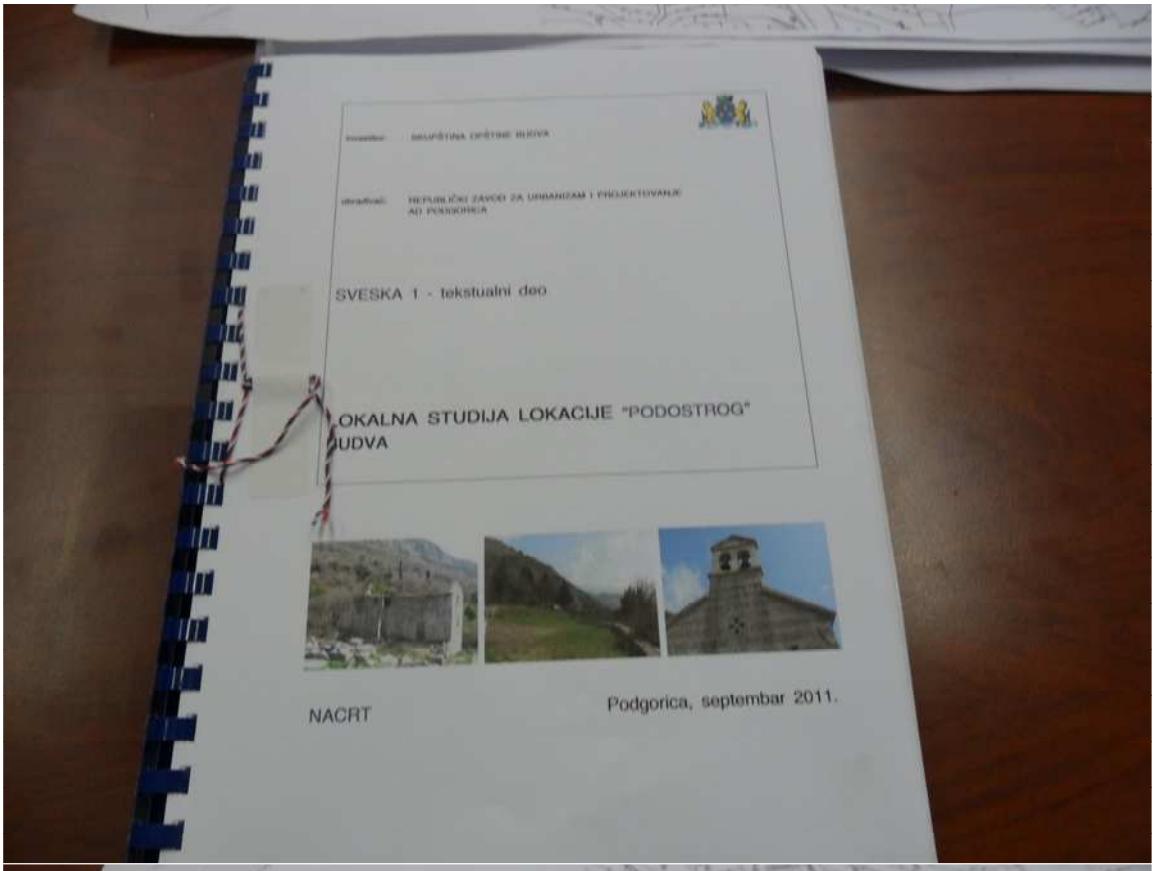


Investitor: SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

Obrađivač: REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE AD PODGORICA

SVESKA 1 - tekstualni deo

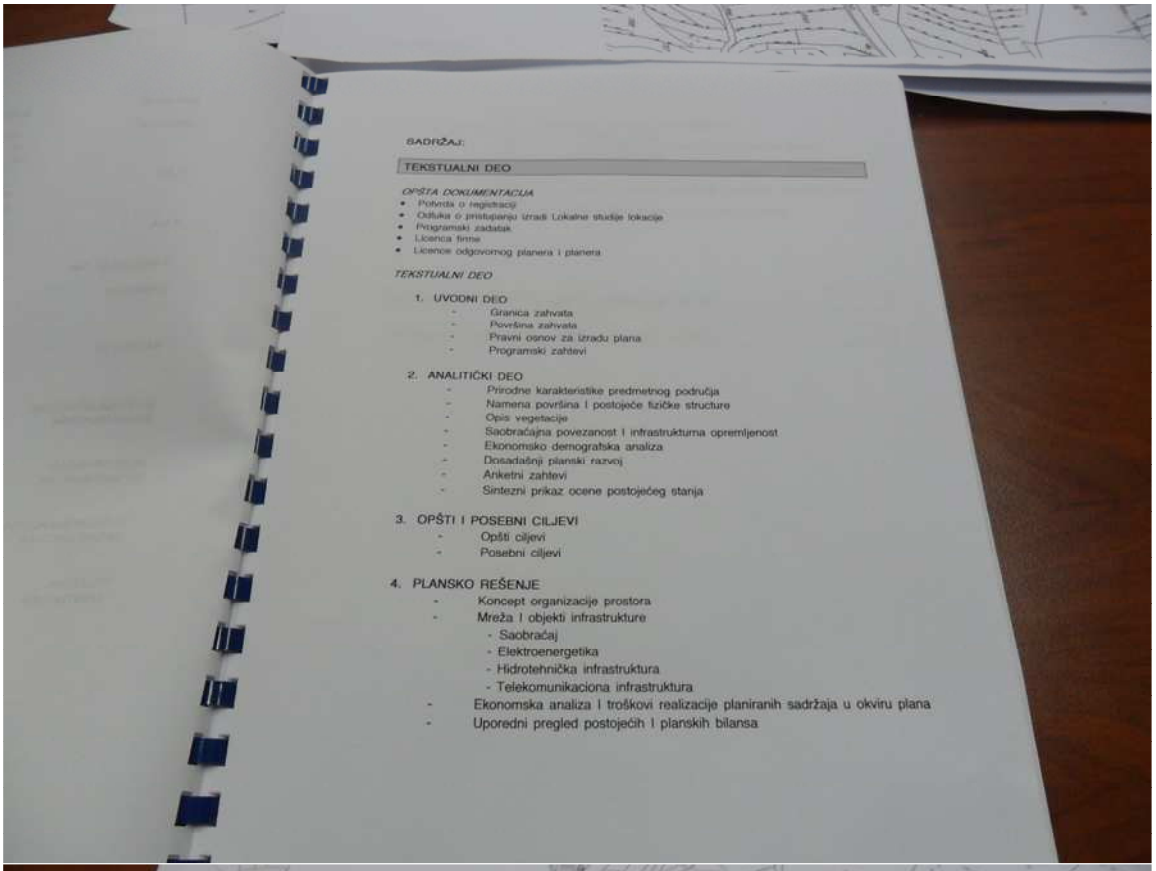
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG" BUDVA

NACRT

Podgorica, septembar 2011.

NARUČILAC	SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
OBRAĐIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE AD Podgorica
PLAN	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG" BUDVA
FAZA	NACRT
RUKOVODILAC TIMA	ZORICA SRETENOVIĆ, dipl. ing. arh.
URBANIZAM	ZORICA SRETENOVIĆ, dipl. ing. arh. IVANA CAJIĆ, dipl. p. planer MILOŠ PANTELIĆ, dipl. ing. arh.
SAOBRAĆAJ	RAJKO UROŠEVIĆ, dipl. ing. građ. NATAŠA ĆIRKOVIĆ, dipl. ing. saob.
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	ALEKSANDAR IVANOVIĆ, dipl. ing. el.
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	DRAGAN JOVAŠEVIĆ, dipl. ing. građ. TADEJ DRAGOVIĆ, građ. teh.
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	ALEKSANDAR IVANOVIĆ, dipl. ing. el.
PEJZAŽNA ARHITEKTURA	JASMINKA LAZIĆ, dipl. ing. pejs. arh.

IZVRŠNI DIREKTOR
Igor Đuranović dipl. ing. građ.



SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DEO

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Potvrda o registraciji
- Odluka o pristupanju izradi Lokalne studije lokacije
- 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 fizičke structure
   - Opis vegetacije
   - Saobraćajna povezanost i infrastrukturna opremljenost
   - Ekonomsko demografska analiza
   - Dosadašnji planski razvoj
   - Anketni zahtevi
   - Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

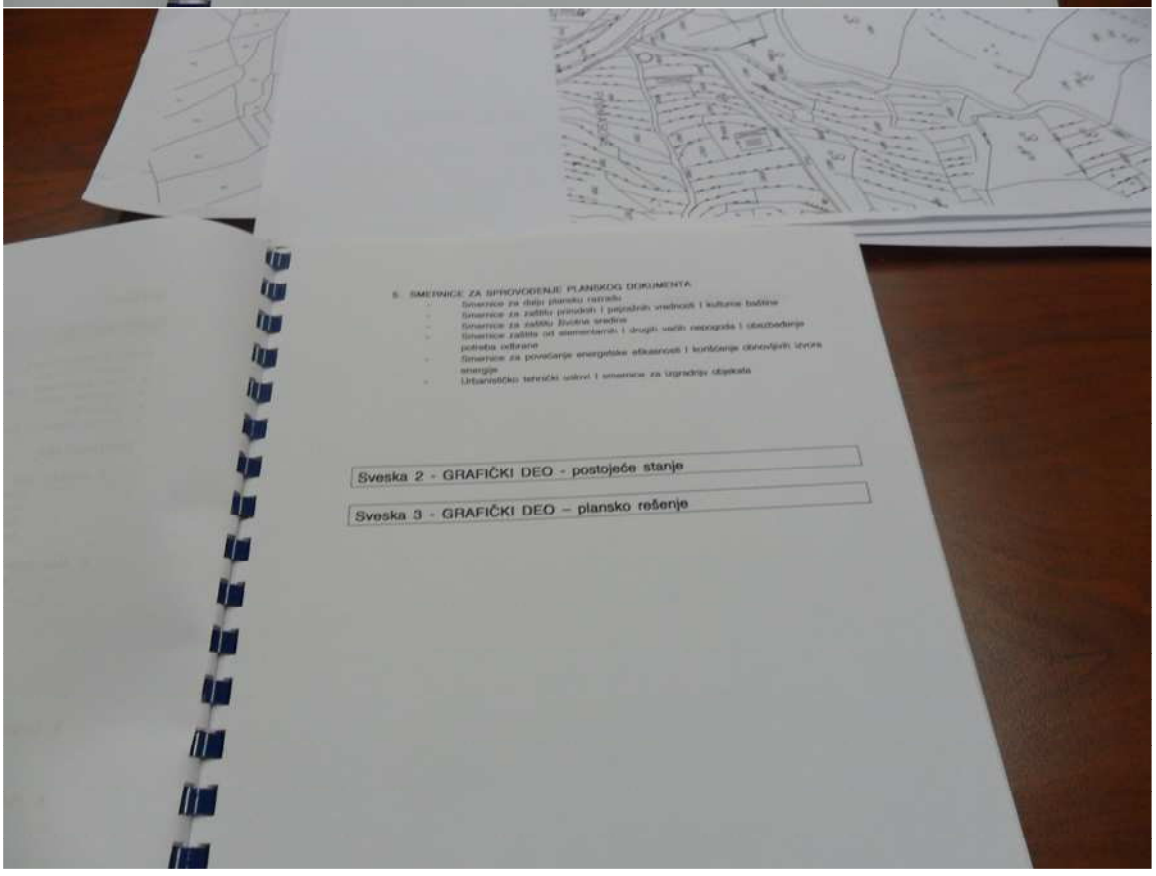
3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI
   - Opšti ciljevi
   - Posebni ciljevi

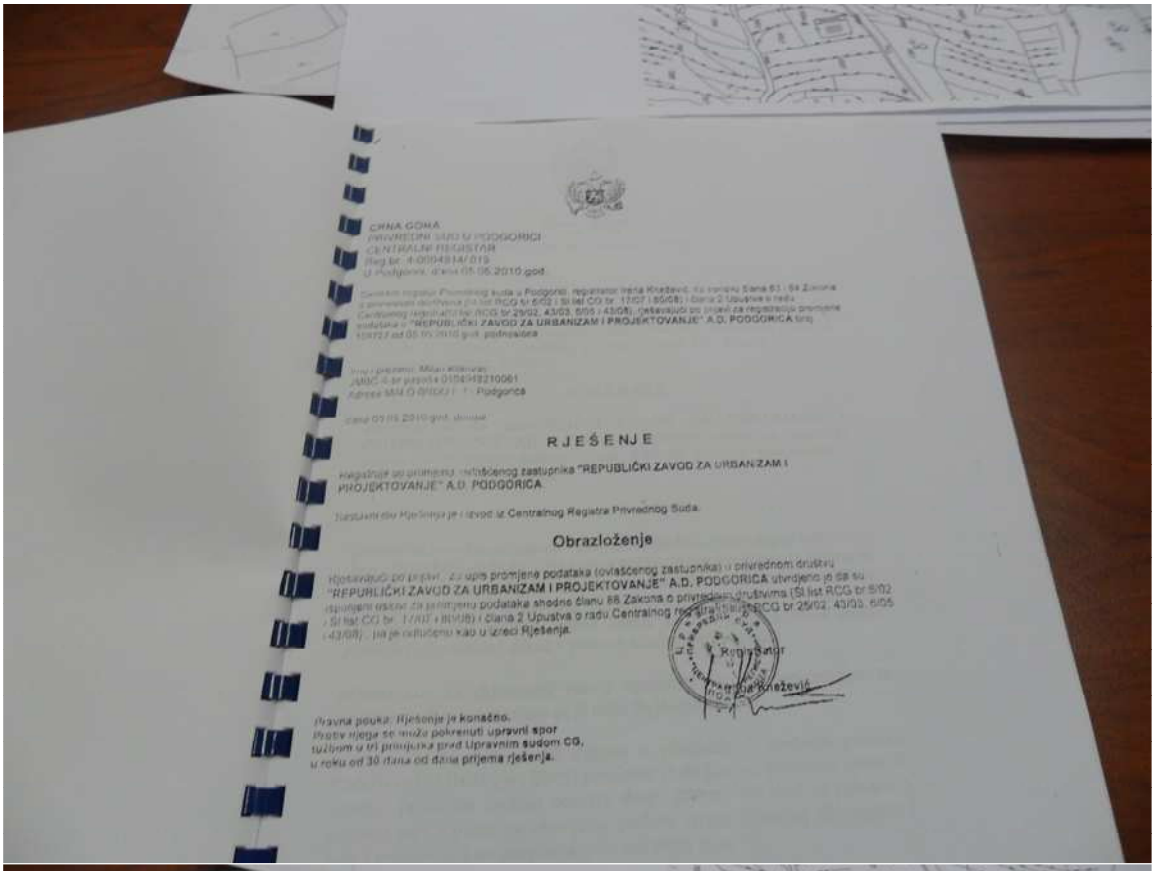
4. PLANSKO REŠENJE
   - Koncept organizacije prostora
   - Mreža i objekti infrastrukture
     - Saobraćaj
     - Elektroenergetika
     - Hidrotehnička infrastruktura
     - Telekomunikaciona infrastruktura
   - Ekonomska analiza i troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana
   - Uporedni pregled postojećih i planskih bilansa

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 - postojeće stanje

Sveska 3 - GRAFIČKI DEO – plansko rešenje





CRNA GORA
PRIVREDNI SUD U PODGORICI
CENTRALNI REGISTAR
Reg.br. 4-0004914/019
U Podgorici, dana 05.05.2010.god

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici, registrator Irena Knežević, na osnovu člana 83 i 84 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br 6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra (Sl.list RCG br 25/02, 43/03, 6/05 i 43/08), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka o "REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" A.D. PODGORICA broj 15472 od 05.05.2010 god. podnosioca

Ivan i prezime: Milan Kilanovic
JMBG 4-br.pasoša 0104948210061
Adresa MM O BRDU I 1 Podgorica

Dana 05.05.2010 god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena ovlašćenog zastupnika "REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" A.D. PODGORICA.

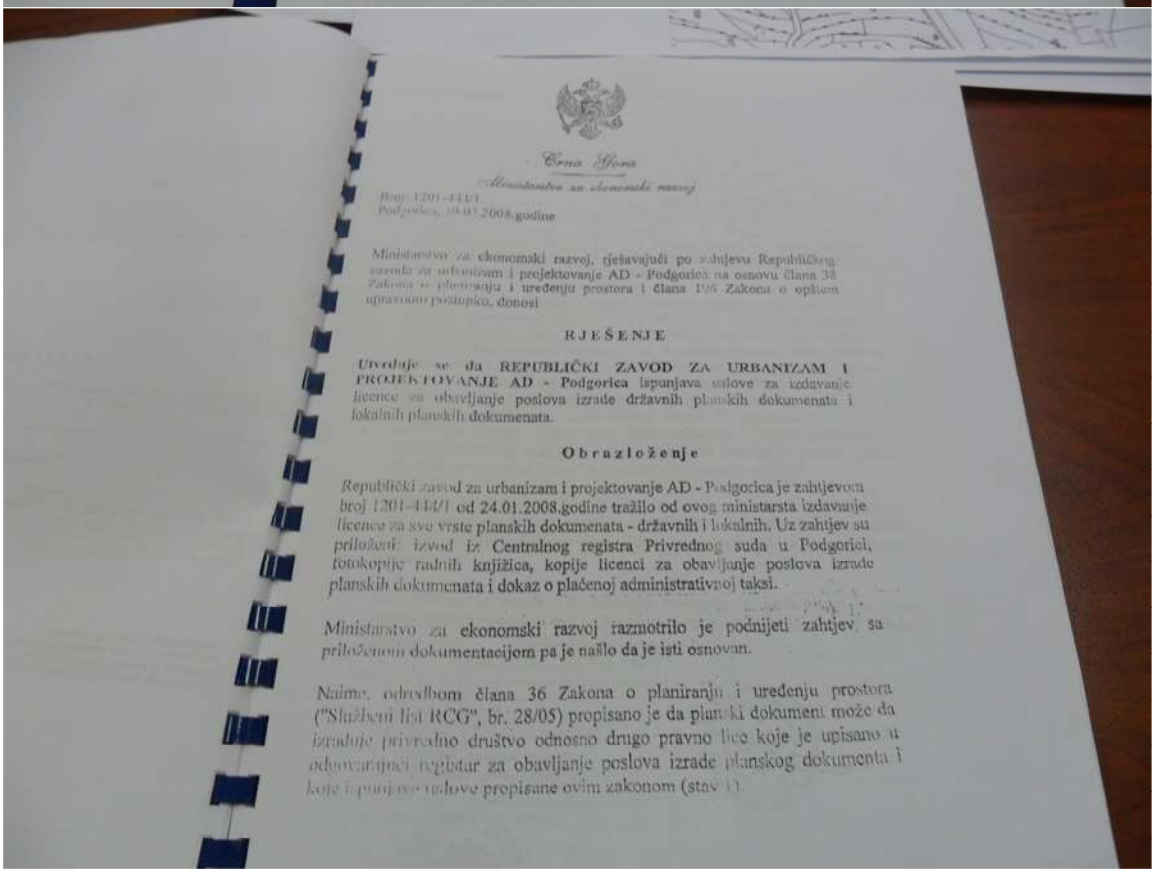
Sastavni dio Rješenja je i izvod iz Centralnog Registra Privrednog Suda.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi, za upis promjene podataka (ovlašćenog zastupnika) u privrednom društvu "REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE" A.D. PODGORICA utvrdjeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 88 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br 6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra (Sl.list RCG br 25/02, 43/03, 6/05 i 43/08), pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.

Registrator
Irena Knežević

Pravna pouka: Rješenje je konačno.
Protiv njega se može pokrenuti upravni spor tužbom u tri primjerka pred Upravnim sudom CG, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



Crna Gora
Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201-444/1
Podgorica, 19.02.2008.godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje AD - Podgorica na osnovu člana 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku, donosi

RJEŠENJE

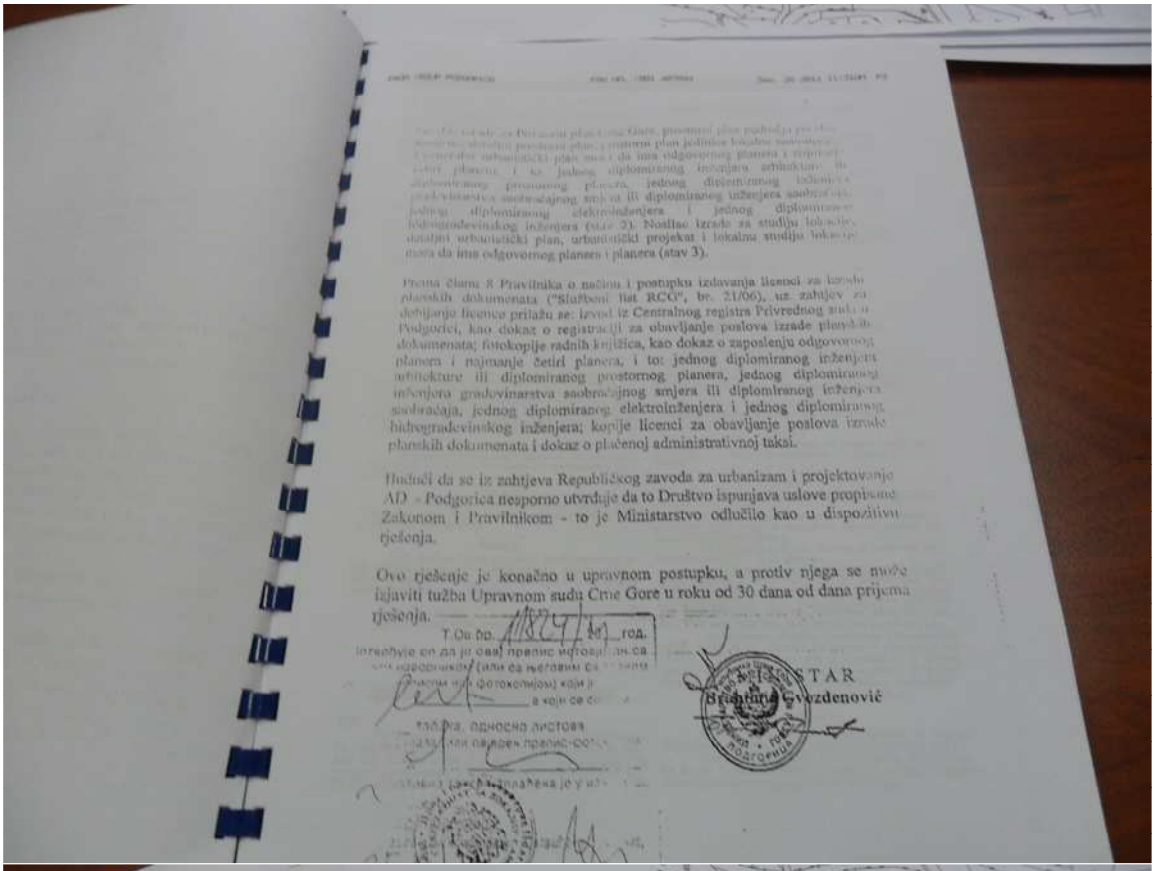
Utvrđuje se da REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE AD - Podgorica ispunjava uslove za izdavanje licence za obavljanje poslova izrade državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata.

