosti bloka.

Iz svega zaključujemo da treću fazu podrazumeva izgradnja interne saobraćajnice sa pratećom infrastrukturom dok za njom sledi faza izgradnje ostalih objekata u unutrašnjosti bloka. Redosled izgradnje objekata unutar faze će se utvrditi na osnovu potreba budućih korisnika prostora.

Fazna gradnja podrazumeva i faznu izradu tehničke dokumentacije i pribavljanje građevinske dozvole za svaku pojedinačnu fazu:

1. Fazno projektovanje saobraćajnica u okviru granica faze
2. Faznu izgradnju saobraćajnica u okviru granica faze
3. Fazno projektovanje objekata u okviru granica faze
4. Faznu izgradnju objekata u okviru granica faze

Faze gradnje mora da podrži I fazna realizacija infrastrukture, što je planskim rešenjem omogućeno.

Urbanističkim projektom je dat predlog fazne realizacije, pri čemu će se tačan redosled faza utvrditi budućim zahtevima i potrebama.

Ekonomska analiza I troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana

Troškovi realizacije u okviru predmetnog prostora obuhvataju:

- Troškove pripremanja zemljišta
- Troškove opremanja zemljišta

Troškovi I cene pojedinih radova na opremanju predmetnom području svedeni su na cene iz oktobra meseca 2013. godine na teritoriji Opštine Herceg Novi. Cene su dobijene I potvrđene od strane Investitora.

➤ TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA

Troškovi pripreme zemljišta obuhvataju troškove eksproprijacije zemljišta i objekata i troškove rušenja objekata koji su u zoni novoplaniranih javnih površina.

Troškovi eksproprijacije zemljišta u funkciji saobraćajnih površina	1202	30e	36 060€
---	------	-----	---------

UKUPNI TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA:			36 060€
---	--	--	----------------

➤ TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA

SAOBRAČAJNE POVRŠINE	m²	cena	
troškovi izgradnje saobraćajnica	2682	50e	134 100e
troškovi izgradnje trotoara	756	40e	30 240e
troškovi izgradnje podzemnog prolaza	30	220e	6 600

ispod puta

UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA: 170 940€

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovodna mreža

Troškovi I cene pojedinih radova na predmetnom području

cevi prečnika Ø 50mm	180m x 80€/m1	14 400€
cevi prečnika Ø 80mm	180m x 100€/m1	18 000€
cevi prečnika Ø 110mm	460m x 120€/m1	55 200€
cevi prečnika Ø 300mm	200m x 140€/m1	28 000€
Fekalna kanalizacija		
cevi prečnika Ø 150mm	180m x 160€/m1	28 800€
cevi prečnika Ø 200mm	470m x 200€/m1	94 000€
Atmosferska kanalizacija		
cevi prečnika Ø 1000mm	210m x 300€/m1	63 000€
cevi prečnika Ø 400mm	180m x 240€/m1	43 200€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 344 600€

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VN mreža:

troškovi izgradnje trafo stanice 10/0.4kV, 2x630kVA, komplet građevinski i elektroenergetski deo	kom.1	50 000e	50 000€
troškovi izgradnje kablovskog 10kV-nog voda XHE-A 49 3x1x240mm ² , sa iskopom rova i polaganjem kabla	m.800	44e	35 200€
nabavka i izrada spojnice za nastavljjanje (izmeštanje) kabla	paušalno		500€
ostali troškovi: izrada projektne dokumentacije, saglasnosti	paušalno 5%		5 300€

UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE: 363 000€

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje
Izrada podzemnih kablovskih vodova, TK kablovske kanalizacije sa obezbeđenim
priključkom za objekte

PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE

UKUPNI TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 30 000€

UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA

UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA: 0€

UKUPNI TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA 36 060€

UKUPNI TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA 562 280€

UKUPNO 598 340€

Usporedni pregled maksimalno očekivanih i ostvarenih površina i kapaciteta u okviru predmetnog prostora

Pregled maksimalno očekivanih površina i kapaciteta u okviru predmetnog prostora

	Površina m ²	Spratnost	P pod obj. m ²	BRP m ²	Slob. i zelene površine	max lz	max li	min br. PM
POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU								
UP 1	1 162,69	Po+Su+P+3	465,08	1 395,23	697,61	0,40	1,20	10
UP 2	726,47	Po+Su+P+3	290,59	871,76	435,88	0,40	1,20	9
UP 3	2 619,54	Po+Su+P+3	1 047,82	3 143,45	1 571,72	0,40	1,20	23
UP 4	1 731,58	Po+Su+P+3	692,63	2 077,90	1 038,95	0,40	1,20	15
UP 5	3 561,35	Po+Su+P+3	1 424,54	4 273,62	2 136,81	0,40	1,20	33
UP 6	2 218,96	Po+Su+P+3	887,58	2 662,75	1 331,38	0,40	1,20	21
UP 7	485,36	Po+Su+P+3	194,14	582,43	291,22	0,40	1,20	5
UP 8	461,39	Po+Su+P+3	184,56	553,67	276,83	0,40	1,20	5
UP 9	462,67	Po+Su+P+3	185,07	555,20	277,60	0,40	1,20	5
UP 10	472,49	Po+Su+P+3	189,00	566,99	283,49	0,40	1,20	5
UP 11	465,39	Po+Su+P+3	186,16	558,47	279,23	0,40	1,20	5
UP 12	470,56	Po+Su+P+3	188,22	564,67	282,34	0,40	1,20	5
POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE								
UP 13	27,53	P	10,49	10,49	17,04	0,18	0,18	/
POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ								
	3 501,44	/	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	18 337,42	Po+Su+P+3	5 956,88	17 849,67	8 909,1	0,32	0,97	139

Pregled idejnim rešenjem ostvarenih površina i kapaciteta u okviru predmetnog prostora

Površina m ²	Spratnost	P pod. obj. m ²	BRP m ²	Slobodne površine	Iz	li	Broj stanova	Broj stanovnika	Broj PM - ostvaren
POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU									
UP 1	Su+P+3	452,81	1 393,95	709,88	0,39	1,20	10	20	30
UP 2	Po+Su+P+3	213,96	866,30	512,51	0,29	1,19	11	22	9
UP 3	Su+P+3	882,32	3 129,46	1 737,22	0,34	1,19	30	97	35
UP 4	Po+P+3	561,66	2 077,21	1 169,92	0,32	1,20	19	74	20
UP 5	Po+Su+P+3	1 090,8	4 238,24	2 470,55	0,31	1,19	43	143	29
UP 6	Po+Su+P+3	649,39	2 647,59	1 569,57	0,29	1,19	28	84	24
UP 7	Su+P+3	154,87	529,75	330,40	0,31	1,09	6	12	7
UP 8	Su+P+3	166,37	552,75	295,02	0,36	1,20	6	12	7
UP 9	Su+P+3	166,37	552,75	296,46	0,36	1,19	6	12	7
UP 10	Su+P+3	166,37	552,75	306,12	0,35	1,17	6	12	7
UP 11	Su+P+3	166,37	552,75	299,02	0,36	1,19	6	12	8
UP 12	Su+P+3	143,37	506,75	327,19	0,30	1,08	6	12	6
POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE									
UP 13	P	10,49	10,49	17,04	0,18	0,18	/	/	/
POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ									
	/	/	/	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	/	4 814,66	17 806,14	13 522,76	0,26	0,97	177	512	189

Struktura apartmana projektovana idejnim rešenjem je: jednosobni, dvosobni i trosobni. U okviru ovako projektovanih apartmana realno se može očekivati maksimalno 512 povremenih korisnika.

U okviru indeksa izgrađenosti i zauzetosti uračunate su i površine otvorenih (nenatkrivenih) bazena sa 20% pripadajuće površine. Prilikom izrade Glavnih projekata moguće je tu površinu povećati do maksimalno zadatih parametara za tu namenu.