Obrazloženje

Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD - Podgorica je zahtjevom broj 1201-444/1 od 24.01.2008.godine tražilo od ovog ministarsta izdavanje licence za sve vrste planskih dokumenata - državnih i lokalnih. Uz zahtjev su priloženi: izvod iz Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, fotokopije radnih knjižica, kopije licenci za obavljanje poslova izrade planskih dokumenata i dokaz o plaćenoj administrativnoj taksi.

Ministarstvo za ekonomski razvoj razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom pa je našlo da je isti osnovan.

Naime, odredbom člana 36 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05) propisano je da planski dokument može da izraduje privredno društvo odnosno drugo pravno lice koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje poslova izrade planskog dokumenta i koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom (stav 1).



Hudući da se iz zahtjeva Republičkog zavoda za urbanizam i projektovanje AD - Podgorica nesporno utvrđuje da to Društvo ispunjava uslove propisane Zakonom i Pravilnikom - to je Ministarstvo odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, a protiv njega se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

T.Ou.br. 1827/1 [illegible] roa.

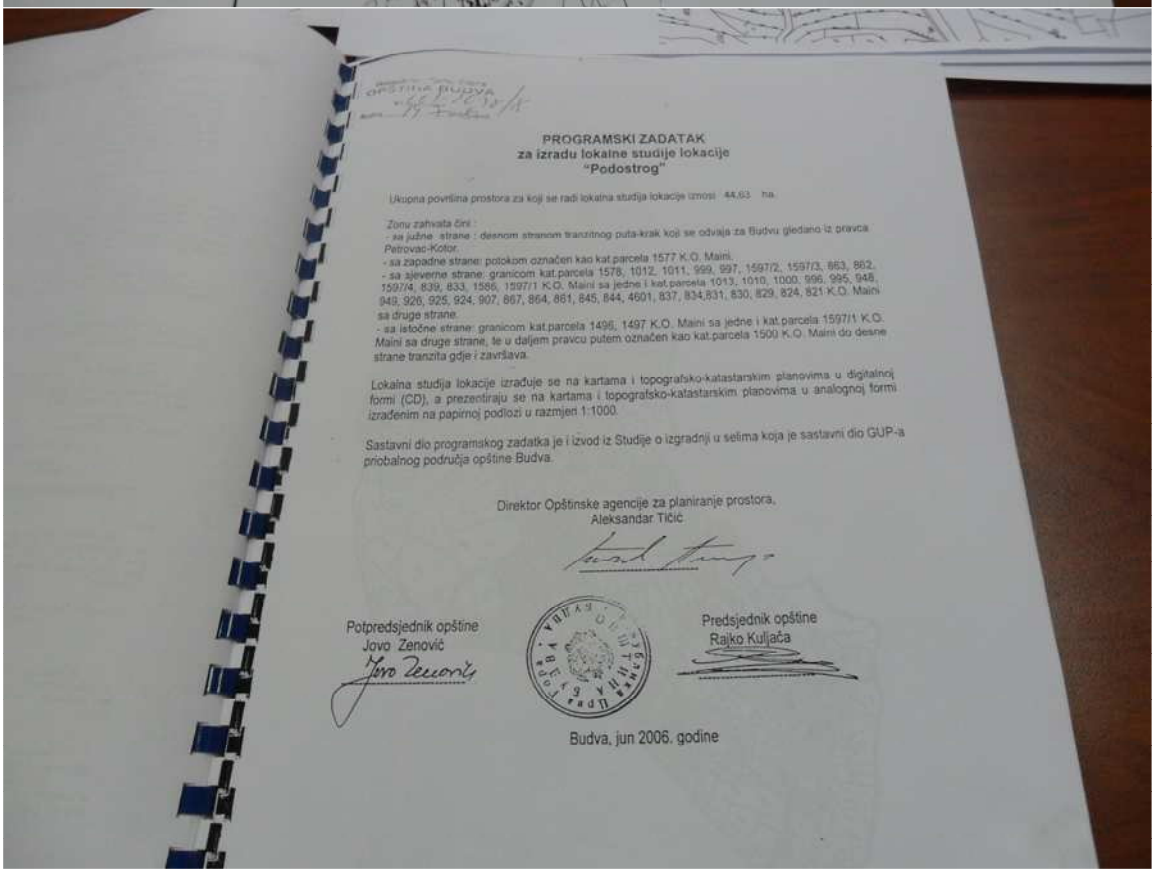
[illegible] a koje se [illegible]

[illegible] listova

[illegible] je u [illegible]

[illegible]STAR

Svetlana Gvozdenović



PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu lokalne studije lokacije
"Podostrog"

Ukupna površina prostora za koji se radi lokalna studija lokacije iznosi 44,63 ha.

Zonu zahvata čini :
- sa južne strane : desnom stranom tranzitnog puta-krak koji se odvaja za Budvu gledano iz pravca Petrovac-Kotor,
- sa zapadne strane: potokom označen kao kat.parcela 1577 K.O. Maini,
- sa sjeverne strane: granicom kat.parcela 1578, 1012, 1011, 999, 997, 1597/2, 1597/3, 863, 862, 1597/4, 839, 833, 1586, 1597/1 K.O. Maini sa jedne i kat.parcela 1013, 1010, 1000, 996, 995, 948, 949, 926, 925, 924, 907, 867, 864, 861, 845, 844, 4601, 837, 834,831, 830, 829, 824, 821 K.O. Maini sa druge strane.
- sa istočne strane: granicom kat.parcela 1496, 1497 K.O. Maini sa jedne i kat.parcela 1597/1 K.O. Maini sa druge strane, te u daljem pravcu putem označen kao kat.parcela 1500 K.O. Maini do desne strane tranzita gdje i završava.

Lokalna studija lokacije izrađuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi u razmjeri 1:1000.

Sastavni dio programskog zadatka je i izvod iz Studije o izgradnji u selima koja je sastavni dio GUP-a priobalnog područja opštine Budva.

Direktor Opštinske agencije za planiranje prostora,
Aleksandar Tičić

Potpredsjednik opštine
Jovo Zenović

Predsjednik opštine
Rajko Kuljača

Budva, jun 2006. godine

IZGRADNJA U SELIMA – izvod iz GUP-a

Za ceo protekli period urbanog "planskog razvoja" (od Plana "Južni Jadran" iz 1967., pa do danas - 1999.) nijedno od ovih naselja nije dobilo odgovarajući urbanistički plan kojim bi se regulisala izgradnja.

Iako se za sve donete detaljne urbanističke planove na području GUP-a Budve ne može reći da su u fazi primene bitno uticali na afirmisanje planske izgradnje[1], ipak njihovo nepostojanje na drugim područjima bitno ograničava razvoj na tim prostorima.
Poslednjih godina prisutan je veliki pritisak za izgradnju raznih sadržaja, pogotovo u Bliskućama, Rijeci Reževići, pa čak i na najočuvanijoj, i po mnogima najlepšoj, plaži - na Drobnom Pijesku.
Veliki interes za izgradnjom i nepostojanje planova često rezultira divljom izgradnjom. To je uticalo na formiranje stanovišta da je uvođenje određenih elemenata regulacije putem urbanističkih planova, pravi put da se predupredi eventualna neplanska izgradnja.

Izmenama i dopunama dela GUP-a iz 1986. godine na potezu: Kamenovo - Buljarica, za središnji deo opštine (od Kamenova do Petrovca) predvidja se sledeće:

a) za sela u zaleđu, od kojih su neka i izvan granica GUP-a, uradjena je STUDIJA kojom je obavljena urbanistička analiza starija i date su planske propozicije i pravila za obnovu i eventualni dalji razvoj ovih naselja;
b) za naselja uz magistralu određuje se gradjevinski rejoni i globalni urbanistički programi i time će se omogućiti razrada potrebne urbanističko-planske dokumentacije; i
c) za ostale delove ovog područja, gde se uslovno izdvajaju tri pojasa (zone) i to: (1) pojas neposredno uz magistralu (2) pojas uz obalu, u zoni JP "morsko dobro"; (3) slobodni prostori izmedju sela, magistrale i obale, do sada, sem zabrane izgradnje nije bilo nikakvih rešenja.

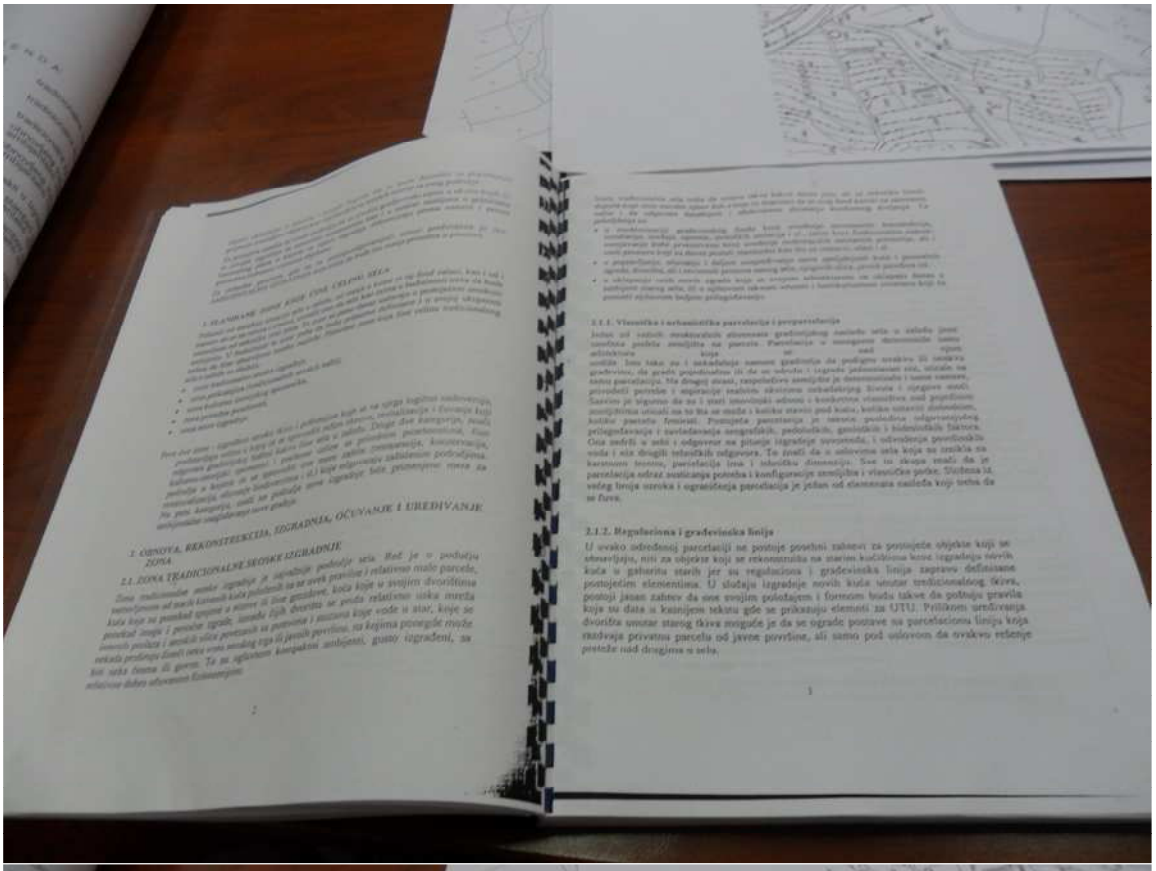
Ovi "slobodni prostori" su ili antropogeni (kultivisani agrarni prostor) ili prirodni zeleni (šume i makija) ili su neplodni (stene i kamenjari).

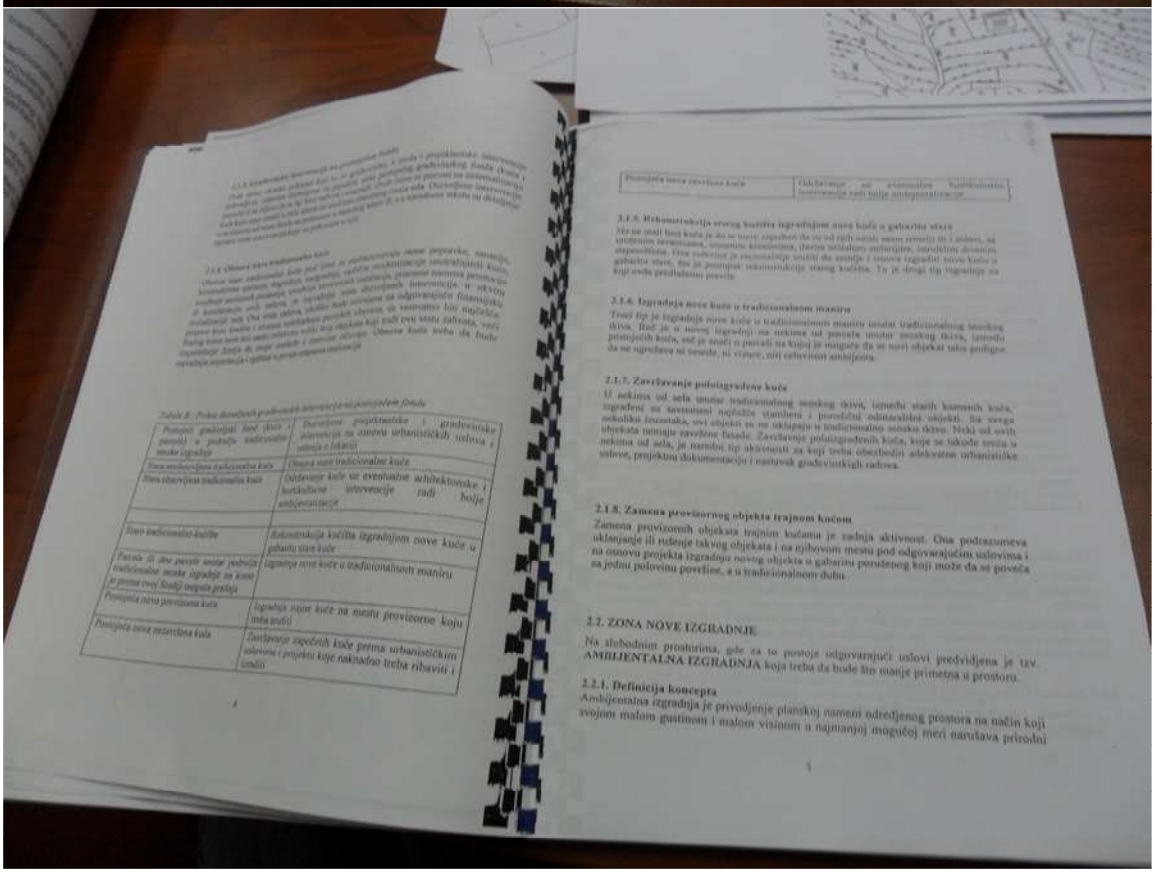
Morfološki su to većinom padine (blaže ili strmije) okrenute ka moru, odnosno (u ovom delu obale) jugozapadu.

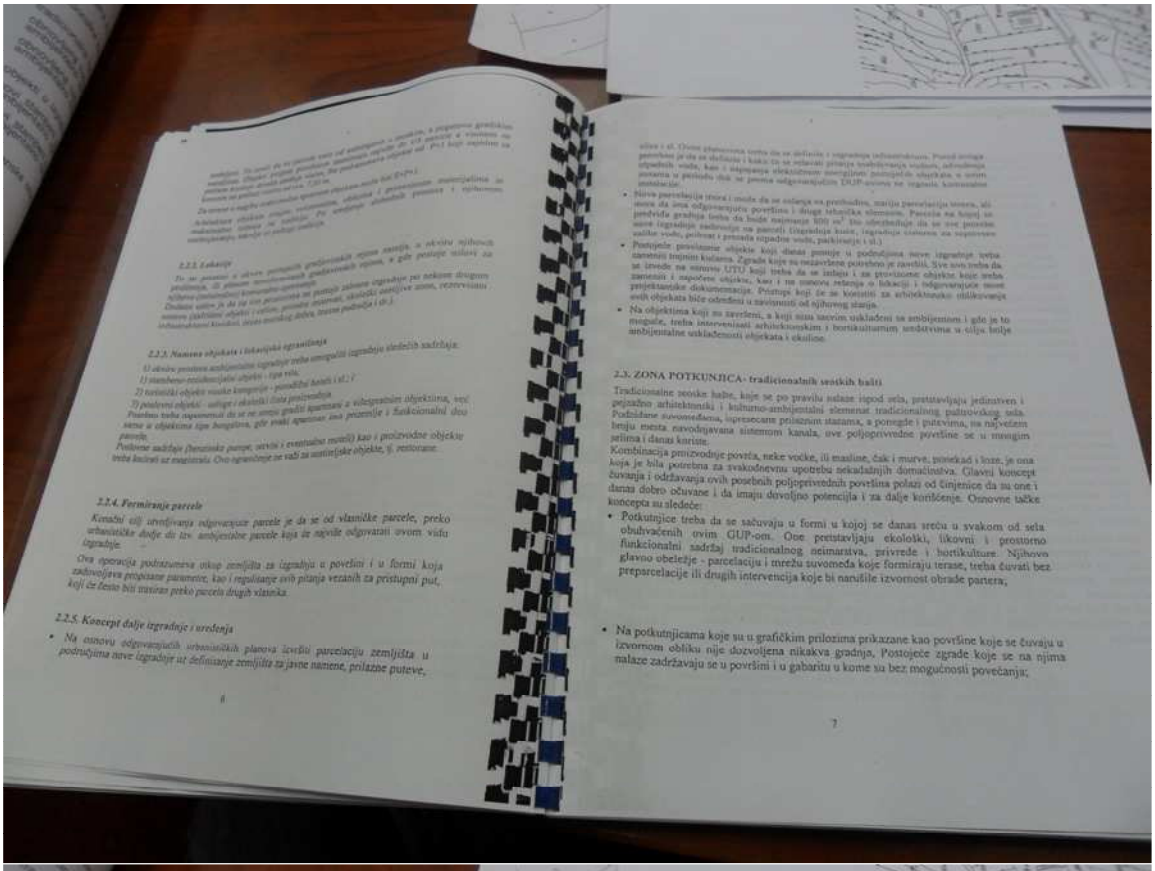
Mikroklimatski uslovi su vrlo povoljni. U zimskom periodu osunčanost vrlo dobra i bez vlage i magle koja je karakteristična za tzv. školjke (plaža + polje iza plaže + brda sa tri strane, kao što je to u Budvi i Buljarici). U toku leta, zbog stalnog povetarca, skoro da ne postoje tzv. tropske noći sa temperaturama od preko 25°C.

Interes za izgradnjom na ovim prostorima je velik, i neophodan je planski odgovor da bi se išlo u susret tom interesu, ali nikako po cenu ugrožavanja osnovnih vrednosti ovog prostora, a to su prirodni i antropogeni pejzaži. To znači da rezultati eventualne izgradnje nikako ne mogu biti nova naselja urbanog tipa, već se preporučuju pojedinačni, usamljeni

[1] Analizom postupaka od GUP-a do izgradnje: preko DUP-a;UP-a; urbanističkih uslova; projekata za odobrenje, može se konstatovati da se svakom fazom rada vrši izmena urbanističkih parametara predvidjenih GUP-om, i to: povećava se zauzetost zemljišta, povećava se indeks izgradjenosti, kao i spratnost. Ipak su najveća odstupanja u fazi izgradnje koja se slabo kontroliše. Rezultati su vidljivi.







2.2.3. Namena objekata i lokacijska ograničenja

U okviru prostora arhitektonsko-urbanističke cjeline treba omogućiti izgradnju sledećih sadržaja:

1) okvirno prostorno arhitektonske cjeline objekta - tipa vila;
1) stambeno-rezidencijalne objekte - pansionski hoteli i sl.) i
2) turistički objekti visoke kategorije - pansionski hoteli i sl.) i
3) poslovni objekti - usluge i ekskluzivna trgovina u vilegiaturi objektima, već
Planirano treba napomenuti da se ne smiju graditi apartmani u vilegiaturi objektima, već
samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo
parcele.
Postojeće sadržaje (hotelske parge, servisi i eventualno muzeji) kao i prateće objekte
treba kulturi za maksimala. Ovo ograničenje se vadi za sustinjske objekte, tj. restorane.

2.2.4. Formiranje parcele

Konačni cilj urvnjivanja odgovarajuće parcele je da se od vlasničke parcele, preko urbanističke dozje do tzv. ambijentalne parcele koja će najviše odgovarati ovom vidu izgradnje.

Ova operacija podrazumeva okup zemljišta za izgradnju u povšini i u formi koja zadovoljava propisane parametre, kao i regulisanje svih pitanja vezanih za pristupni put, koji će često biti traseran preko parcela drugih vlasnika.