U tabeli su prikazani kapaciteti ostvareni idejnim rešenjem. Broj apartmana nije obavezujući, prilikom izrade Glavnih projekata moguća su odstupanja u funkcionalnom smislu i korekcija broja apartmanskih jedinica i pratećih sadržaja, pri čemu se mora obezbediti potreban broj parking mesta u skladu sa normativima za ovu namenu.

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smernice za dalju plansku razradu

Predmetni prostor je planski tretiran kao celina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje.

Idejno rešenje predstavlja osnov za dalje sprovođenje. Prilikom izrade glavnih projekata dozvoljena su odstupanja od idejnog rešenja u smislu bolje funkcionalne organizacije i parternog uređenja u okviru planom zadatih parametara.

Karakter prostorne slike i smernice za uređenje

Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine

Čitav prostor predmetnog plana je opredeljen za mešovitu namenu u okviru koje će se kroz dalju plansku razradu u skladu sa položajem u odnosu na okruženje, definisati tipologija i organizacija zelenila koje će podržati predmetni prostor.

Novoplanirano zelenilo treba da prati osnovnu namenu površina sa otvaranjem zelenih frontova celom površinom plana, gde god je to moguće, kako bi se ostvarila što bolja veza sa širim okruženjem. Raspored i organizacija zelenila su, u grafičkom prilogu, dati ilustrativno, te ih je potrebno daljom projektnom dokumentacijom detaljno razraditi.

Cilj planskog pristupa je stvaranje estetski uobličenog sistema zelenila koji će doprineti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Osnovne smernice:

- funktionalno zoniranje zelenih površina
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika
- usklađivanje kompozicionog rešenja zelenila sa namenom zelenih površina
- upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima.

Za lokacije koje po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa čl.17 Zakona o Životnoj sredini (Sl.list Republike Crne Gore broj 12/96) predviđena je obaveza izrade procene uticaja objekata na životnu sredinu.

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sledeći uslovi:

- koristiti biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine, koje su u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima prostora
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.
- odabir sadnica treba da odgovara nameni i funkciji koja se od zelene površine očekuje, da je iz pripadajuće asocijacije, a preporučuje se i upotreba vrsta koje su se do sada dobro pokazale u datoj sredini

Smernice za realizaciju planskih rešenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno–higijenskih uslova, boljim mikroklimatskim uslovima, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju planiranja i po načinu intervencija u prostoru, korišćenja i uređenja determinisane su sledeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

URBANO NASELJSKO ZELENILLO

SISTEM ZELENILO URBANOG NASELJA predviđa sledeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

1. Objekti pejzažne arhitekture ograničene namene

- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Linearno zelenilo
- Zelenilo krovova

2. Objekti pejzažne arhitekture specijalne namene

- Zelenilo infrastrukture

SMERNICE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namene

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Pejzažno oblikovanje prostora prilagođeno je lokalnom ambijentu i planiranoj nameni prostora. Kategorija zelenila u okviru predmetne namene uređuje se kao kategorija blokovskog zelenila formirana po tipu parkovskog zelenila sa stazama za šetanje, proširenjima (platoima), prostorima za igru dece, sport i rekreaciju, odmor i susret korisnika sa pratećim mobilijarom, odmorištima, kao i karakterističnim vizurama. U praksi projektovanja i izgradnje stambenih kompleksa može se pristupiti na dva načina. Prvi način karakteriše stvaranje pejzažnih kompozicija, koje podražavaju lokalni prirodni pejzaž. Drugi način je karakterističan po preovladavanju ravnih popločanih površina, sa strogim geometrijskim konturama, prisustvom pravolinijske mreže pešačkih staza, koje određuju oblik i lokaciju platoa različite namene, takođe i prostornu organizaciju zelenih zasada. Efikasno sredstvo za povećanje izražajnosti slike predela stambenih kompleksa je primena principa dendrološkog akcenta-ozelenjavanje pojedinih delova stambene teritorije sa dominacijom jedne vrste drveća ili šiblja. Naizmenična smena biljnih vrsta, primenjenih na pojedinim delovima i uvođenje različitih načina njihovog raspoređivanja unosi raznolikost u stambenu izgradnju.