2.2.5. Koncept dalje izgradnje i uređenja

- *Na osnovu odgovarajućih urbanističkih planova izvršiti parcelaciju zemljišta u područjima nove izgradnje uz definisanje zemljišta za javne namene, prilazne puteve,*

- Nova parcelacija treba i može da se oslanja na prethodnu, manju parcelaciju voćara, ali samo da ona odgovarajuću površinu i drugu tehničku elemente. Parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude minimalne 800 m². Ovo obezbeđuje da se ove postoje. nove izgradnje zadovolje na parceli (izgradnja kuće, izgradnja ostalnog na neophodnim sadržaje vodu, pečivrat i prostala ispadne vode, parkiranje i sl.)
- Postojeće poslovne objekte koji danas postoje u područjima nove izgradnje tvrtka zanemeni trajnini kulturu. Zgrade koje su neizvršene potrebno je ravršiti. Sve novi treba da se izvede na osnovu UTU koji treba da se izdaju i za provizorne objekte koje treba zamjeniti i napovne objekte, kao i na osnovu rešenja o lokaciji i odgovarajuće most projektantske dokumentacije. Postupi koji će se koristiti za arhitektonsko oblikovanja svih objekata biće određeni u zavisnosti od njihovog stanja.
- Na objektima koji su završeni, a koji nisu takvim usklađeni sa ambijentom i gde je to moguće, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima u cilju bolje ambijentalne usklađenosti objekata i okoline.

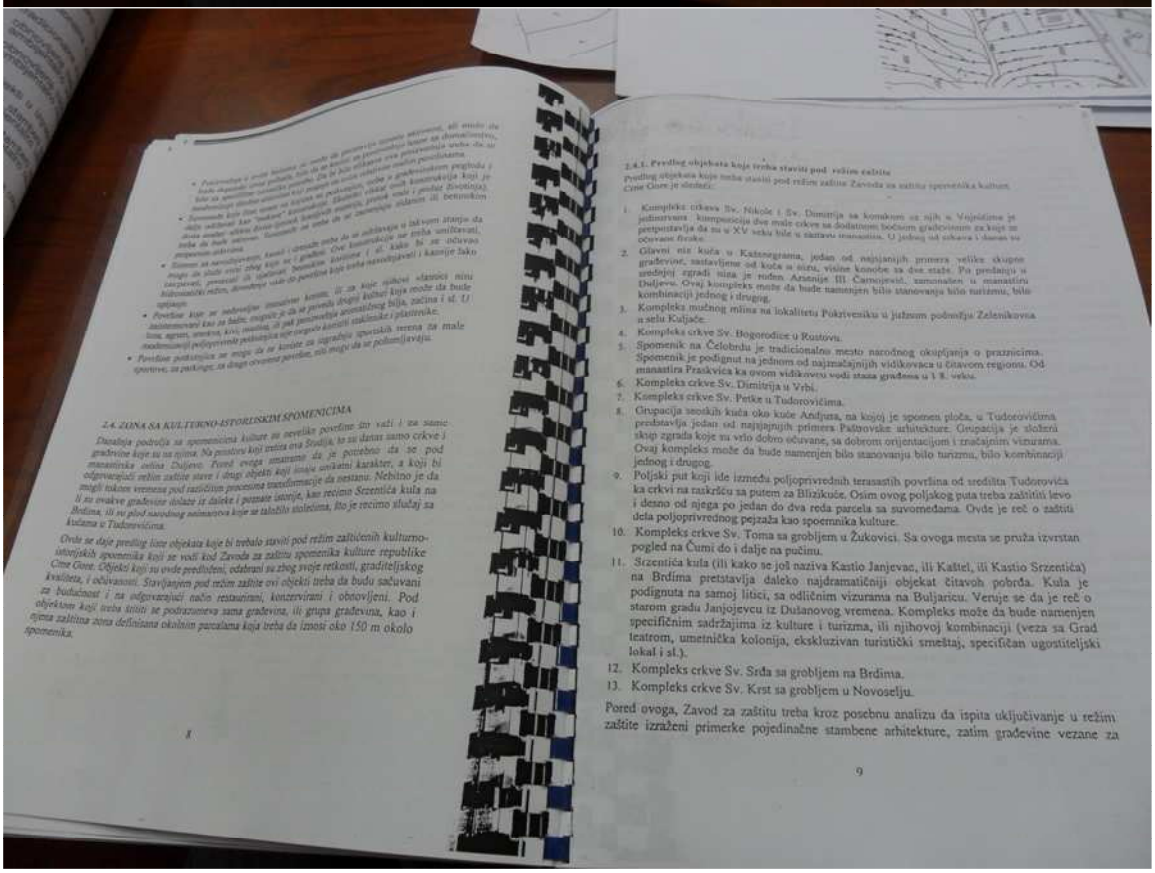
2.3. ZONA POTKUNJICA- tradicionalnih seoskih balti

Tradicionalne seoske balte, koje se po pravilu nalaze ispod sela, prestavljaju jedinstven i pejzažno arhitektonski i kulturno-ambijentalni elemenat tradicionalnog pučtovskog sela. Podrašane zavomeđama, ispresecane prirodnim stazama, a poreglede i putevima, na najvećem broju mesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim sršima i danas koriste.

Kombinacija prirodnje površa, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i lozе, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu seikadašnjih domaćinstva. Glavni koncept čuvanja i održavanja ovih posebnih poljoprivrednih površina polazi od činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju devoljno potencijla i za dalje korišćenje. Osnovne tačke koncepta su sledeće:

- Potkutnjice treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas sreću u svakom od sela obuhvaćenih ovim GUP-om. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obeležje - parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;

- Na potkutnjicama koje su u grafičkim prilozima prikazane kao površine koje se čuvaju u izvornom obliku nije dozvoljena nikakva gradnja. Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su bez mogućnosti povećanja;



2.4. ZONA SA KULTURNO-ISTORIJSKIM SPOMENICIMA

Današnja područja sa spomenicima kulture su sevelike površine što vuči i za sami
gradevine koje su na njima. Na prostoru koji iretira ova Studija, to su danas samo crkve i
manastirska celina Duljevo. Pored ovoga smatramo da je potrebno da se pod
odgovarajući režim zaštite stave i drugi objekti koji imaju umetnički karakter, a koji bi
mogli tokom vremena pod različitim procesima transformacije da nestanu. Nebitno je da
li su ovakve građevine izolate ili daleke i poznate istorije, kao recimo Srzentića kula na
Brdima, ili su pak naizgled neimarstva koje se tabolilo stolećima, što je recimo slučaj sa
kućama u Tudorovićima.

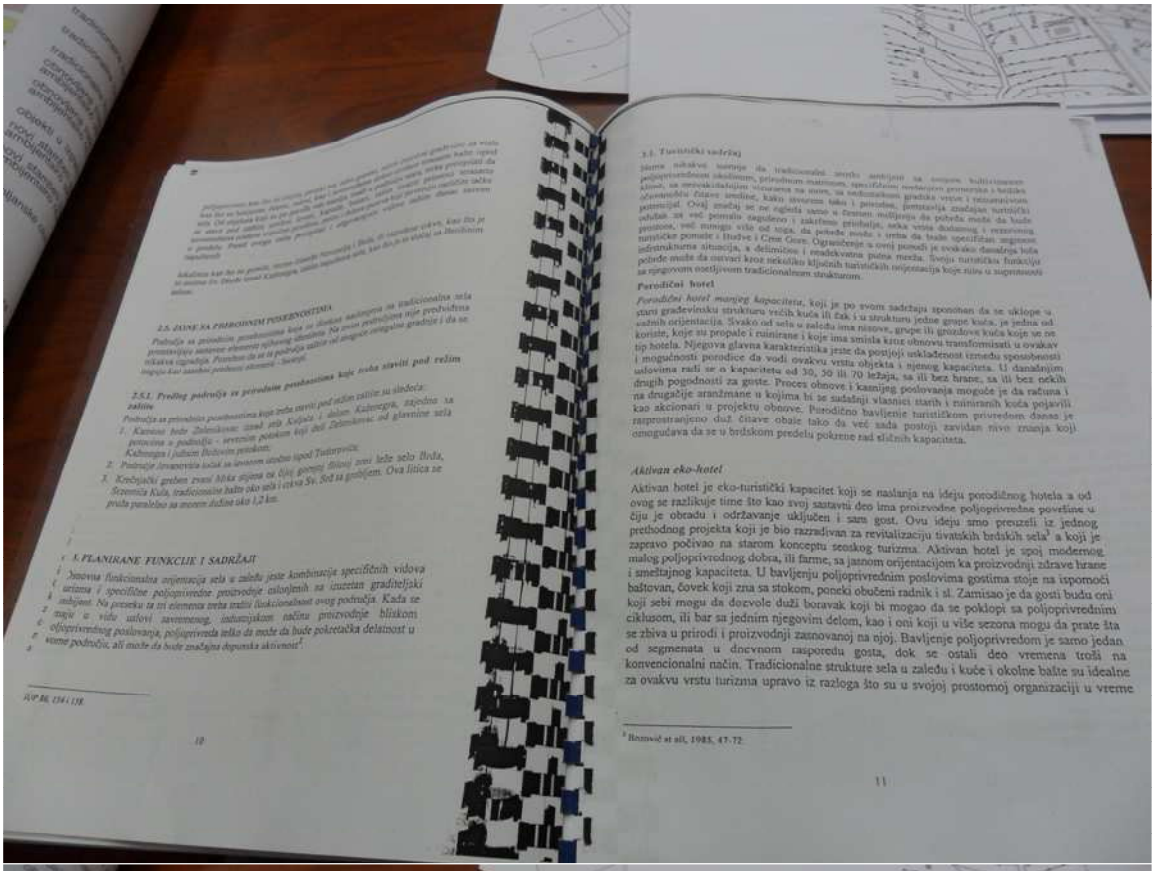
Ovde se daje predlog liste objekata koje bi trebalo staviti pod režim zaštićenih kulturno-
istorijskih spomenika koji se vodi kod Zavoda za zaštitu spomenika kulture republike
Crne Gore. Objekti koji su ovde predviđeni, odabrani su zbog svoje retkosti, graditeljskog
kvaliteta, i očuvanosti. Stavljanjem pod režim zaštite ovi objekti treba da budu sačuvani
za budućnost i za odgovarajući način restaurirani, konzervirani i obnovljeni. Pod
objektom koji treba štititi se podrazumeva sama građevina, ili grupa građevina, kao i
njena zaštitna zona definisana okolnim parcelama koja treba da iznosi oko 150 m okolo
spomenika.

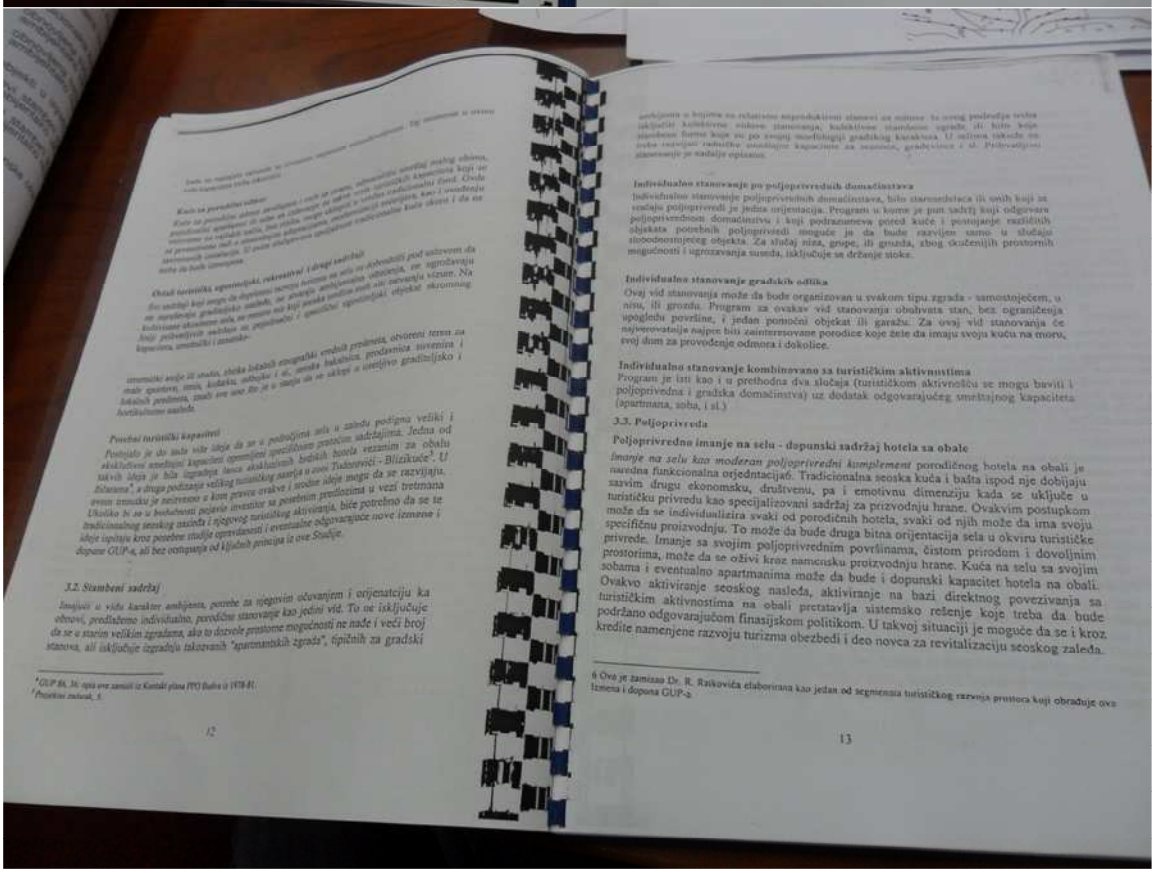
2.4.1. Predlog objekata koje treba staviti pod režim zaštite

Predlog objekata koje treba staviti pod režim zaštite Zavoda za zaštitu spomenika kulture Crne Gore je sledeći:

1. Kompleks crkava Sv. Nikole i Sv. Dimitrija sa komkom se njih u Vojnićima je jedinstvena kompozicija dve male crkve sa dodatnom bočnom građevinom za koje se pretpostavlja da su u XV veku bile u sastavu manastira. U jednoj od crkava i danas se očuvane freske.
2. Glavni niz kuća u Katunegrama, jedan od najizrazitijih primera velike skupne graditeljske, sastavljene od kuća u nizu, visine konobe sa dve etaže. Pa predanju u sredojoj zgradi nina je rođen Arsenije III Čarnojević, samonašen u manastiru Duljevu. Ovaj kompleks može da bude namenjen bilo stanovanju bilo turizmu, bilo kombinaciji jednog i drugog.
3. Kompleks mučnog mlina na lokalitetu Pokrivenšku u južnom podnožju Zelenikovca u selu Kaljače.
4. Kompleks crkve Sv. Bogorodice u Rustovu.
5. Spomenik na Čelobrdu je tradicionalno mesto narodnog okupljanja o praznicima. Spomenik je podignut na jednom od najmačajnijih vidikovaca u čitavom regionu. Od manastira Praskvica ka gvom vidikovcu vodi staza građena u 1 8. veku.
6. Kompleks crkve Sv. Dimitrija u Vrbi.
7. Kompleks crkve Sv. Petke u Tudorovićima.
8. Grupacija seoskih kuća oko kuće Andjusa, na kojoj je spomen ploča, u Tudorovićima predstavlja jedan od najzajmnjih primera Paštrovske arhitekture. Grupacija je složeni sksip zgrada koje su vrlo dobro očuvane, sa dobrom orijentacijom i značajnim vizurama. Ovaj kompleks može da bude namenjen bilo stanovanju bilo turizmu, bilo kombinaciji jednog i drugog.
9. Poljski put koji ide izmeđa poljoprivrednih terasastih površina od središta Tudorovića ka crkvi na raskršću sa putem za Bliziküće. Osim ovog poljskog puta treba zaštititi levo i desno od njega po jedan do dva reda parcela sa suvomeđama. Ovde je reč o zaštiti dela poljoprivrednog pejzaža kao spoemnika kulture.
10. Kompleks crkve Sv. Toma sa grobljem u Žukovici. Sa ovoga mesta se pruža izvrstan pogled na Čumi do i dalje na pučinu.
11. Srzentića kula (ili kako se još naziva Kastio Janjevac, ili Kaštel, ili Kastio Srzentića) na Brdima pretstavlja daleko najdramatičniji objekat čitavoh pobrđa. Kula je podignuta na samoj litici, sa odličnim vizurama na Buljaricu. Veruje se da je reč o starom gradu Janjojevcu iz Dušanovog vremena. Kompleks može da bude namenjen specifičnim sadržajima iz kulture i turizma, ili njihovoj kombinaciji (veza sa Grad teatrom, umetnička kolonija, ekskluzivan turistički smeštaj, specifičan ugostiteljski lokal i sl.).
12. Kompleks crkve Sv. Srđa sa grobljem na Brdima.
13. Kompleks crkve Sv. Krst sa grobljem u Novoselju.

Pored ovoga, Zavod za zaštitu treba kroz posebnu analizu da ispita uključivanje u režim zaštite izraženi primerke pojedinačne stambene arhitekture, zatim građevine vezane za





[illegible]

2.5. JAVNE NA PRIRODNIM POSEBNOSTIMA

Područja sa prirodnim posebnostima koje su ilustrat nadmjerna na tradicionalna sela prostavljaju sastavne elemente njihovog identiteta. Na prvim predvidjene nije predviđena nikakva ugradnja. Potrebno da se te područja zaštite od mogućeg eventualna gradnje i da se integrju kao zasebne prednosti elementi - Sastavi.

2.5.1. Predlog područja za prirodnim posebnostima koje treba staviti pod režim zaštite

Područja sa prirodnim posebnostima koje treba staviti pod režim zaštite su sledeća:

1. *Kamenac bede Zelenikovac izmed selo Kuljača i delom Kaštenegra, zajedno sa potovima u podnožju - severnim potokom koji deli Zelenikovac od glavnine sela Kaštenegra i jednim Bedovim potokom.*
2. *Područje Jovanovića kućak sa lavanom uzadno ispod Tuđurovića.*
3. *Krečnjački greben zvani blika stijena na čiju gornju ilišnji zvni leže selo Brda, Srzemića Kula, tradicionalne bašte oko sela i crkva Sv. Srđ sa groblјem. Ova litica se proda paralelno sa morem dužine oko 1,2 km.*

3. PLANIRANE FUNKCIJE I SADRŽAJI

Osnovna funkcionalna orijentacija sela u zaledu jeste kombinacije specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent. Na poseku ta tri elementa treba tražiti funkcionalnost ovog područja. Kada se mogu u vidu uslovi savremenog, industrijskom načinu proizvodnje bliskom poljoprivrednog poslovanja, poljoprivreda telko da može da bude pokretačka delatnost u vreme području, ali može da bude značajna dopunska aktivnost[4].

[4] GUP 86, 134 i 138.

3.1. Turistički sadržaj

Nema nikakve sumnje da tradicionalni sretko ambijent sa ovojom kulturnom poljoprivrednom okolinom, prirodnom matricom, specifičnom prostornom prometnica i bedlika klimom, sa neovakidašnjim vizurama na more, sa nedostatkom gradska vreve i ranzantivom očuvanošću čitave sredine, kako stvorena tako i prirodna, pretstavlja značajan turistički potencijal. Ovaj značaj se ne ogleda samo u čestom mušljenju da potreba može da bude ispoštovan za već pomalo zagušeno i zakrčeno priobalje, seka vrsta dodatnog i rezervnog prostora, već mnogo više od toga, da potreba može i treba da bude specifičan segment turističke pomoće i Budve i Crne Gore. Ograničenje u ovoj poredi je ovakako današnja loša ispoštovanja situacija, a delimično i neadekvatna putna mreža. Svoju turističku funkciju potrebe može da ostvari kroz nekoliko ključnih turističkih orijentacija koje nisu u suprotnosti sa njegovom osetljivom tradicionalnom strukturom.

Porodični hotel

Porodični hotel manjeg kapaciteta, koji je po svom sadržaju sponohan da se uklope u stari građevinsku strukturu većih kuća ili čak i u strukturu jedne grupe kuća, je jedna od važnih orijentacija. Svako od sela u zaledu ima nisove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika jeste da postjoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. U današnjim uslovima radi se o kapaciteta od 30, 50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste. Proces obnove i kasnijeg poslovanja moguće je da računa i na drugačije aranžmane u kojima bi se sadašnji vlasnici starih i ruiniranih kuća pojavili kao akcionari u projektu obnove. Porodično bavljenje turističkom privredom danas je rasprostranjeno duž čitave obale tako da već sada postoji zavidan nivo znanja koji omogućava da se u brdskom predelu pokrene rad sličnih kapaciteta.

Aktivan eko-hotel

Aktivan hotel je eko-turistički kapacitet koji se naslanja na ideju porodičnog hotela a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni deo ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost. Ovu ideju smo preuzeli iz jednog prethodnog projekta koji je bio razrađivan za revitalizaciju tivatskih brdskih sela[3] a koji je zapravo počivao na starom konceptu seoskog turizma. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dobra, ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smeštajnog kapaciteta. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, čovek koji zna sa stokom, poneki obučeni radnik i sl. Zamisao je da gosti budu oni koji sebi mogu da dozvole duži boravak koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom, ili bar sa jednim njegovim delom, kao i oni koji u više sezona mogu da prate šta se zbiva u prirodi i proizvodnji zasnovanoj na njoj. Bavljenje poljoprivredom je samo jedan od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. Tradicionalne strukture sela u zaledu i kuće i okolne bašte su idealne za ovakvu vrstu turizma upravo iz razloga što su u svojoj prostornoj organizaciji u vreme

[3] Bozović et all, 1985, 47-72.

[illegible]

Individualno stanovanje po poljoprivrednih domaćinstava

Individualno stanovanje poljoprivrednih domaćinstava, bilo starosedelaca ili onih koji se vraćaju poljoprivredi je jedna orijentacija. Program u kome je put sadržj koji odgovara poljoprivrednom domaćinstvu i koji podrazumeva pored kuće i postojanje različitih objekata potrebnih poljoprivredi moguće je da bude razvijen samo u slučaju stopodnostnijeg objekta. Za slučaj niza, grupe, ili grozda, zbog skučenijih prostornih mogućnosti i ugrozavanja suseda, isključuje se držanje stoke.

Individualno stanovanje gradskih odlika

Ovaj vid stanovanja može da bude organizovan u svakom tipu zgrada - samostojećem, u nisu, ili grozdu. Program za ovakav vid stanovanja obuhvata stan, bez ograničenja upogledu površine, i jedan pomoćni objekat ili garažu. Za ovaj vid stanovanja će najverovatnije najpre biti zainteresovane porodice koje žele da imaju svoju kuću na moru, svoj dom za provođenje odmora i dokolice.

Individualno stanovanje kombinovano sa turističkim aktivnostima

Program je isti kao i u prethodna dva slučaja (turističkom aktivnošću se mogu baviti i poljoprivredna i gradska domaćinstva) uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba, i sl.)

3.3. Poljoprivreda

Poljoprivredno imanje na selu - dopunski sadržaj hotela sa obale

Imanje na selu kao moderan poljoprivredni komplement porodičnog hotela na obali je naredna funkcionalna orjedntacijač. Tradicionalna seoska kuća i bašta ispod nje dobijaju sazvim drugu ekonomsku, društvenu, pa i emotivnu dimenziju kada se uključe u turističku privredu kao specijalizovani sadržaj za prizvodnju hrane. Ovakvim postupkom može da se individualizira svaki od porodičnih hotela, svaki od njih može da ima svoju specifičnu proizvodnju. To može da bude druga bitna orijentacija sela u okviru turističke privrede. Imanje sa svojim poljoprivrednim površinama, čistom prirodom i dovoljnim prostorima, može da se oživi kroz namensku proizvodnju hrane. Kuća na selu sa svojim sobama i eventualno apartmanima može da bude i dopunski kapacitet hotela na obali. Ovakvo aktiviranje seoskog nasleđa, aktiviranje na bazi direktnog povezivanja sa turističkim aktivnostima na obali pretstavlja sistemsko rešenje koje treba da bude podržano odgovarajućom finasijskom politikom. U takvoj situaciji je moguće da se i kroz kredite namenjene razvoju turizma obezbedi i deo novca za revitalizaciju seoskog zaleđa.

6 Ovo je zamisao Dr. R. Raikovića elaborirana kao jedan od segmenata turističkog razvoja prostora koji obrađuje ova Izmena i dopuna GUP-a.

Sačuvati ... [illegible]

Poljoprivredna proizvodnja za užitke

[illegible]

Stočarstvo

[illegible]

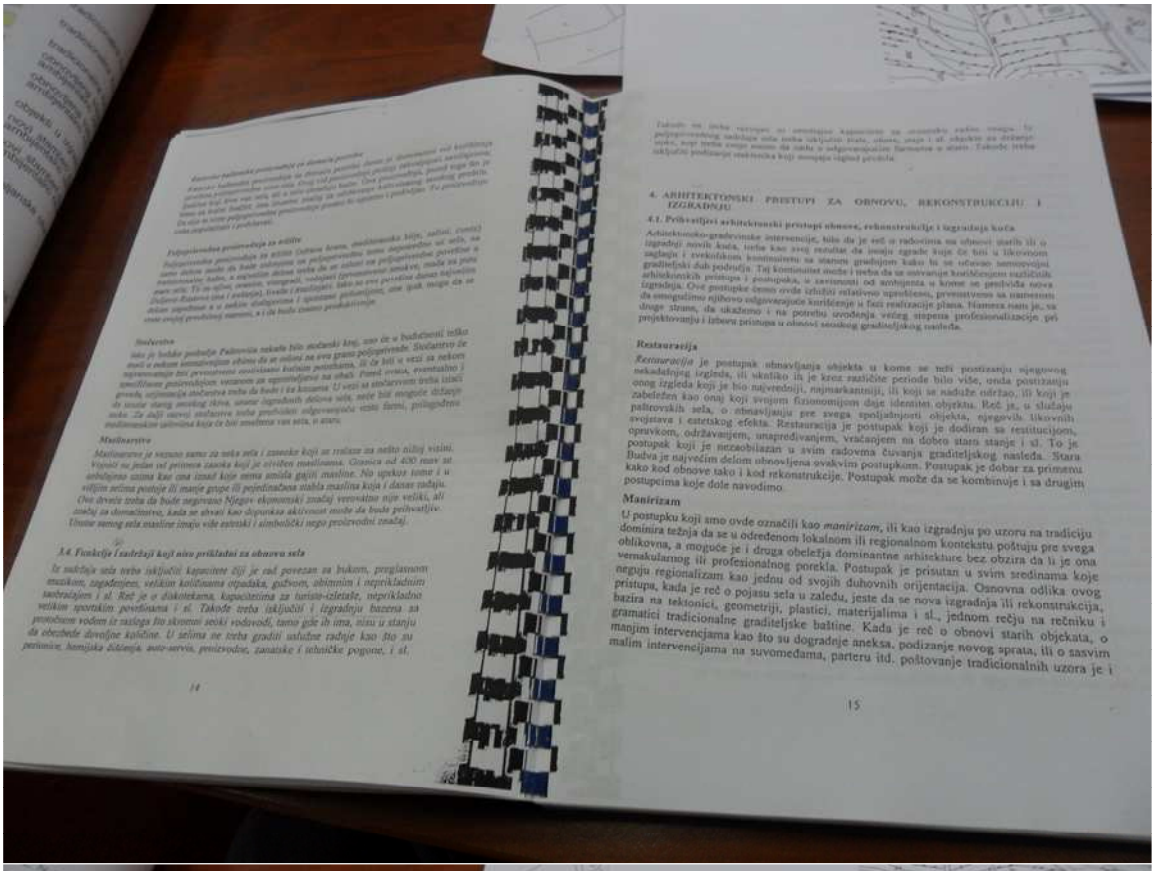
Maslinarstvo

Maslinarstvo je vezano samo za neka sela i zaseoke koji se ralaze na nešto nižoj visini. Vrijedi su jedan od primera zaseoka koji je otvoren maslinama. Gospica od 400 mov se uobičajeno uzima kao ona iznad koje nema smisla gajiti masline. No upokoj tome i u višljim selima postoje ili manje grupe ili pojedinačana stabla maslina koja i danas rađaju. Ove drveće treba da bude negovano Njegov ekonomski značaj verovatno nije veliki, ali značaj za domaćinstvo, kada se obrati kao dopunska aktivnost može da bude prihvatljiv. Uostalo samog sela masline imaju više estetski i simbolički nego proizvodni značaj.

3.4. Funkcije i sadržaji koji nisu prikladni za obnovu sela

Iz sadržaja sela treba isključiti kapacitete čiji je rad povezan za bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Reč je o diskotekama, kapacitetima za turisto-izletaše, neprikladno velikim sportskim povrđinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena za prostočnom vodom iz razloga što skromni seoski vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su pesionim, homijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl.

[illegible]



4. ARHITEKTONSKI PRISTUPI ZA OBNOVU, REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU

4.1. Prihvatljivi arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnja kuća

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je reč o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Ove postupke ćemo ovde izložiti relativno uproščeno, prvenstveno sa namerom da omogućimo njihovo odgovarajuće korišćenje u fazi realizacije plana. Namera nam je, sa druge strane, da ukažemo i na potrebu uvođenja većeg stepena profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasleđa.

Restauracija

Restauracija je postupak obnavljanja objekta u kome se teži postizanju njegovog nekadašnjeg izgleda, ili ukoliko ih je kroz različite periode bilo više, onda postizanju onog izgleda koji je bio najvrednijі, najmarkantniji, ili koji se naduže održao, ili koji je zabeležen kao onaj koji svojom fizionomijom daje identitet objektu. Reč je, u slučaju paštrovskih sela, o obnavljanju pre svega spoljašnjosti objekta, njegovih likovnih svojstava i estetskog efekta. Restauracija je postupak koji je dodiran sa restitucijom, opravkom, održavanjem, unapređivanjem, vraćanjem na dobro staro stanje i sl. To je postupak koji je nezaobilazan u svim radovima čuvanja graditeljskog nasleđa. Stara Budva je najvećim delom obnovljena ovakvim postupkom. Postupak je dobar za primenu kako kod obnove tako i kod rekonstrukcije. Postupak može da se kombinuje i sa drugim postupcima koje dole navodimo.

Manirizam

U postupku koji smo ovde označili kao *manirizam*, ili kao izgradnju po uzoru na tradiciju dominira težnja da se u određenom lokalnom ili regionalnom kontekstu poštuju pre svega oblikovna, a moguće je i druga obeležja dominantne arhitekture bez obzira da li je ona vernakularnog ili profesionalnog porekla. Postupak je prisutan u svim sredinama koje neguju regionalizam kao jednu od svojih duhovnih orijentacija. Osnovna odlika ovog pristupa, kada je reč o pojasu sela u zaledu, jeste da se nova izgradnja ili rekonstrukcija, bazira na tektonici, geometriji, plastici, materijalima i sl., jednom rečju na rečniku i gramatici tradicionalne graditeljske baštine. Kada je reč o obnovi starih objekata, o manjim intervencijama kao što su dogradnje aneksa, podizanje novog sprata, ili o sasvim malim intervencijama na suvomeđama, parteru itd. poštovanje tradicionalnih uzora je i

[illegible]

Obnovljena ... [illegible]

Sklonovanje

[illegible]

Transpozicija

[illegible]

Oblenjavanje

[illegible]

4.2. Odnos postojećeg graditeljskog fonda i prihvatljivih arhitektonskih pristupa

U vezi sa prethodno istaknutim postupcima treba dati nekoliko napomena. Prvo, navedeni postupci su u realnosti, u projektantskoj praksi daleko suptilniji, osetljiviji na materiju koja se projektantski obrađuje, nego što su ovde opisani. Drugo, različiti postupci se

[illegible]

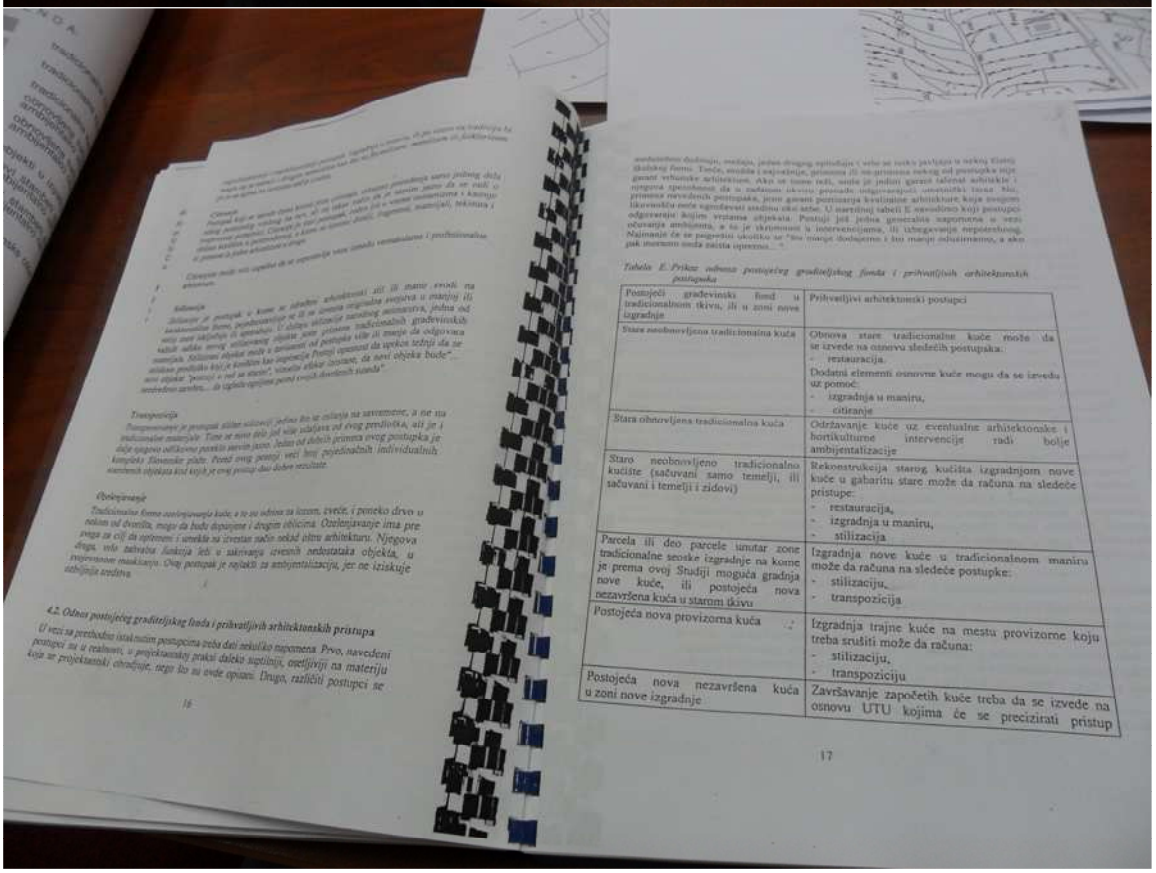
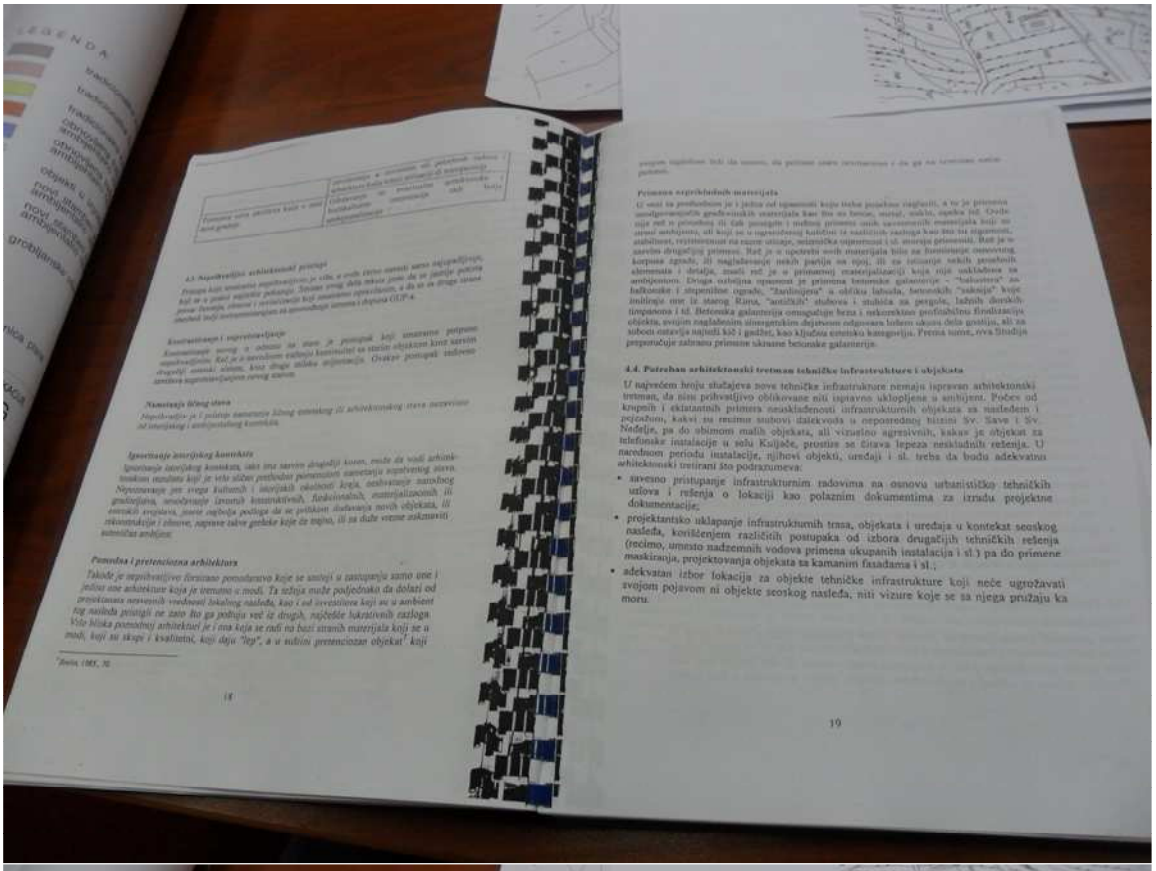


Tabela E. Prikaz odnosa postojećeg graditeljskog fonda i prihvatljivih arhitektonskih postupaka

Postojeći građevinski fond u tradicionalnom tkivu, ili u zoni nove izgradnje	Prihvatljivi arhitektonski postupci
Stara neobnovljena tradicionalna kuća	Obnova stare tradicionalne kuće može da se izvede na osnovu sledećih postupaka: - restauracija. Dodatni elementi osnovne kuće mogu da se izvedu uz pomoć: - izgradnja u maniru, - citiranje
Stara obnovljena tradicionalna kuća	Održavanje kuće uz eventualne arhitektonske i hortikulturne intervencije radi bolje ambijentalizacije
Staro neobnovljeno tradicionalno kućište (sačuvani samo temelji, ili sačuvani i temelji i zidovi)	Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare može da računa na sledeće pristupe: - restauracija, - izgradnja u maniru, - stilizacija
Parcela ili deo parcele unutar zone tradicionalne seoske izgradnje na kome je prema ovoj Studiji moguća gradnja nove kuće, ili postojeća nova nezavršena kuća u starom tkivu	Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru može da računa na sledeće postupke: - stilizaciju, - transpozicija
Postojeća nova provizorna kuća	Izgradnja trajne kuće na mestu provizorne koju treba srušiti može da računa: - stilizaciju, - transpoziciju
Postojeća nova nezavršena kuća u zoni nove izgradnje	Završavanje započetih kuće treba da se izvede na osnovu UTU kojima će se precizirati pristup



4.3 Najvažniji arhitektonski principi

Princip koji smatramo najvažnijim je cilj, a može često sadržati samo najjednostavnije, koji se u praksi najteže poštuje. Ovaj princip glasi: ništa ne treba činiti ako nije apsolutno potrebno. Svaka druga akcija, osnovana na ovom principu, a da se ne druga strana sherbed bude suprotstavljena ovom principu.

Kontinuitet i suprotstavljanje

Kontinuitet znači u odnosu na stare je postojeći koji smatramo potpuno suprotstavljeno. Kad je u savršenom odnosu kontinuiteti sa starim objektom kroz savršen drugačiji stilski izraz, koji druge stilske mijenjanja. Ovakav pomoću velikog savršeno suprotstavljanja novog starom.

Namirnaja lično stava

Najvažnije je i potrebno namirnaje ličnog stavskog ili arhitektonskog stava nezavisno od interijskog i arhitektalnog kontakta.

Ignorisanje interijskog kontakta

Ignorisanje interijskog kontakta, iako ima savršen drugačiji karakter, može da vodi arhitektonski rezultat koji je vrlo slično prethodno pomenutom savršenog stava. Nepoštovanje jen svega kulturnih i istorijskih okolnosti kraja, neshvaćanje zatečenog graditeljstva, smeđivanje izvanrednih konstrukcija, fetišizmalnosnih ili estetskih zvučnih, jasno ograđuju podloga da se poštuju dodavanja novih objekata, ili rekonstrukcije i obnove, najveće zalve greške koje da mjino, ili za dube vrsne oskrnaviti autentičan ambijent.

Pomodna i pretenciozna arhitektura

Takođe je nepribvatljivo forsiranje pomodnavno koje se smisli u zastupanju samo one i jedino one arhitekture koja je trenutno u modi. Ta težnja može poništiti da dolazi od projektanta nesvesnih vrednosti lokalnog nasleđa, kao i od investitora koji su u ambijent tog nasleđa pristigli ne zato što ga poštuju već iz drugih, najčešće lukrativnih razloga. Vrlo bliska pomodnoj arhitekturi je i ona koja se rađi na bazi stranih materijala koji se u modi, koji su skupi i kvalitetni, koji daju "lep", a u suštini pretenciozan objekat[1] koji

[1] Bevin, 1985, 70.

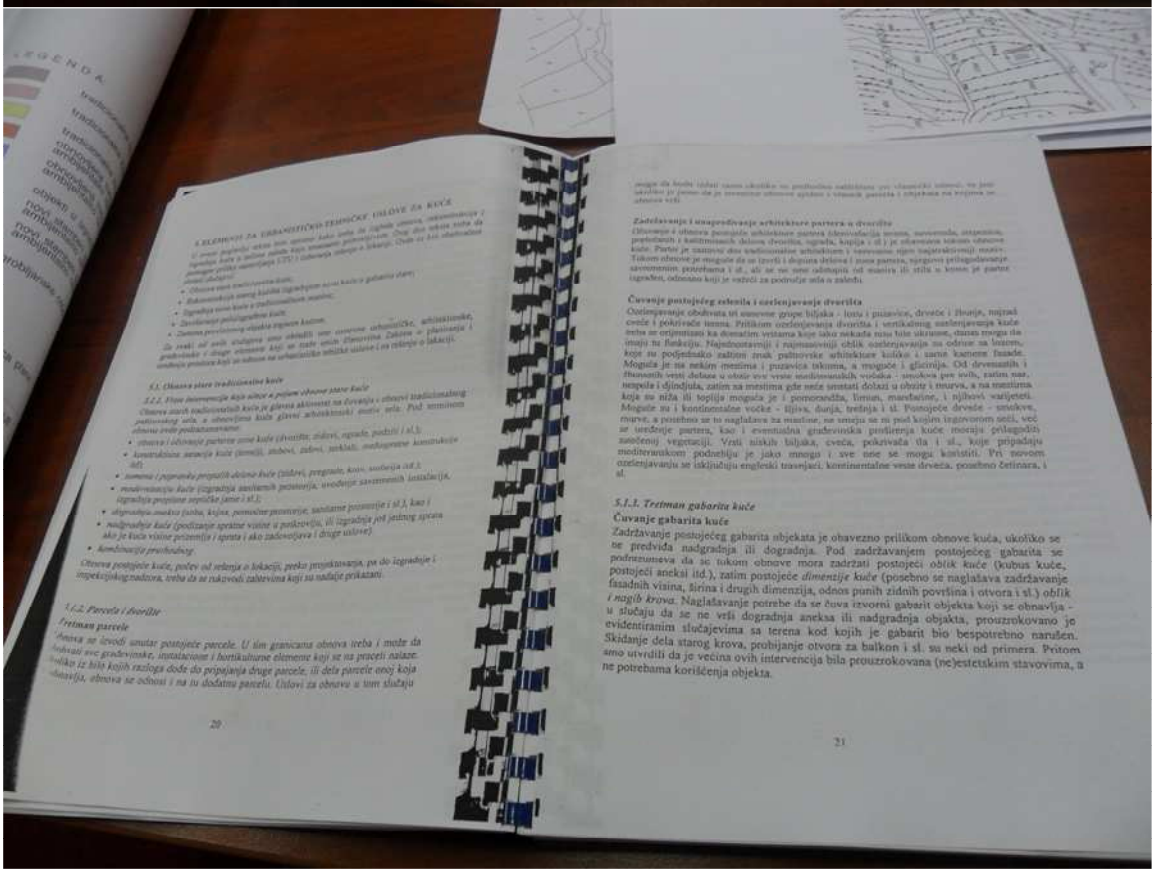
Primena neprikladnih materijala

U cilju ta predmetnom je i jedna od opasnosti koja treba posebno naglasiti, a to je primena neodgovarajućih građevinskih materijala kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Uvođenje novih u primjenu ili čak poznatih i mnogo primenjenih novih savremenih materijala koji su zavisni ambijentu, oni koji se u ograničenoj količini iz različitih razloga kao što su ekonomski, stabilitet, vremenitost na razne uticaje, seizmička ugroženost i sl. mogu primenjivati. Red je o zavrtim drugačijim primeru. Red je o upotrebi novih materijala bilo na konstrukcije osnovnog korpusa zgrade, ili naglašavanje nekih partija na njoj, ili za izradnje nekih prostornih elemenata i detalja, znači red je o primenoj materijalizaciji koja nije usklađena sa ambijentom. Druga ozbiljna opasnost je primena betonske galanterije - "bakutera" za balkonske i stepenišne ograde, "žardinjera" u oblika labuda, betonskih "sukanja" koje imitiraju one iz starog Rima, "antičkih" stubova i stubića za pergole, lažnih dorskih timpanona i sl. Betonska galanterija omogućuje brzu i nekorektnu profinjbilnu finalizaciju objekta, svojim naglašenim simsgrafskim dejstvom odgovara lošem ukusu dela gostiju, ali za sušoti ostavlja najveći kič i gadžet, kao kljućna estetska kategorija. Prema sutot, ova Studija preporučuje zabranu primene ukrasne betonske galanterije.