Ova kategorija zelenila ima višestruki značaj, jer se istovremeno može koristiti kao zelenilo stambenog bloka, zelenilo parkovskog karaktera i kao zelenilo u funkciji rekreacije.

Pešačke komunikacije staze i proširenja na teritoriji stambenog bloka, planiraju se u zavisnosti od više faktora, te je preporučena širina od 1.5m – 3.0m.

Prilikom uređenja otvorenih prostora bloka predlaže se upotreba pergola koje predstavljaju element tradicionalnog uređivanja otvorenih površina u primorju.

Linearno zelenilo

U zavisnosti od koncepcije celokupnog uređenja prostora, visine i rasporeda objekata, reljefa terena, kao i u zavisnosti od mogućnosti otvaranja i naglašavanja atraktivnih vizura ka moru, potrebno je formirati linijski raspoređene zasade.

U kompozicionom smislu, linearno zelenilo se rešava tako da predstavlja osnov zelenih površina i služi za povezivanje svih kategorija zelenila u jedinstven sistem. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje komfora tokom vožnje, sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. U zavisnosti od prostornih mogućnosti, a uslovljeno rastojanjem između objekata, kao i rasporedom prozora i vrata na objektima linijsko zelenilo se može formirati od visokog rastinja-drvored ili od nižeg-žbunje, perene i dr.

Prilikom ozelenjavanja i formiranja **drvoreda** obavezan uslov je:

- o rastojanje između drvorednih sadica od 5-10m,
- o min. visina sadnice 2,5-3m,
- o min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,

- o min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m,
- o otvori na pločnicima za sadna mesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- o obezbediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- o predvideti osvetljenje zelene površine,
- o predvideti hidrantsku mrežu,
- o predvideti održavanje zelene površine.

Prilikom ozelenjavanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mesta sadnje visokog drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih delova nadzemnih objekata.

Na mestima gde je predviđena ova kategorija zelenila, a gde prostorne i organizacione mogućnosti ne dozvoljavaju postavljanje drvorednih sadnica, ozelenjavanje vršiti u parteru na sledeći način:

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 1m, koje ne ometaju vizure,
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i td) u kombinaciji sa zelenilom i sl.

Zelenilo krovova

Kako bi se predmetni prostor dodatno oplemenio, a i kao izraz potrebe da se ozelene svi raspoloživi prostori u gradu, predviđena je upotreba krovnog ozelenjavanja. Ovaj pristup svakako podržava savremena arhitektura, koja je upotrebom ravnih krovova na velikim stambenim objektima pružila mogućnost za stvaranje vrlo specifičnih individualnih, pa i zajedničkih površina oplemenjenih biljkama. Ozelenjavanje ovakvih, uzdignutih površina, određeno je statičkim zakonitostima, odnosno sposobnošću podloge da nosi određenu masu zemlje i biljaka. Kako armiranobetonske konstrukcije u većini slučajeva to obezbeđuju, formiranje malih krovnih vrtova danas je sve češća pojava u gradovima.

Prilikom formiranja ovih površina potrebno je posebno obratiti pažnju na utvrđivanje debljine zemljišnog sloja potrebnog za egzistenciju planiranog zelenila, kao i na formiranje adekvatnog drenažnog sistema.

Pri odabiru vrsta koristiti autohtone biljke, ali i sve one koje su otporne na surove mikroklimatske uslove na ovim površinama (jak vetar, izloženost suncu, visoke i niske temperature, itd.). Tokom izgradnje krovnih zelenih površina potrebno je preduzeti sve mere da se ovi negativni uticaji umanje (ankerisanje stabala, ugrađivanje sistema za zalivanje, dreniranje zemljišta i dr.)