4.4. Potrebni arhitektonski tretman tehničke infrastrukture i objekata

U najvećem broju slučajeva nove tehničke infrastrukture nemaju ispravan arhitektonski tretman, da nisu prihvatljivo oblikovane niti ispravno uklopljene u ambijent. Počev od krupnih i ekstantnih primera neusklađenosti infrastrukturnih objekata za nasleđem i pejzažnom, kakvi su recimo stubovi dalekovoda u neposrednoj blizini Sv. Save i Sv. Nedelje, pa do obimnom malih objekata, ali vizuelno agresivnih, kakav je objekat za telefonske instalacije u selu Kuljače, prostire se čitava lepeza neskladnih rešenja. U narednom periodu instalacije, njihovi objekti, uređaji i sl. treba da budu adekvatno arhitektonski tretirani što podrazumeva:

- savesno pristupanje infrastrukturnim radovima na osnovu urbanističko tehničkih uslova i rešenja o lokaciji kao polaznim dokumentima za izradu projektne dokumentacije;
- projektantsko uklapanje infrastrukturnih trasa, objekata i uređaja u kontekst seoskog nasleđa, korišćenjem različitih postupaka od izbora drugačijih tehničkih rešenja (recimo, umesto nadzemnih vodova primena ukopanih instalacija i sl.) pa do primene maskiranja, projektovanja objekata sa kamanim fasadama i sl.;
- adekvatan izbor lokacija za objekte tehničke infrastrukture koji neće ugrožavati svojom pojavom ni objekte seoskog nasleđa, niti vizure koje se sa njega pružaju ka moru.



5. ELEMENTI ZA URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE ZA KUĆE

U cilju pojačanja uticaja ove studije na izgled sela, odnosno realizacije i njenog boljeg uklapanja u postojeće ambijentalne vrednosti, predviđa se da urbanistički uslovi za izgradnju stambenih objekata u selima Kuljače i Ljubinje sadrže i elemente koji se odnose na oblikovanje objekata. Ovde su kao obaveznost navedeni:

- *Obnova starih tradicionalnih kuća;*
- *Rekonstrukcija starog kućnog ugođajnog ugođaja kuće u gabaritu starih;*
- *Izgradnja novih kuća u tradicionalnom maniru;*
- *Izgradnja novih pomoćnih objekata uz kuće;*
- *Zaštita prirodnog i drugih vrednosti sela.*

Za svaki od ovih zahteva smo obradili one osnovne urbanističke, arhitektonske, građevinske i druge elemente koji se tiče ovih zahteva. Zahteve se planiranja i građenja u selima koji se nalaze na arheološkim lokalitetima i na rešenje o lokaciji.

5.1. Obnova stare tradicionalne kuće

5.1.1. Neke intervencije koje nisu u pojam obnove stare kuće

Obnova starih tradicionalnih kuća je glavna aktivnost na čuvanju i obnovi tradicionalnog graditeljskog nasleđa u ruralnoj kući glavni arhitektonski motiv sela. Pod terminom obnove treba podrazumevati:

- *obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorišta, ograda, pozitivi i sl.);*
- *konstrukcione sanacija kuće (temelji, zidovi, zidovi, stropovi, krovne konstrukcije itd);*
- *zamena i popravka prigodnih delova kuće (zidovi, pregrade, krov, stolarija itd.);*
- *rekonstrukcija kuće (izgradnja savremenih instalacija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja prostora sanitarija i sl.);*
- *dogradnja aneksa (soba, kupa, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.), kao i*
- *nadgradnja kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove).*
- *kombinacija prethodnog.*

Obnova postojeće kuće, počev od rešenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspekcijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtevima koji su nadalje prikazani.

5.1.2. Parcela i dvorište

Tretman parcele

Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da podrazumeva sve građevinske, instalacione i hortikulturne elemente koji se na proceti nalaze. Svako iz bilo kojih razloga dode do pripajanja druge parcele, ili dela parcele onoj koja obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju

Zadržavanje i unapređivanje arhitekture portera u dvorištu

Obnovom i obnovu postojeće arhitekture portera (kapija, vrata, nadvratnika, stupova, postolnim i kamenitnim delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna sastavni obnovne kuće. Pored je zastitovi dio tradicionalne arhitekture i tradicionalno njen najgrađevinskiji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dogradnja delova i zona portera, njegovo prilagođavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne sme odstupiti od osnova ili stila u kome je portar izgrađen, odnosno koji je vezivi za područje sela u zaleđu.

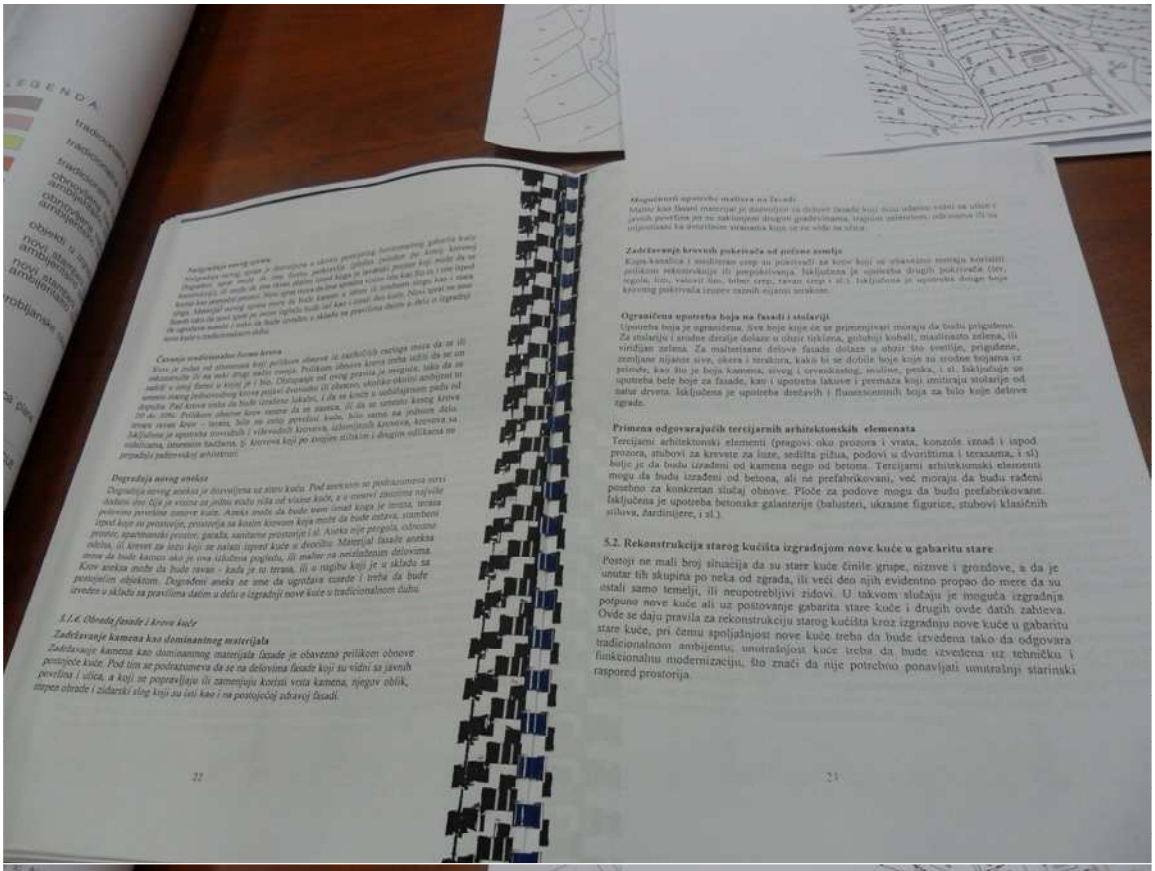
Čuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka - lozu i puzavice, drveće i žbunje, najraš cveće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kuće treba se orijentisati ka domaćim vrstama koje tako nekada nisu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odnose na lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drveenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih voćaka - smokva pre svih, zatim nar, nespola i dunja, zatim na mestima gde neće smetati dolazi u obzir i murva, a na mestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine, i njihovi varijeteti. Moguće su i kontinentalne voćke - šljiva, đurđa, trešnja i sl. Postojeće drveće - smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smeju se ni pod kojim izgovorom seći, već se uređenje portera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zaštićenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cveća, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podnebiju je jako mnogo i sve nije se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjari, kontinentalne vrste drveća, posebno četinara, i sl.

5.1.3. Tretman gabarita kuće

Čuvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predvida nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik kuće (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće *dimenzije kuće* (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik *i nagib krova*. Naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja - u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je evidentiranim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne)estetskim stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.



Nedozvoljeni upotrebni materijali na fasadi
Materijal koji služenii materijal je dominantno za obnovu fasade koji nema odlične veličine na ulicu i javnih površina jer su nekarakterni drugim građevinama, tradicijom, održavanje ili na unijetanosti, ka dvorištima stranama koje se ne vide na ulicu.

Zadržavanje krovnih pokrivača od pečene zemlje

Kupa-kanalica i modifikovani crep za pokrivanje za krov koji se obnavljaju moraju koristiti, prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (tip, ngobe, lim, valovit lim, beton crep, ravan crep i sl.). Isključena je upotreba drugog boja krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi smeđe.

Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji

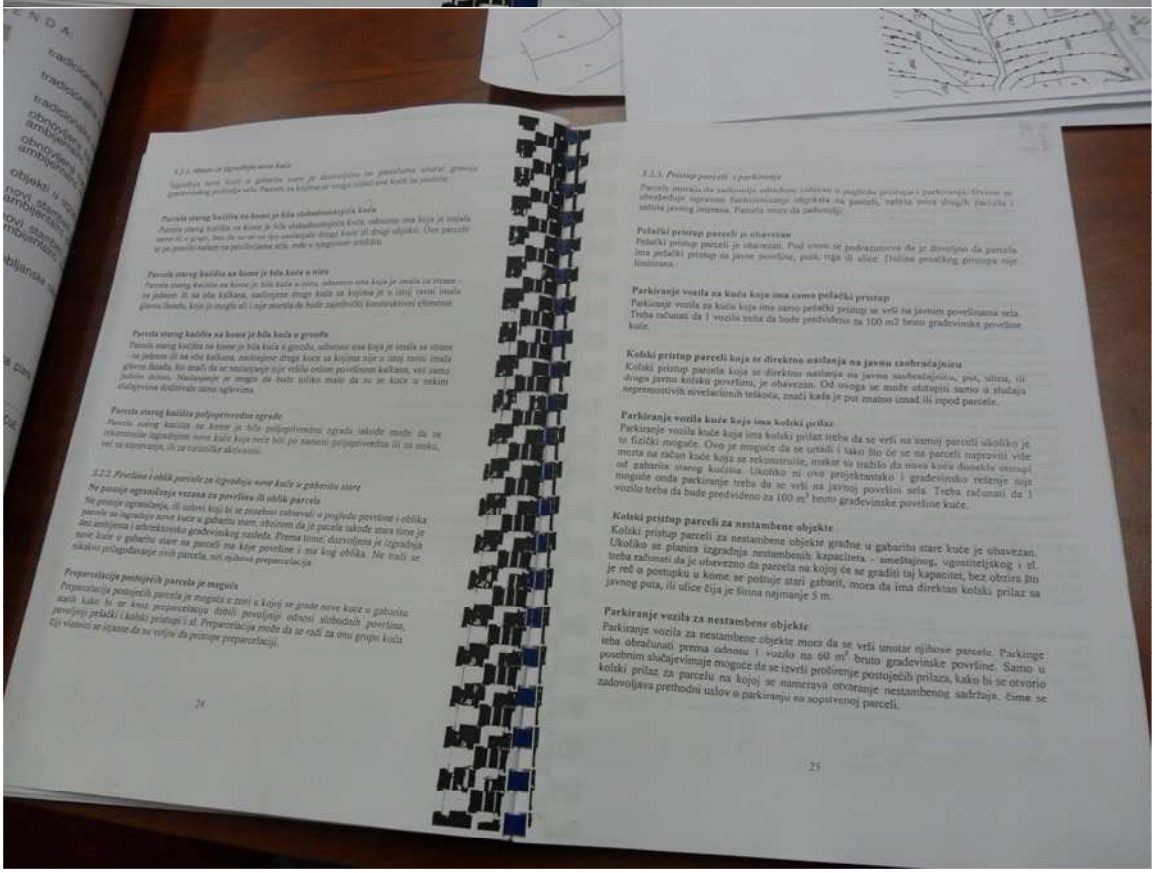
Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primenjivati moraju da budu prigušenih. Za stolariju i srodne detalje dolazi u obzir tirkizna, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili virdijan zelena. Za malterisane delove fasada dolazi u obzir što svetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, smeđe, peska, i sl. Isključuje se upotreba bele boje za fasade, kao i upotreba lakuver i premaza koji imituiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje delove zgrade.

Primena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole između i ispod prozora, stubovi za krevete za luze, sedišta pišta, podovi u dvorištima i terasama, i sl) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinjere, i sl.).

5.2. Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina po neka od zgrada, ili veći deo njih evidentno propao do mere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovde datih zahteva. Ovde se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.



5.2.1. Mesto za izgradnju nove kuće
Izgradnja nove kuće je gabaritu stare je dozvoljena na parcelama ostatak granica građevinskog područja sela. Pravila za izgradnju se mogu odnositi ova kuća na područje.

Parcela starog kućišta na kome je bila višeporodična kuća

Parcela starog kućišta na kome je bila višeporodična kuća, odnosno ona koja je imala sama ili u grupi, bez da su se na njoj nalazile druge kuće ili drugi objekti. Ove parcele su po pravilu nalazi na periferijama sela, ali u njegovom središtu.

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u nizu

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u nizu, odnosno ona koja je imala sa strane – sa jednom ili sa obe kućama, naslonjene druge kuće sa kojima je u istoj ravni imala glavne fasade, koje je moglo ali i nije moralo da bude zajednički konstruktivni elementi.

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u grupi

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u grupi, odnosno ona koja je imala sa strane – sa jednom ili sa obe kućama, naslonjene druge kuće sa kojima nije u istoj ravni imala glavne fasade, što znači da se naslanjanje nije vršilo celim površinom kućama, već samo jednim delom. Naslanjanje je moglo da bude toliko malo da su se kuće u nekim etažnim delovima uopšte nedodirivale sa susednim.

Parcela starog kućišta poluporušene zgrade

Parcela starog kućišta na kome je bila poluporušena zgrada iskoda može da se rekonstruiše izgradnjom nove kuće koja neće biti po namenu poluporušenu ili za stanku, već za stanovanje, ili za turističke aktivnosti.

5.2.2. Površina i oblik parcele za izgradnju nove kuće u gabaritu stare

Ne postoje ograničenja vezana za površinu ili oblik parcele

Ne postoje ograničenja, ili autori koji bi se prezbiro zabrinuli o pogledu površine i oblika parcele za izgradnju nove kuće u gabaritu stare, obzirom da je parcela takođe stara time je deo ambijenta i arhitektonsko-građevinskog nasleđa. Prema tome, dozvoljena je izgradnja nove kuće u gabaritu stare na parceli na koju površine i ma kog oblika. Ne traži se nikakvi prilagođavanje ovih parcela, niti njihova preparcelacija.

Preparcelacija postojećih parcela je moguća

Preparcelacija postojećih parcela je moguća u zoni u kojoj se gradi nove kuće u gabaritu starih kako bi se kroz preparcelaciju dobili povoljniji odnosi slobodnih površina, površini pešački i kolski pristupi i sl. Preparcelacija može da se radi za ovu grupu kuća čiji vlasnici se izjasne da su voljni da pristupe preparcelaciji.

5.2.3. Pristup parceli i parkiranje
Parcele moraju da zadovolje određene uslove u pogledu pristupa i parkiranja. Uvedene su obezbeđuje ispravno funkcionisanje objekata na parceli, zaštita od drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji:

Pešački pristup parceli je obavezan

Pešački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je dovoljno da parcela ima pešački pristup na javne površine, put, trg ili ulice. Dužina pešačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pešački prilaz

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pešački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m2 bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu

Kolski pristup parcela koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku površinu, je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slučajevima nepremostivih nivelacionih teškoća, znači kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz

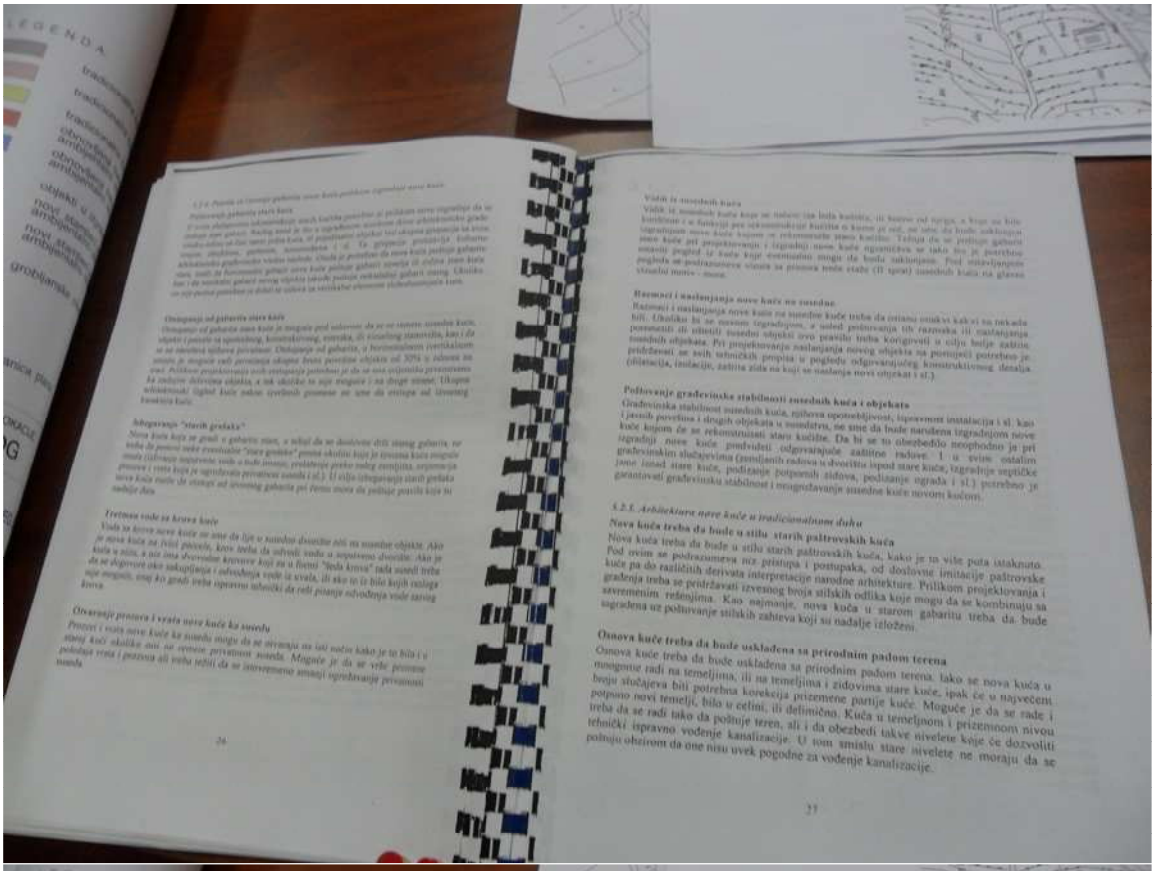
Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se urtadi i tako što će se na parceli napraviti više mesta na račun kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle ostupi od gabarita starog kućišta. Ukoliko ni ovo projektansko i građevinsko rešenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m^2 bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli za nestambene objekte

Kolski pristup parceli za nestambene objekte gradne u gabaritu stare kuće je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta - ***seoštajong***, ugostiteljskog i sl. treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet, bez obzira što je reč o postupku u kome se poštuje stari gabarit, mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila za nestambene objekte

Parkiranje vozila za nestambene objekte mora da se vrši unutar njihove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 90 m^2 bruto građevinske površine. Samo u posebnim slučajevimaje moguće da se izvrši proširenje postojećih prilaza, kako bi se otvorio kolski prilaz za parcelu na kojoj se namerava otvaranje nestambenog sadržaja. Ćime se zadovoljava prethodni uslov o parkiranju na sopstvenoj parceli.



Vidiš li susednih kuća

Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled prilagođavanja tih razmaka ili nagiba krovnih ravni, smanjili ili ukinuli susedni objekti ovo pravilo treba korigovati u cilju bolje zaštite susednih objekata. Pri projektovanju nastavanja novog objekta na postojeći potrebno je predvideti se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se nastavlja novi objekat i sl.).

Razmaci i nastavanja nove kuće na susedne

Razmaci i nastavanja nove kuće na susedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled prilagođavanja tih razmaka ili nastavanja susednih objekata. Pri projektovanju nastavanja novog objekta na postojeći potrebno je predvideti se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se nastavlja novi objekat i sl.).

Poštovanje građevinske stabilnosti susednih kuća i objekata

Građevinska stabilnost susednih kuća, njihova upotrebljivost, tipovement instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susedstvu, ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati stare kućište. Da bi se to obezbedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame ispod stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl.) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susedne kuće novom kućom.

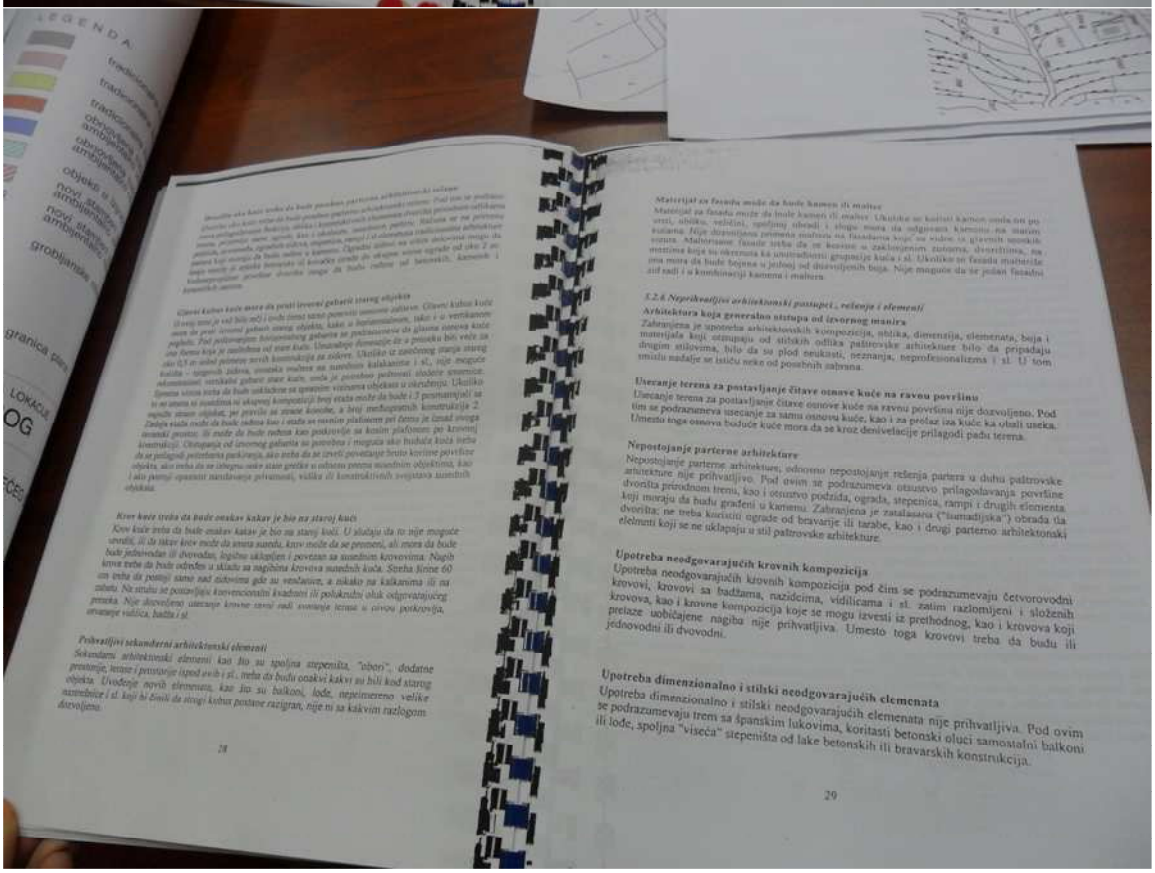
5.2.5. Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća, kako je to više puta istaknuto. Pod tim se podrazumeva ne pristupa i postupaka, od dosljovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rešenjima. Kao najmanje, nova kuća u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahteva koji su nadalje izloženi.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak će u najvećem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuće. Moguće je da se radi i potpuno novi temelji, bilo u celini, ili delimično. Kuća u temeljnom i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali i da obezbedi takve nivelete koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nisu uvek pogodne za vođenje kanalizacije.



Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena malterisanih fasada koje su sjajne ili glatke površine. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

5.2.6. Neprihvatljivi arhitektonski postupci , rešenja i elementi

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog maniра

Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukusti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu nadalje se ističu neke od posebnih zabrana.

Usecanje terena za postavljanje čistave osnove kuće na ravou površinu

Usecanje terena za postavljanje čistave osnove kuće na ravnu površina nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu kuće, kao i za prolaz iza kuće ka obali useka. Umesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture

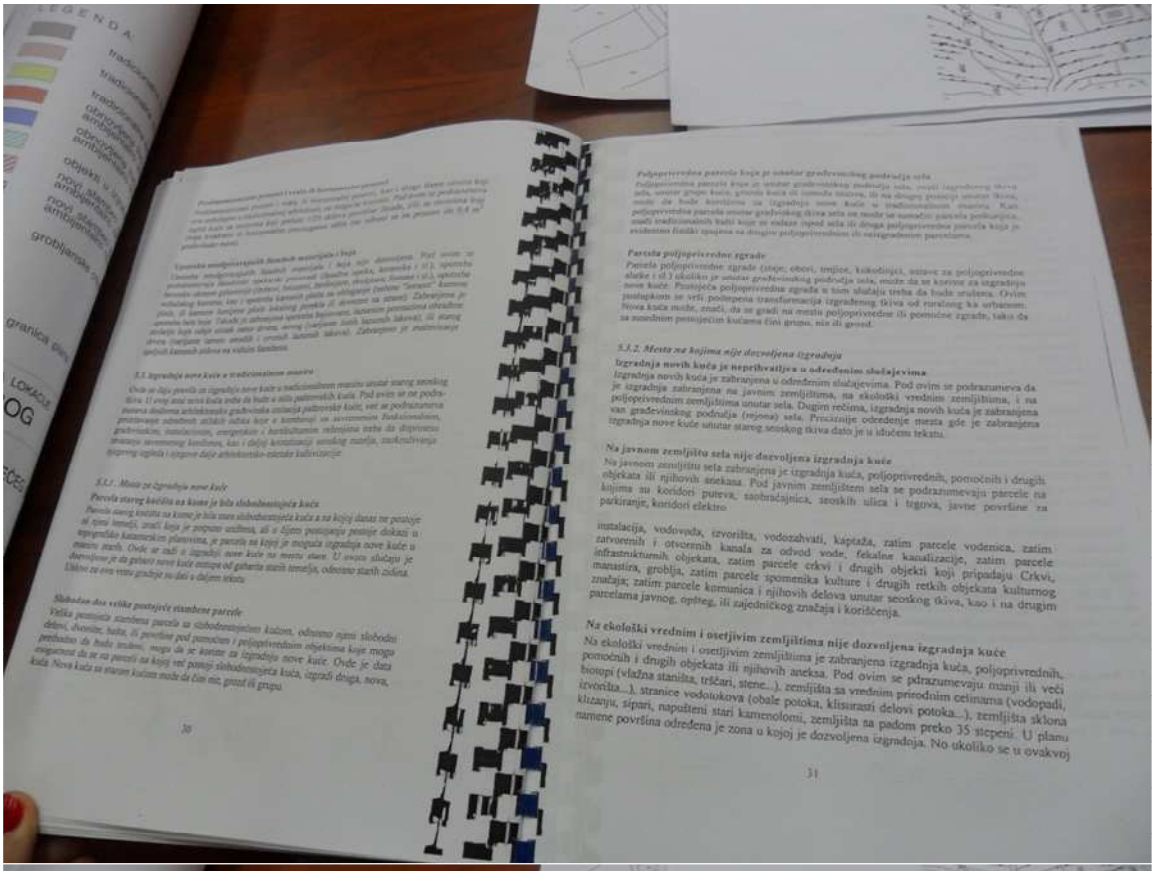
Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rešenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumeva otsustvo prilagođavanja površine prirodnom terenu, kao i otsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta: ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i složenih krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagibe nije prihvatljiva. Umesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumevaju trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija.



Poljoprivredna parcela koja je unutar građevinskog područja sela

Poljoprivredna parcela koja je unutar građevinskog područja sela, osim izgrađenog tkiva sela, unutar grupe kuća, gdinjih kuća ili samostoj strukturi, ili na drugoj poziciji unutar tkiva, može da bude korištena za izgradnju nove kuće u tradicionalnom stilu. Kao poljoprivredne parcele unutar građevinskog tkiva sela se mogu se označiti parcele poštarijica, onaki tradicionalnih bašti koje se nalaze (spod sela ili druga poljoprivredna parcela koja je evidentno fizički spojena na drugim poljoprivrednim ili neizgrađenim parcelama.

Parcela poljoprivredne zgrade

Parcela poljoprivredne zgrade (staje, obori, trnjice, kukoštijci, sušare za poljoprivredne alatke i sl.) ukoliko je unutar građevinskog područja sela, može da se koristi za izgradnju nove kuće. Postojeće poljoprivredne zgrade u tom slučaju treba da bude srušena. Ovim postupkom se vrši poželjnena transformacija izgrađenog tkiva od ruralnog ka urbanom. Nova kuća može, znači, da se gradi na mestu poljoprivredne ili pomoćne zgrade, tako da za susednim pensjecim kućama čini grupu, nin ili grozd.

5.3.2. Mesta na kojima nije dozvoljena izgradnja

Izgradnja novih kuća je neprihvatljiva u određenim slučajevima

Izgradnja novih kuća je zabranjena u određenim slučajevima. Pod ovim se podrazumeva da je izgradnja zabranjena na javnom zemljištima, na ekološki vrednim zemljištima, i na poljoprivrednim zemljištima unutar sela. Dugim rečima, izgradnja novih kuća je zabranjena van građevinskog područja *(rejona)* sela. Preciznije određenje mesta gde je zabranjena izgradnja nove kuće unutar staroj seoskog tkiva dato je u idućem tekstu.

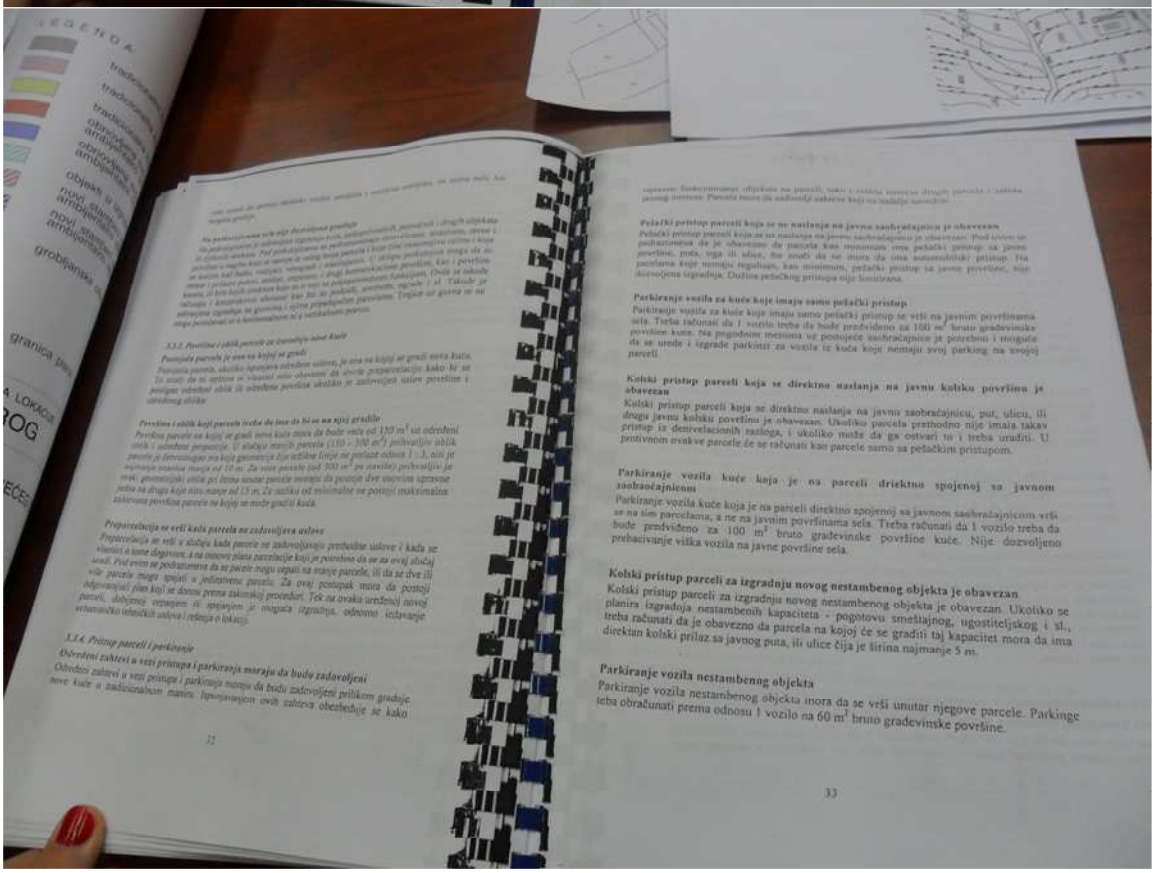
Na javnom zemljištu sela nije dozvoljena izgradnja kuće

Na javnom zemljištu sela zabranjena je izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa. Pod javnim zemljištem sela se podrazumevaju parcele na kojima su koridori puteva, saobraćajnica, seoskih ulica i trgova, javne površine za parkiranje, koridori elektro

instalacija, vodovoda, izvorišta, vodozahvati, kaptaža, zatim parcele vodenica, zatim zatvorenih i otvorenih kanala za odvod vode, fekalne kanalizacije, zatim parcele infrastruktumih objekata, zatim parcele crkvi i drugih objekti koji pripadaju Crkvi, manastira, groblja, zatim parcele spomenika kulture i drugih retkih objekata kulturnog značaja; zatim parcele komunica i njihovih delova unutar seoskog tkiva, kao i na drugim parcelama javnog, opšteg, ili zajedničkog značaja i koričćenja.

Na ekološki vrednim i osetljivim zemljištima nije dozvoljena izgradnja kuće

Na ekološki vrednim i osetljivim zemljištima je zabranjena izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa. Pod ovim se pdrazumevaju manji ili veći biotopi (vlažna staništa, tršćari, stene...), zemljišta sa vrednim prirodnim celinama (vodopadi, izvorišta...), stranice vodotokova (obale potoka, klisurasti delovi potoka...), zemljišta sklona klizanju, sipari, napušteni stari kamenolomi, zemljišta sa padom preko 35 stepeni. U planu namene površina određena je zona u kojoj je dozvoljena izgradnja. No ukoliko se u ovakvoj



Pešački pristup parceli koja se ne nalazna na javnu saobraćajnicu je obavezan

Pešački pristup parceli koja se ne nalazna na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je obavezno da parcele kao minimum ima pešački pristup sa javne površine, puta, staze ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pešački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužine pešačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m^2 bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mestima uz postojeće saobraćajnice je poželjno i moguće da se uredi i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsko površinu je obavezan

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz dentvelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pešačkim pristupom.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom

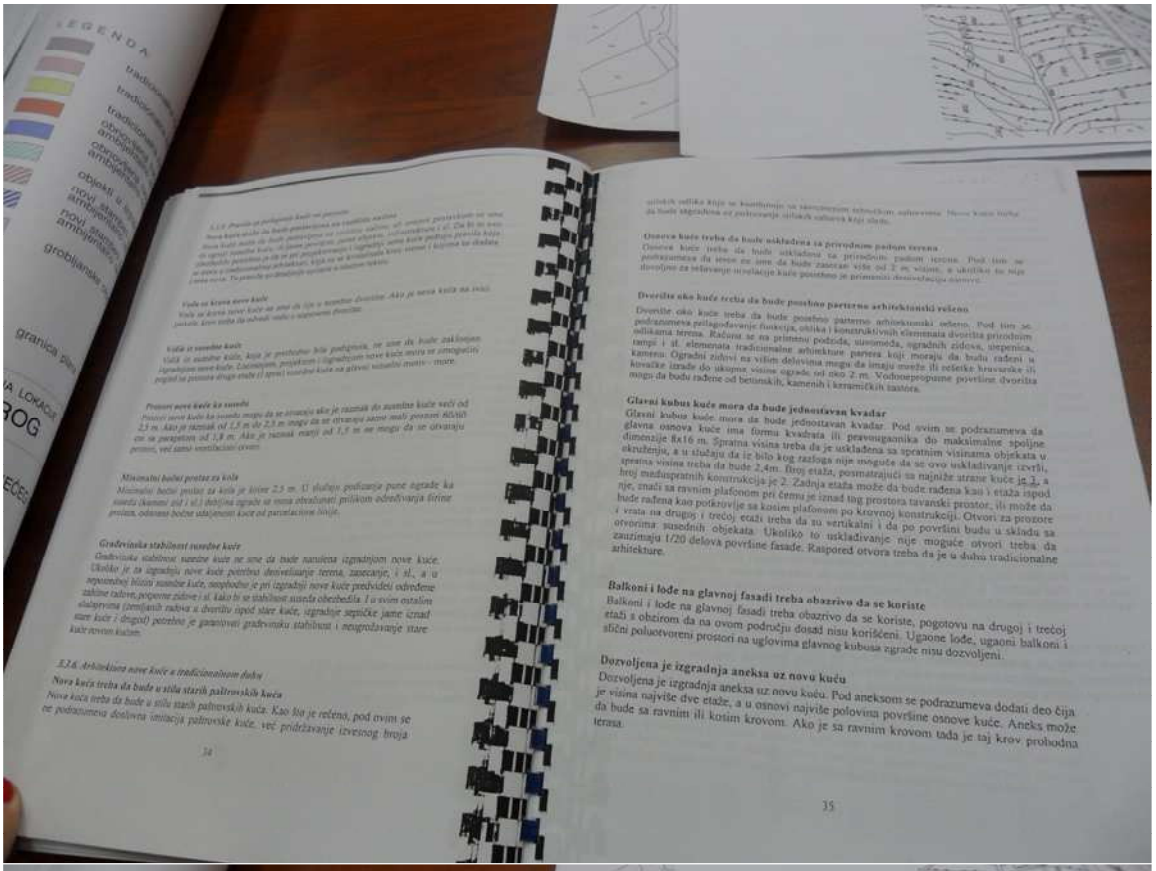
Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m^2 bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje vozila na javne površine sela.

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta - pogotovu smeštajnog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila nestambenog objekta

Parkiranje vozila nestambenog objekta inora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m^2 bruto građevinske površine.



Osnova kuće treba da bude uskladena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude uskladena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za sešavanje nivelacije kuće posebno je primenio denivelacija osnova.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primenu podzida, suvomeda, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar

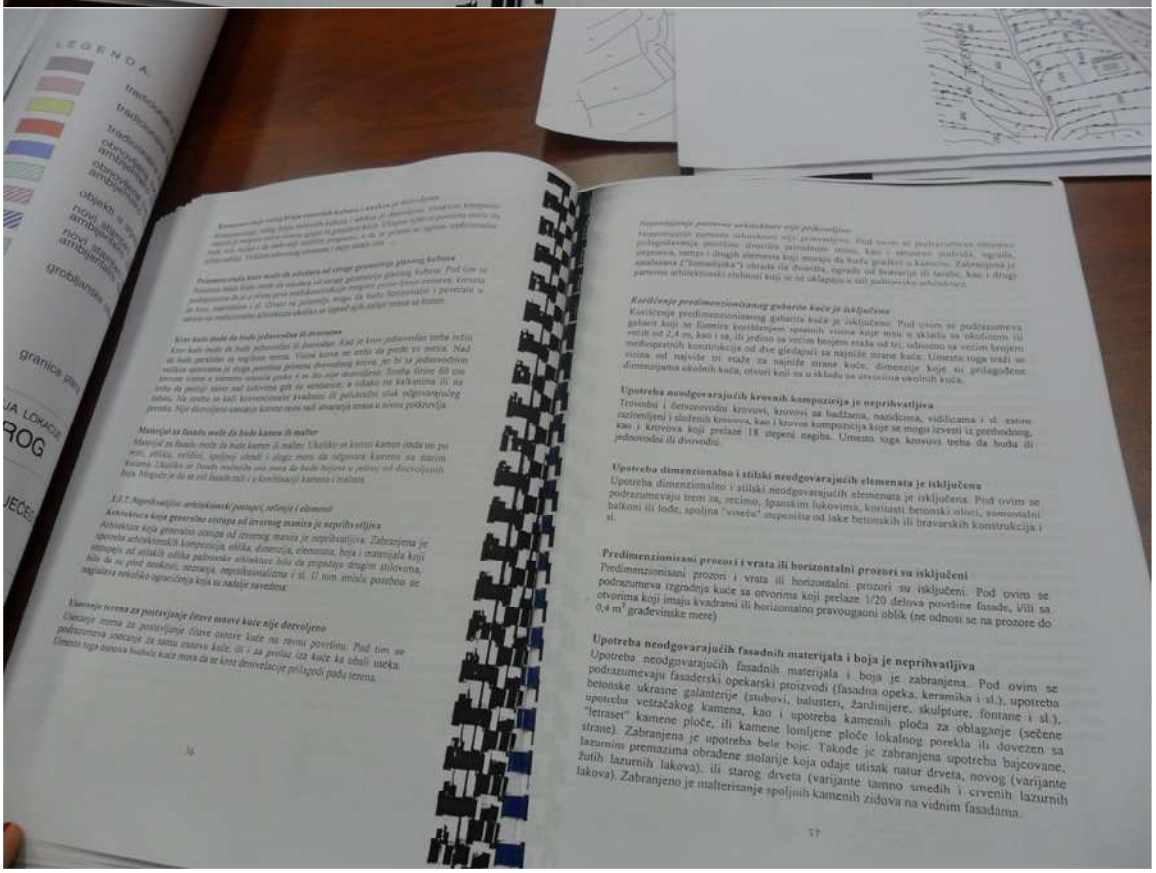
Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je uskladena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo uskladivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to uskladivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na ovom području dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.



Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključena

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključena. Pod ovim se podrazumeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nisu u skladu sa okolinom ili većih od 2,4 m, kao i sa, ili jedino sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dve gledajući sa najniže strane kuće. Umesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane kuće, dimenzije koje su prilagođene dimenzijama okolnih kuća, otvori koji su u skladu sa otvorima okolnih kuća.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva

Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim nezlomljeni i složenih krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvirvodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena

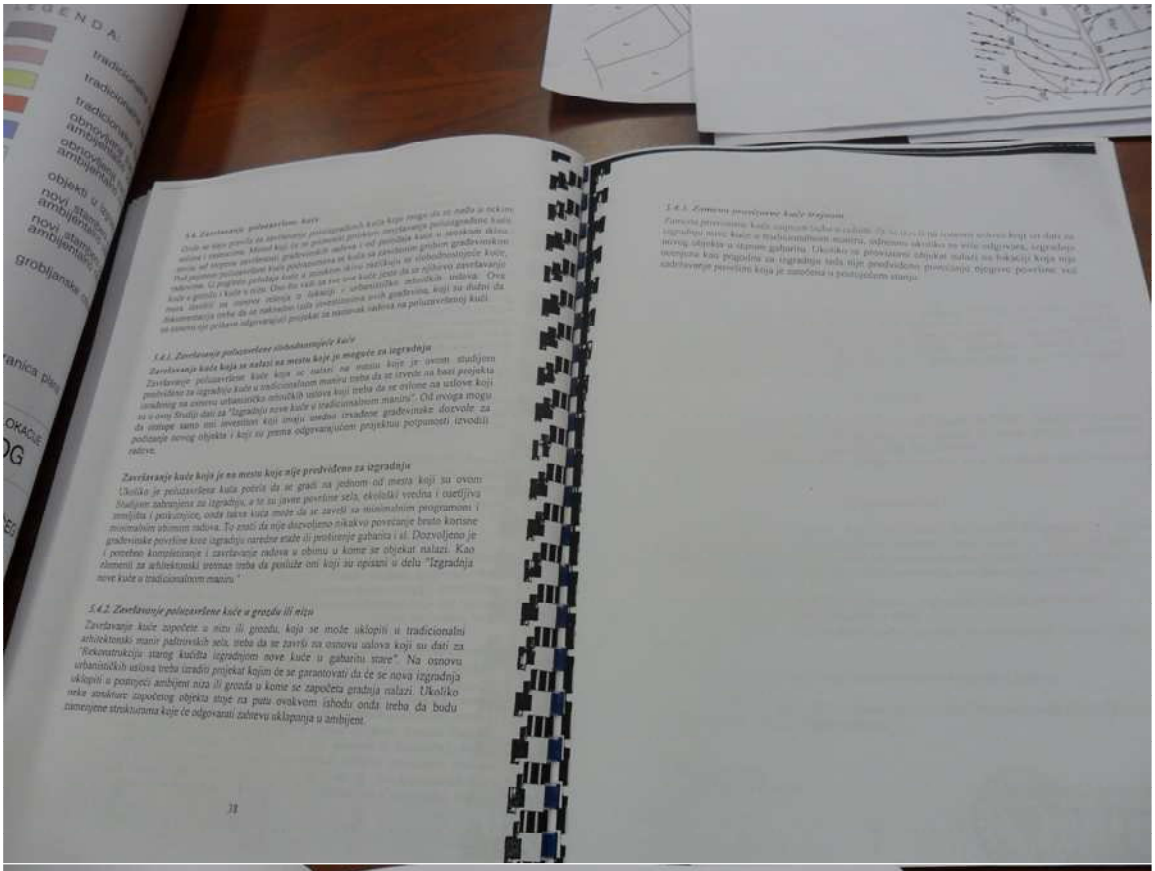
Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumevaju trem sa, recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 delova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m² građevinske mere)

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačakog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.



5.4. Završavanje poluizvršene kuće

Ovdje se daju pravila za završavanje poluizgrađenih kuća koje mogu da se nađu u različitim selima i naseljima. Mnoge kuće će se pojaviti prilikom završavanja poluizgrađene kuće u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko se vrše odgovarajuće intervencije kao pripreme za izgradnju objekta koji nije predviđen gradevinskim dozvolom. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocenjena kao pogodna za izgradnju tada nije predviđeno proširenje njegove površine već održavanje postojećeg koja je započeta u postojećem stanju.

5.4.1. Završavanje poluizvršene slobodnostojeće kuće

Završavanje kuće koja se nalazi na mestu koje je moguće za izgradnju

Završavanje poluizvršene kuće koja se nalazi na mestu koje je ovom studijom predviđeno za izgradnju kuće u tradicionalnom maniru treba da se izvede na bazi projekta uradenog na osnovu urbanističko arhitektonskih uslova koji treba da se ocene za uslove koji su u ovoj Studiji dati za "Izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da ostupe samo oni investitori koji imaju uredna izvadenje gradevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su pristupili odgovarajućem projektu poštujući izvodjenje radove.

Završavanje kuće koja je na mestu koje nije predviđeno za izgradnju

Ukoliko je poluizvršena kuća potrla da se gradi na jednom od mesta koji su ovom Studijom zabranjena za izgradnju, a te su javne površine sela, ekološki vredna i osetljiva područja i prirodnice, onda takve kuća može da se završi sa minimalnim programom i minimalnim obimom radova. To znači da nije dozvoljeno nikakvo povećanje bruto korisne gradevinske površine koje izgradnju naredne etaže ili proširenje gabarita i sl. Dozvoljeno je i potrebno kompletiranje i završavanje radova u obimu u kome se objekat nalazi. Kao elementi za arhitektonski izraz treba da poslužе oni koji su opisani u delu "Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru."

5.4.2. Završavanje poluizvršene kuće u grotlu ili nizu

Završavanje kuće započete u nizu ili grotlu, koja se može uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir paštrovskih sela, treba da se završi na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare". Na osnovu urbanističkih uslova treba izraditi projekat kojim će se garantovati da će se nova izgradnja uklopiti u postojeći ambijent niza ili grotla u kome se započeta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture započetog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamenjene strukturama koje će odgovarati zadatku uklapanja u ambijent.

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3312/06
Podgorica, 22.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Zorice Sretenović, dipl.ing.arh. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Zorica Sretenović, dipl.ing.arh. iz Čačka, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev broj 05-3312/06 od 30.08.2006.godine, i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Zorice Sretenović, dipl.ing.arh. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina rada u struci
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Zorici Sretenović
- inspektoru za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Mirjana Vešović-Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3311/06
Podgorica, 22.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Ivane Cajić, dipl.prost.planera iz Čačka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Ivana Cajić dipl.prost.planer iz Čačka, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-3311/06 od 22.09.2006. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Ivane Cajić dipl.prost.planera iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu - diplomirani prostorni planer,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Ivana Cajić
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Veličković Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3308/06
Podgorica, 22.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Rajka Urošević dipl.ing.grad. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Rajko Urošević, dipl.ing.grad. iz Čačka, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-3308/06 od 30.08.2006. godine, i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Rajka Urošević, dipl.ing.grad. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Rajko Urošević
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Veličković Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3306/06
Podgorica, 22.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Nataše Ćirković dipl.ing.saobr. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Nataša Ćirković, dipl.ing.saobr. iz Čačka, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-3306/06 od 30.08.2006. godine, i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Nataše Ćirković, dipl.ing.saobr. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer saobraćaja
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Nataša Ćirković
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3309/06
Podgorica, 22.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Dragana Jovašević, dipl.ing.građ. iz Lučana, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Dragan Jovašević, dipl.ing.građ. iz Lučana, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-3309/06 od 30.08.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Dragana Jovašević, dipl.ing.građ. iz Lučana, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

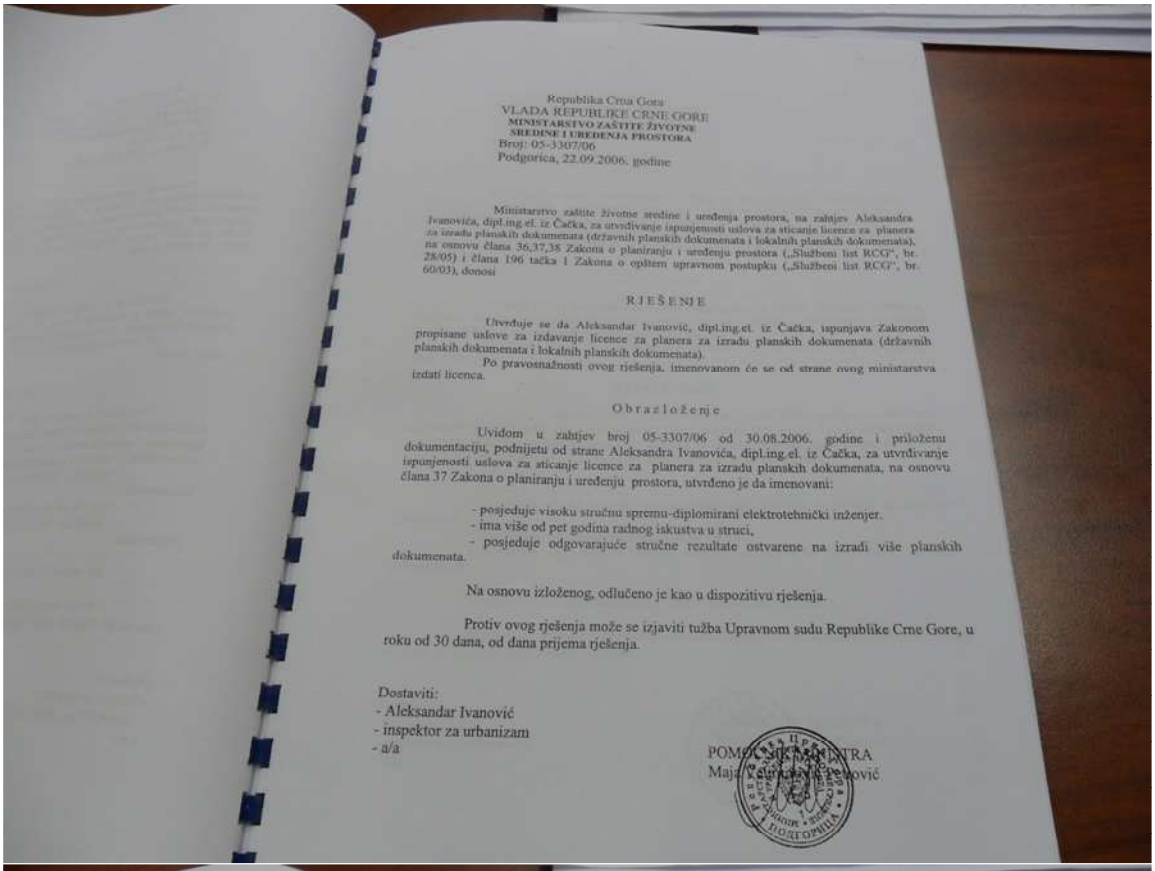
- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer, smjer hidrotehnički
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Dragan Jovašević
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3307/06
Podgorica, 22.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Aleksandra Ivanovića, dipl.ing.el. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el. iz Čačka, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-3307/06 od 30.08.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Aleksandra Ivanovića, dipl.ing.el. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

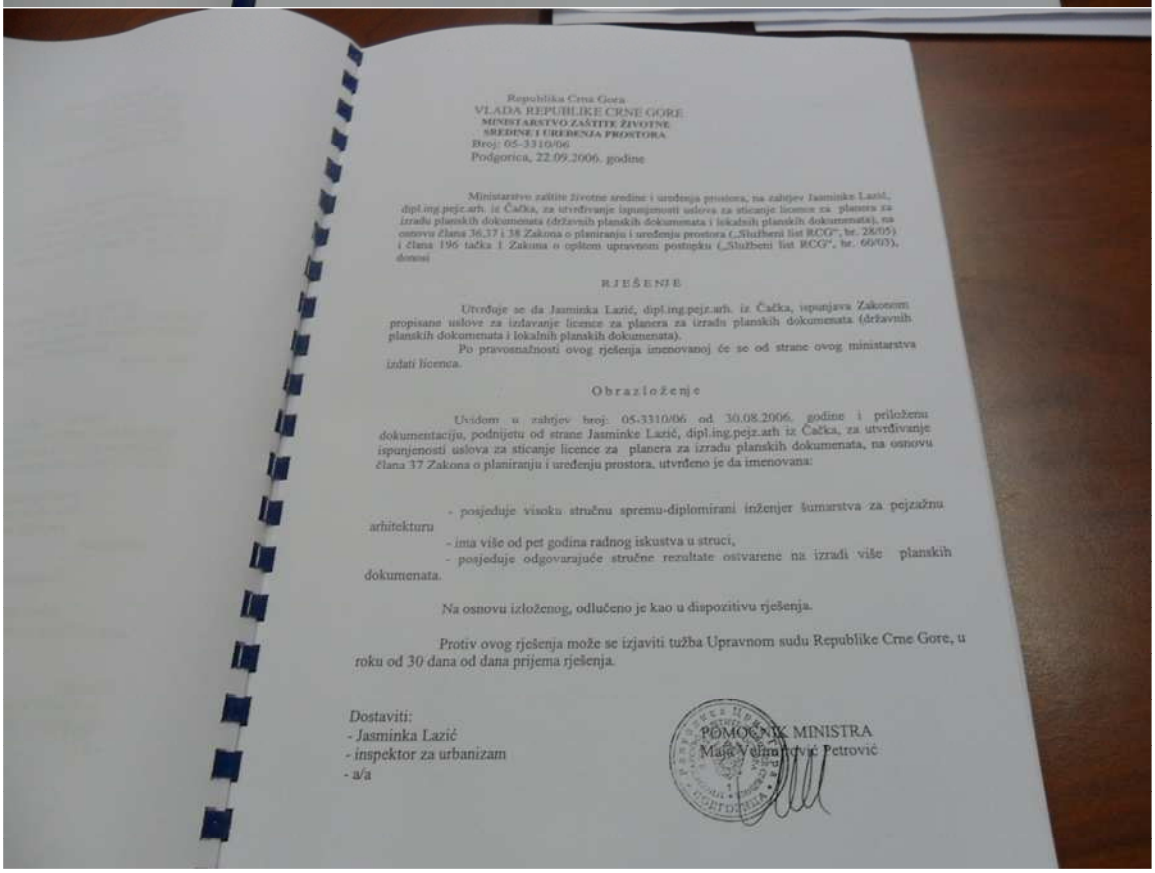
- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani elektrotehnički inženjer.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Aleksandar Ivanović
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Vešović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-3310/06
Podgorica, 22.09.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Jasminke Lazić, dipl.ing.pejz.arh. iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh. iz Čačka, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj: 05-3310/06 od 30.08.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Jasminke Lazić, dipl.ing.pejz.arh iz Čačka, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer šumarstva za pejzažnu arhitekturu
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rjčšenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Jasminka Lazić
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Vešović Petrović

1. UVODNI DEO

Granica zahvata

Zahvat Lokalne studije lokacije „Podostrog„ definisan je Odlukom o izradi Lokalne studije lokacija.

U grafičkom prilogu Topografsko – katastarski plan sa prikazom granice zahvata plana dat je prikaz zahvata plana.

Površina zahvata

Lokalnom studijom lokacije obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 45,08ha.

Pravni osnov za izradu plana

Pravni osnov za pristupanje izradi Lokalne studije lokacije „Podostrog„ sadržan je u:

- Odluci o izradi Lokalne studije lokacije koju je doneo Predsednik opštine Budva.
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora (Službeni list CG, broj 28/05).
- Zakonu o uređenju prostora I izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08). Članom 163 ovog zakona propisano je „Izrada I donošenje planskog dokumenta započeta prije stupnja na snagu ovog zakona nastaviće se po propisima koji su bili na snazi u vrijeme donošenja odluke o izradi planskog dokumenta, odnosno u skladu sa ovim zakonom„.

Programski zahtevi

Programski zadatak za izradu Lokalne studije lokacije „Podostrog„ zasniva se na Studiji o izgradnju u selima koja je sastavni deo GUP-a priobalnog područja opštine Budva.

Planovi višeg reda Izmena I dopuna PPO Budva iz 2009. god. I Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Budva – Bečići iz 2007 god. programski zadataka za izradu Lokalne studije lokacije preuzeli su kao stečenu obavezu I ovim planovima predmetni prostor je planiran za razradu Lokalnom studijom lokacije a sa uslovima koji su dati u programskom zadatku odnosno preuzeti iz Studije o izgradnji u selima.

- ***Izvod Iz programskog zadatka***

Planirane zone koje čine celinu sela

Polazeći od današnje situacije sela u zaleđu, od stanja u kome se taj fond nalazi, kao i od i namere da se on očuva i obnovi, utvrdili smo da selo kao celina u budućnosti treba da bude sastavljeno od nekoliko vrsti zona. Te zone se jasno danas uočavaju u postojećem seoskom ambijentu. U budućnosti te zone treba da budu primerno definisane i u svojoj ukupnosti trebna da čine obnovljeno seosko nasleđe. Planirane zone koja čine celinu tradicionalnog sela u zaleđu su sledeća:

- zona tradiconalne seoske izgradnje,

- zona poluurbnih (tradicionalnih seoskih bašti),
- zona kulturno istorijskog spomenika,
- zona prirodne posebnosti,
- zona nove izgradnje.

Prve dve zone - izgrađeno seosko tkivo i poluurbne koje se na njega logično nadovezuju, predstavljaju celinu u kojoj će se sprovoditi razni obnovni, revitalizacioni i čuvanja koji odgovara graditeljskoj baštini kakvu čine sela u zaleđu. Druge dve kategorije, znači kulturno-istorijski spomenici i predeone celine sa prirodnim posebnostima, čine područja u kojima će se sprovoditi one mere zaštite (restauracija, konzervacija, renaturalizacija, očuvanje biodiverziteta i sl.) koje odgovaraju zaštićenim područjima. Na petu kategoriju, znači na područje nove izgradnje biće primenjene mere za ambijentalnog uvažavanja nove gradnje.

Obnova, rekonstrukcija, izgradnja, očuvanje i uređivanje zona

Zona tradicionalne seoske izgradnje

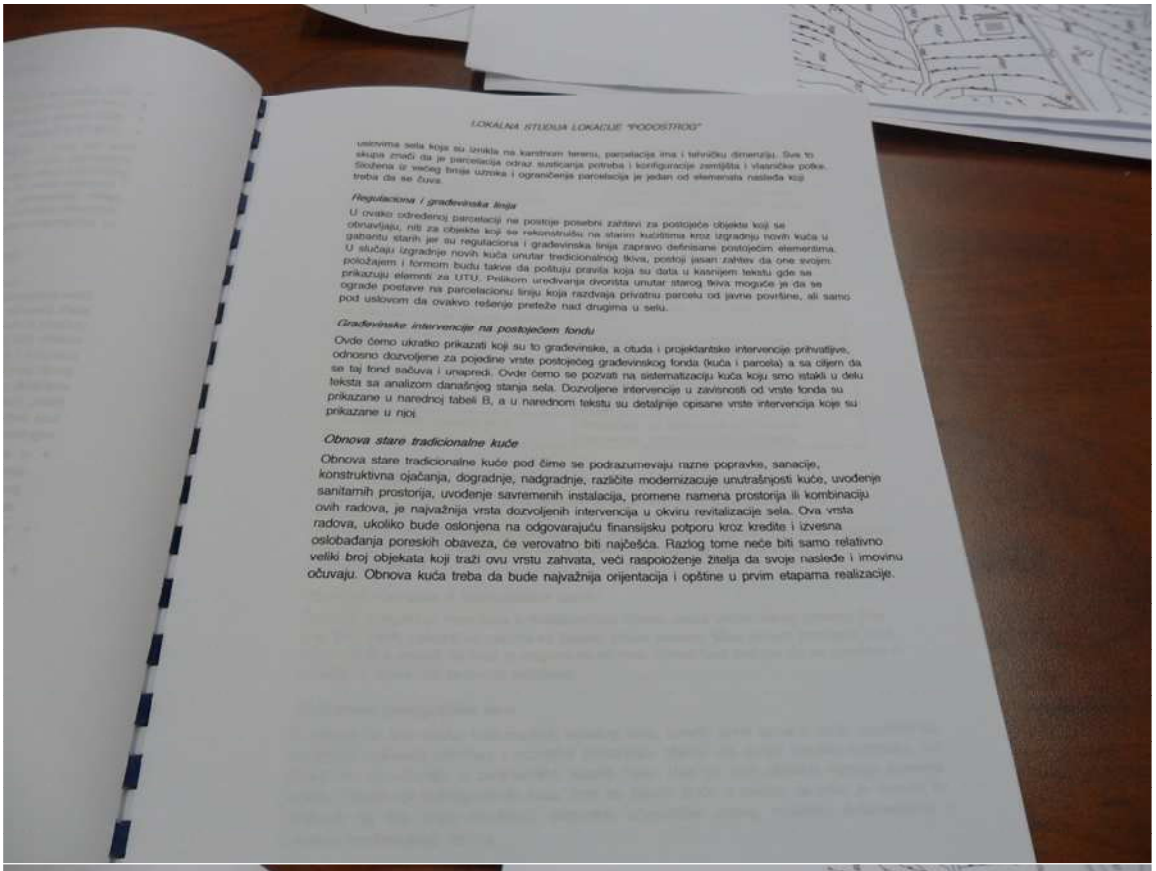
Zona tradicionalne seoske izgradnje je najvažnije područje sela. Reč je o području sastavljenom od starih kamenih kuća položenih na ne uvek pravilne i relativno male parcele, kuća koje su ponekad spojene u nizove ili čine grozdove, kuća koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pmoćne zgrade, između čijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode u atar, koje se nekada proširuju čineći neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegde može biti neka česma ili guvno. To su uglavnom kompaktni ambijenti, gusto izgrađeni, sa relativno dobro očuvanom fizionomijom.