Smernice za zaštitu životne sredine

Dosadašnja saznanja i raspoloživi podaci o stanju životne sredine u Opštini Herceg Novi ukazuju da su osnovni elementi njenih prirodnih potencijala (vazduh, zemljište,

biodiverzitet i predeli / pejzaži) u značajnoj meri i dalje očuvani, iako su tokom vremena pretrpeli značajne pritiske.

Obzirom na specifičnost namene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

Zakonske mere za zaštitu životne sredine

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08, 40/10 i 40/11), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/95, 42/00, 49/00, 25/03) za granične vrednosti nivoa buke, Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/92), Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl.list CG” br. 40/10, 40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl.list CG” br. 73/10, 40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl.list CG” br. 54/09 i 40/11) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru, stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu , naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosfere kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Direktivi 2002/91/EC Evropskog parlamenta i Saveta od 16.12.2002. god. o energetske svojstvima zgrada.

Za sve objekte koji podležu izradu Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini ("Sl. list RCG", br. 48/08, 40/10 i 40/11), i Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl.list CG” br. 40/10, 40/11), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Smernice zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda I obezbeđenje potreba odbrane

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih I građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite I to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene I sprovedene mere I dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

Zaštita od potresa

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje I projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje I funkcionalni zoning, planiranje I projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje I fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima I preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama I seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih I geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

Zaštita od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti I spašavanju (Službeni list CG br. 13/07 I 5/08) I odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima I normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) I Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96). Planskim rešenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl.list SRJ”, br. 8/95). Objekti su locirani tako da ne postoji međusobna ugroženost.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara I eksplozija), planova zaštite I spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno I na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja I saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od ovog organa, što je utvrđeno posebnim propisima, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susedne objekte.

Mere zaštite od epidemije

Mere zaštite površinskih I podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mere zaštite propisane GUP-om, a odnose se na niz mera zaštite vazduha, vode I zemljišta. Sprovedenjem ovih mera smanjiće se I opasnost pojave zaraznih bolesti.

Mere za obezbeđenje potreba odbrane

Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rešenja PPO-e i u skladu je sa rešenjima istih.

Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera 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 ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. 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.

- Predvideti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevavanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u početnoj fazi u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. 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
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće

- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrevanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11). urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu UP-a kroz više grafičkih i tehničkih priloga:

- Plan saobraćaja nivelacije i regulacije
- Plan parcelacije, regulacije i UTU
- Smernice za sprovođenje planskog dokumenta

Parcelacija i preparcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdelačen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Parcelaciju treba sprovesti prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje parcela.

U fazi nacрта plana nisu dati analitički elementi za obeležavanje parcelacije zbog eventualnih izmena do kojih može doći u fazi javnog uvida. U Predlogu plana biće dati svi neophodni analitički elementi.

▪ Elementi urbanističke regulacije

Namena parcele definiše namenu i sadržaje koji se na urbanističkoj parceli mogu organizovati, a što je detaljnije opisano u okviru urbanističkih uslova za svaku namenu ponaosob.

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje plana“.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabarit za podzemne delove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni deo objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni deo objekta prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pešački prolazi).

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom određen je kroz spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteren, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteren) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

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

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, meri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem delu do donje ivice horizontalnog venca pročelja.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. U okviru indeksa izgrađenosti i zauzetosti uračunati i površine otvorenih (nenatkrivenih) bazena sa 20% pripadajuće površine.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Pri izgradnji objekata naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina i da se oblikovno formira jedinstven ambijent.

Svi novi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. Rasvetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Ograđivanje parcela raditi zelenilom u sklopu parternog uređenja i ozelenjavanja predmetnog prostora.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe. Svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu i oblikovnu celinu.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza, koje koriste invalidna lica, raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG, br.10/09).

Uslovi za odlaganje I transport otpada

Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatan prikupljanje otpada. Raspored kontejnera, odnosno boksova za postavljanje kontejnera dat je ilustrativno u grafičkim priložima. Položaj boksova se može pomerati u skladu sa Glavnim projektom uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom.

Odvoz I krajnja distribucija smeća vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom, a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG,, broj 64/11). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu I postupku prerade građevinskog otpada, uslovima I načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada (“Sl.list CG, broj 50/12).

Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.

Uslovi za izgradnju objekata

Mešovita namena

- Za formiranje kompleksa u funkciji mešovite namene opredeljene su sve urbanističke parcele. U okviru opredeljenih urbanističkih parcela objekte locirati u skladu sa idejnim rešenjem. U okviru objekta i to u prizemnim i suterenskim etažama moguće je organizovati delatnosti, a na višim etažama organizovati povremeno stanovanje u funkciji turističkog stanovanja apartmanskog tipa. Pod delatnostima se podrazumevaju sadržaji koji upotpunjuju sadržaje zdravstvenog turizma, a koji su kompatibilni sa turističkim stanovanjem apartmanskog tipa (velnes centar, prostori za zdravstvenu zaštitu kao što su ordinacije i apoteke, usluge, trgovina, ugostiteljstvo i sl.)
 - U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Objekte postavljati na zadate građevinske linije (GL0 – građevinska linija ispod zemlje, GL 1 – GL na zemlji i GL 2 – GL iznad zemlje). Između građevinske i regulacione linije («u dvorištu») mogu se smestiti nenatkriveni bazeni.
 - Maksimalna spratnost objekata do Po+Su+P+3 (broj podzemnih etaža je preporučen, a ne ograničen i zavisi od potrebe za parkiranjem). U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suteran i podrum.
 - Maksimalna visina objekata na UP 1 - 6 je 13,5m.
 - Maksimalna visina objekata na UP 7 - 12 je 12,0m
Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, meri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem delu do donje ivice horizontalnog venca pročelja.
 - Najveća visina etaža za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuspratnih konstrukcija iznosi :
 - za garaže i tehničke prostorije do 3m
 - za stambene etaže do 3.5m
 - za etaže u kojima se organizuju delatnosti 4.5m osim ako sadržaji koji se organizuju zahtevaju veću visinu tada je moguće 5.5m
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina podzemne etaže na mestu prolaza iznosi 4.5m
 - Parkiranje obezbediti u okviru opredeljene parcele i to po normativu :
 - za turističko stanovanje apartmanskog tipa –
1,5 PM na 2 apartmana.
 - za poslovanje i administraciju –
1 PM na 60m² bruto građevinske površine.
- Raspored i broj parking mesta kao ni broj ulazno silaznih rampi prikazan u Idejnom rešenju nije obavezujući već se kroz izradu Glavnih projekata mogu pronaći bolja i funkcionalnija rešenja u skladu sa arhitektonskim rešenjima objekata, odabranim konstruktivnim sistemom, vertikalnim komunikacijama isl.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele do 0,4.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti parcele do 1,2.

- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali i propisanog indeksa zauzetosti.
- 70% objektom nepokrivenog dela parcele treba da bude zelenilo ili površine za igru dece, sport i rekreaciju.
- Kod objekata koji se nalaze na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta.
- U planu su prikazani kapaciteti ostvareni idejnim rešenjem. Broj apartmanskih jedinica nije obavezujući, prilikom izrade Glavnih projekata moguća su odstupanja u funkcionalnom smislu i korekcija broja stambenih jedinica i poslovnih prostora, pri čemu se mora obezbediti potreban broj parking mesta u skladu sa normativima.
- Ograđivanje je moguće jedino zelenilom u sklopu parternog uređenja i ozelenjavanja predmetnog prostora.
- Prostorna dispozicija, oblikovanje i materijalizacija data u Idejnom rešenju moraju se poštovati.