Stara, tradicionalna sela treba da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz nekoliko bitnih dopuna koje neće narušiti njihov duh a koje će doprineti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju kontornog življenja. Ta poboljšanja su:

- *u modernizaciji građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje kuće prvenstveno kroz uvođenje nedostajućih sanitarnih prostorija, ali i onih prostora koji su danas postali standardni kao što su tremovi, ulazi i sl.*
- u popravljanju, očuvanju i daljem unapređivanju same spoljašnjosti kuće i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica, javnih površina itd.
- u uklapanju onih novih zgrada koje se svojom arhitekturom ne uklapaju danas u ambijent starog sela, ili u njihovom takvom vrtnom i hortikulturnom tretmanu koji će pomoći njihovom boljem prilagođavanju.

Vlasnička i urbanistička parcelacija i preparcelacija

Jedan od važnih strukturalnih elemenata graditeljskog nasleđa sela u zaleđu jeste zatečena podela zemljišta na parcele. Parcelacija u mnogome determiniše samu arhitekturu koja se nad njom uzdiže. Isto tako su i nekadašnje namere graditelja da podignu ovakvu ili onakvu građevinu, da grade pojedinačno ili da se udruže i izgrade jednostavan niz, uticale na samu parcelaciju. Na drugoj strani, raspoloživo zemljište je determinisalo i same namere, privodeći potrebe i aspiracije realnim okvirima nekadašnjeg života i njegove moći. Sasvim je sigurno da su i stari imovinski odnosi i konkretna vlasništva nad pojedinim zemljištima uticali na to šta se može i koliko staviti pod kuću, koliko ostaviti slobodnim, koliku parcelu frmirati. Postojeća parcelacija je takođe posledica odgovarajućeg prilagođavanja i savladavanja orografskih, pedoloških, geoloških i hidroloških faktora. Ona sadrži u sebi i odgovror na pitanje izgradnje suvomeđa, i odvođenja površinskih voda i niz drugih tehničkih odgovora. To znači da u



uslovima sela koja su izrikla na karstnom terenu, parcelacija ima i tehničku dimenziju. Sve to skupa znači da je parcelacija odraz sticanja potreba i konfiguracije zemljišta i vlaničke podke. Složena iz većeg broja uzroka i ograničenja parcelacija je jedan od elemenata nasleđa koji treba da se čuva.

Regulaciona i građevinska linija

U ovako određenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstrušu na starim kućištima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. U slučaju izgradnje novih kuća unutar tradicionalnog tkiva, postoji jasan zahtev da one svojim položajem i formom budu takve da poštuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gde se prikazuju elementi za UTU. Poželjno uređivanja dvorišta unutar starog tkiva moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine, ali samo pod uslovom da ovakvo rešenje preteže nad drugima u selu.

Građevinske intervencije na postojećem fondu

Ovde ćemo ukratko prikazati koji su to građevinske, a otuda i projektantske intervencije prihvatljive, odnosno dozvoljene za pojedine vrste postojećeg građevinskog fonda (kuća i parcela) a sa ciljem da se taj fond sačuva i unapredi. Ovde ćemo se pozvati na sistematizaciju kuća koju smo stakli u delu teksta sa analizom današnjeg stanja sela. Dozvoljene intervencije u zavisnosti od vrste fonda su prikazane u narednoj tabeli B, a u narednom tekstu su detaljnije opisane vrste intervencija koje su prikazane u njoj.

Obnova stare tradicionalne kuće

Obnova stare tradicionalne kuće pod čime se podrazumevaju razne popravke, sanacije, konstruktivna ojačanja, dogradnje, nadgradnje, različite modernizacuje unutrašnjosti kuće, uvođenje sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, promene namena prostorija ili kombinaciju ovih radova, je najvažnija vrsta dozvoljenih intervencija u okviru revitalizacije sela. Ova vrsta radova, ukoliko bude oslonjena na odgovarajuću finansijsku potporu kroz kredite i izvesna oslobađanja poreskih obaveza, će verovatno biti najčešća. Razlog tome neće biti samo relativno veliki broj objekata koji traži ovu vrstu zahvata, već raspoloženje žitelja da svoje nasleđe i imovinu očuvaju. Obnova kuća treba da bude najvažnija orijentacija i opštine u prvim etapama realizacije.

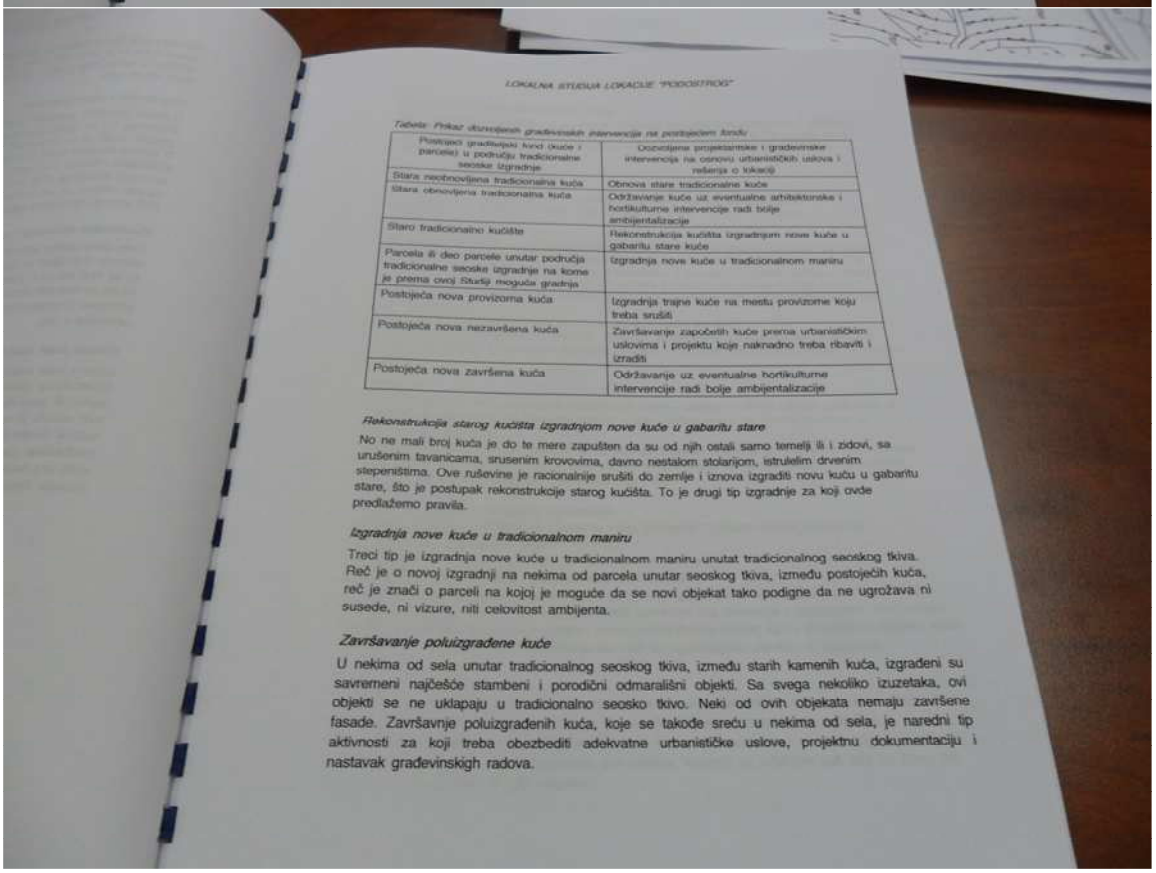


Tabela: Prikaz dozvoljenih građevinskih intervencija na postojećem fondu

Postojeći građevinski fond (kuće i parcele) u području tradicionalne seoske izgradnje	Dozvoljene projektantske i građevinske intervencija na osnovu urbanističkih uslova i rešenja o lokaciji
Stara neobnovljena tradicionalna kuća	Obnova stare tradicionalne kuće
Stara obnovljena tradicionalna kuća	Održavanje kuće uz eventualne arhitektonske i hortikulturne intervencije radi bolje ambijentalizacije
Staro tradicionalno kućište	Rekonstrukcija kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare kuće
Parcela ili deo parcele unutar područja tradicionalne seoske izgradnje na kome je prema ovoj Studiji moguća gradnja	Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru
Postojeća nova provizorna kuća	Izgradnja trajne kuće na mestu provizorne koju treba srušiti
Postojeća nova nezavršena kuća	Završavanje započetih kuće prema urbanističkim uslovima i projektu koje naknadno treba ribaviti i izraditi
Postojeća nova završena kuća	Održavanje uz eventualne hortikulturne intervencije radi bolje ambijentalizacije

Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare

No ne mali broj kuća je do te mere zapušten da su od njih ostali samo temelji ili i zidovi, sa urušenim tavanicama, srušenim krovovima, davno nestalom stolarijom, istrulelim drvenim stepeništima. Ove ruševine je racionalnije srušiti do zemlje i iznova izgraditi novu kuću u gabaritu stare, što je postupak rekonstrukcije starog kućišta. To je drugi tip izgradnje za koji ovde predlažemo pravila.

Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru

Treci tip je izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru unutat tradicionalnog seoskog tkiva. Reč je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, reč je znači o parceli na kojoj je moguće da se novi objekat tako podigne da ne ugrožava ni susede, ni vizure, niti celovitost ambijenta.

Završavanje poluizgrađene kuće

U nekima od sela unutar tradicionalnog seoskog tkiva, između starih kamenih kuća, izgrađeni su savremeni najčešće stambeni i porodični odmarališni objekti. Sa svega nekoliko izuzetaka, ovi objekti se ne uklapaju u tradicionalno seosko tkivo. Neki od ovih objekata nemaju završene fasade. Završavnje poluizgrađenih kuća, koje se takođe sreću u nekima od sela, je naredni tip aktivnosti za koji treba obezbediti adekvatne urbanističke uslove, projektnu dokumentaciju i nastavak građevinskigh radova.

Zamena provizornog objekta trajnom kućom

Zamena provizornih objekata trajnim kućama je zadnja aktivnost. Ona podrazumeva uklanjanje ili rušenje takvog objekata i na njihovom mestu pod odgovarajućim uslovima i na osnovu projekta izgradnju novog objekta u gabaritu porušenog koji može da se poveća za jednu polovinu površine, a u tradicionalnom duhu.

Zona nove izgradnje

Na slobodnim prostorima, gde za to postoje odgovarajući uslovi predviđena je tzv. AMBIJENTALNA IZGRADNJA koja treba da bude što manje primetna u prostoru.

Definicija koncepta

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7.50 m.

Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekata može biti S+P+1.

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primenjenim materijalima sa maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

Lokacije

To su prostori u okviru postojećih građevinskih rejona naselja, u okviru njihovih proširenja, ili planom novoformiranih građevinskih rejona, a gde postoje uslovi za njihovo (minimalno) komunalno opremanje.

Dodatni uslov je da na tim prostorima ne postoje zabrane izgradnje po nekom drugom osnovu (zaštićeni objekti i celine, prirodni rezervati, ekološki osetljive zone, rezervisani infrastrukturni koridori, pojas morskog dobra, trusna područja i dr.).

Namena objekata i lokacijska ograničenja

U okviru prostora ambijentalne izgradnje treba omogućiti izgradnju sledećih sadržaja:

1) stambeno-rezidencijalni objekti - tip vila;
2) turistički objekti visoke kategorije - porodični hoteli i sl.; i
3) poslovni objekti- usluge i ekološki čista proizvodnja.

Posebno treba napomenuti da se ne smeju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo parcele. Poslovne sadržaje (benzinske pumpe, servisi i eventualno moteli) kao i proizvodne objekte treba locirati uz magistralu. Ovo ograničenje ne važi za ugostiteljske objekte, tj. restorane.

Formiranje parcele

Konačni cilj utvrđivanja odgovarajuće parcele je da se od vlasničke parcele, preko urbanističke dođe do tzv. ambijentalne parcele koja će najviše odgovarati ovom vidu izgradnje.

Ova operacija podrazumeva otkup zemljišta za izgradnju u površini i u formi koja zadovoljava propisane parametre, kao i regulisanje svih pitanja vezanih za pristupni put, koji će često biti trasiran preko parcela drugih vlasnika.

Koncept dalje izgradnje i uređenja

- Na osnovu odgovarajućih detaljnih urbanističkih planova izvršiti parcelaciju zemljišta u područjima nove izgradnje uz definisanje zemljišta za javne namene, prisajne puteve, ulice i sl. Ovim planovima treba da se definiše i izgradnja infrastruktura. Pored ovoga potrebno je da se definiše i kako će se rešavati pitanja snabdevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom postojećih objekata u ovim zonama u periodu dok se prema odgovarajućim DUP-ovima ne izgrade komunalne instalacije.
- Nova parcelacija mora i može da se oslanja na prethodnu, stariju parcelaciju terena, ali mora da ima odgovarajuću površinu i druge tehničke elemente. Parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude najmanje 800 m² što obezbeđuje da se sve potrebe nove izgradnje zadovolje na parceli (izgradnja kuće, izgradnja cisterne za sopstvenje zalihe vode, prihvat i prerada otpadne vode, parkiranje i sl.)
- Postojeće provizorne objekte koji danas postoje u područjima nove izgradnje treba zameniti trajnim kućama. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti. Sve ovo treba da se izvede na osnovu UTU koji treba da se izdaju i za provizorne objekte koje treba zameniti i započete objekte, kao i na osnovu rešenja o lokaciji i odgovarajuće nove projektantske dokumentacije. Pristupi koji će se koristiti za arhitektonsko oblikovanje ovih objekata biće određeni u zavisnosti od njihovog stanja.
- Na objektima koji su završeni, a koji nisu sasvim usklađeni sa ambijentom i gde je to moguće, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima u cilju bolje ambijentalne usklađenosti objekata i okoline.

Zona potkutnjica - tradicionalnih seoskih bašti

Tradicionalne seoske bašte, koje se po pravilu nalaze ispod sela, pretstavljaju jedinstven i pejzažno arhitektonski i kulturno-ambijentalni elemenat tradicionalnog pašnjovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresecane prilaznim stazama, a ponegde i putevima, na najvećem broju mesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim selima i danas koriste.

Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Glavni koncept čuvanja i održavanja ovih posebnih poljoprivrednih površina polazi od činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju dovoljno potencijla i za dalje korišćenje. Osnovne tačke koncepta su sledeće:

- Potkutnjice treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas sreću u svakom od sela obuhvaćenih ovim GUP-om. One pretstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obeležje - parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera:
- Na potkutnjicama koje su u grafičkim prilozima prikazane kao površine koje se čuvaju u izvornom obliku nije dozvoljena nikakva gradnja, Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su bez mogućnosti povećanja;
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da pretstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasna ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno uslovima koji postoje na ovim relativno malim površinama.

- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan živom zidu (prostor hranljivih materija, protok vode i protok životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- Sistemi za navodnjavanje, kanali i drenaže treba da se održavaju u takvom stanju da mogu da služe svrsi zbog koje su i građeni. Ove konstrukcije ne treba uništavati, zatrpavati, presecati ili opčinjavati betonskim koritima i sl. kako bi se očuvao hidrostatički režim, dovođenje vode do površina koje treba navodnjavati i kasnije lako opranje.
- Površine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za bašte, moguće je da se privedu drugoj kulturi koja može da bude loza, agrumi, smokva, kivi, maslina, ili pak proizvodnja aromatičnog bilja, začina i sl. U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike.
- Površine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, za parkinge, za druge otvorene površine, niti mogu da se pošumljavaju.

Planirane funkcije i sadržaji

Osnovna funkcionalna orijentacija sela u zaleđu jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent. Na preseku ta tri elementa treba tražiti funkcionalnost ovog područja. Kada se imaju u vidu uslovi savremenog, industrijskom načinu proizvodnje bliskom poljoprivrednog poslovanja, poljoprivreda teško da može da bude pokretačka delatnost u ovome području, ali može da bude značajna dopunska aktivnost.

Turistički sadržaji

Nema nikakve sumnje da tradicionalni seoski ambijent sa svojom kultivisanom poljoprivrednom okolinom, prirodnom matricom, specifičnim mešanjem primorske i brdske klime, sa nesvakidašnjim vizurama na more, sa nedostatkom gradske vreve i nesumnivom očuvanošću čitave sredine, kako stvorene tako i prirodne, predstavlja značajan turistički potencijal. Ovaj značaj se ne ogleda samo u čestom mišljenju da pobrđa može da bude odušak za već pomalo zagušeno i zakrčeno priobalje, neka vrsta dodatnog i rezervnog prostora, već mnogo više od toga, da pobrđe može i treba da bude specifičan segment turističke ponude i Budve i Crne Gore. Ograničenje u ovoj ponudi je svakako današnja loša infrstrukturna situacija, a delimično i neadekvatna putna mreža. Svoju turističku funkciju pobrđe može da ostvari kroz nekoliko ključnih turističkih orijentacija koje nisu u suprotnosti sa njegovom osetljivom tradicionalnom strukturom.

Porodični hotel

Porodični hotel manjeg kapaciteta, koji je po svom sadržaju sposoban da se uklope u staru građevinsku strukturu većih kuća ili čak i u strukturu jedne grupe kuća, je jedna od važnih orijentacija. Svako od sela u zaleđu ima nizove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika jeste da postjoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. U današnjim uslovima radi se o kapacitetu od 30, 50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste. Proces obnove i kasnijeg poslovanja moguće je da računa i na drugačije aranžmane u kojima bi se sadašnji vlasnici starih i ruiniranih kuća pojavili kao akcionari u projektu obnove. Porodično bavljenje

turističkom privredom danas je rasprostranjeno duž čitave obale tako da već sada postoji zavidan nivo znanja koji omogućava da se u brdskom predelu pokrene rad sličnih kapaciteta.

Aktivan eko-hotel

Aktivan hotel je eko-turistički kapacitet koji se nastanja na ideju porodičnog hotela a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni deo ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost. Ovu ideju smo preuzeli iz jednog prethodnog projekta koji je bio razrađivan za revitalizaciju tivatskih brdskih sela a koji je

zapravo počivao na starom konceptu seoskog turizma. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dobra, ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smeštajnog kapaciteta. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na raspolaganju traktor, čovek koji zna sa stokom, ponekad obučeni radnik i sl. Zamišao je da gosti budu oni koji sebi mogu da dozvole duži boravak koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom, ili bar sa jednim njegovim delom, kao i oni koji u više sezona mogu da prate šta se zbiva u prirodi i proizvodnji zasnovanoj na njoj. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. Tradicionalne strukture sela u zaleđu i kuće i okolne bašte su idealne za ovakvu vrstu turizma upravo iz razloga što su u svojoj prostornoj organizaciji u vreme kada su nastajale računale sa izvesnim stepenom samodovoljnosti. Taj momenat u ovom vidu kapaciteta treba iskoristiti.

Kuće za porodični odmor

Kuće za porodični odmor zavičajaca i onih sa strane, odmarališni smeštaj malog obima, pojedinačni apartmani ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se verovatno na najlakši način, bez rizika, mogu uklopiti u vredan tradicionalni fond. Ovde se prvenstveno radi o unutrašnjim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvođenju savremenih instalacija. U ovim slučajevima spoljašnost tradicionalne kuće skoro i da ne treba da bude izmenjena.

Ostali turistički, ugostiteljski, rekreativni i drugi sadržaji

Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma na selu su dobrodošli pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosiseme sela, ne remete mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure. Na linij prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umetnički i zanatsko-umetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osetljivo graditeljsko i hortikulturno nasleđe.

Posebni turistički kapaciteti

Postojalo je do sada više ideja da se u područjima sela u zaleđu podignu veliki i ekskluzivni smeštajni kapaciteti opremljeni specifičnom pratećim sadržajima. Jedna od takvih ideja je bila izgradnja lanca ekskluzivnih brdskih hotela vezanim za obalu žičarama[1], a druga podizanje velikog turističkog naselja u zoni Tudorovići - Blizikuće[2]. U ovom trenutku je neizvesno u kom pravcu ovakve i srodne ideje mogu da se razvijaju. Ukoliko bi se u budućnosti pojavio investitor sa posebnim predlozima u vezi tretmana tradicionalnog seoskog nasleđa i njegovog turističkog aktiviranja, biće potrebno da se te ideje ispitaju kroz posebne studije opravdanosti i eventualne odgovarajuće nove izmene i dopune GUP-a, ali bez otstupanja od ključnih principa koje definiše ova Studija.

Stambeni sadržaj

Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim očuvanjem i orijentaciju ka obnovi, predlažemo individualno, porodično stanovanje kao jedini vid. To ne isključuje da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti ne nađe i veći broj stanova, ali isključuje izgradnju tekuzvanih "apartmanskih zgrada", tipičnih za gradski ambijenta u kojima su relativno neproduktivni stanovi za odmor. Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera. U selima takođe ne treba razvijati radničke smeštajne kapacitete za sezonce, građevince i sl. Prihvatljivo stanovanje je nadalje opisano.

Individualno stanovanje pio poljoprivrednih domaćinstava

Individualno stanovanje poljoprivrednih domaćinstava, bilo starosedelaca ili onih koji se vraćaju poljoprivredi je jedna orijentacija. Program u kome je pun sadrži koji odgovara poljoprivrednom domaćinstvu i koji podrazumeva pored kuće i postojanje različitih objekata potrebnih poljoprivredi moguće je da bude razvijen samo u slučaju slobodnostojećeg objekta. Za slučaj niza, grupe, ili grozda, zbog skučenijih prostornih mogućnosti i ugrožavanja suseda vazduhom iz staja treba da se isključi držanje stoke.

Individualno stanovanje gradskih odlika

Ovaj vid stanovanja može da bude organizovan u svakom tipu zgrada - samostojećem, u nisu, ili grozdu. Program za ovakav vid stanovanja obuhvata stan, bez ograničenja upogledu površine, i jedan pomoćni objekat ili garažu. Za ovaj vid stanovanja će najverovatnije najpre biti zainteresovane porodice koje žele da imaju svoju kuću na moru, svoj dom za provođenje odmora i dokolice.

Individualno stanovanje kombinovano sa turističkim aktivnostima

Program je isti kao i u prethodna dva slučaja (turističkom aktivnošću se mogu baviti i poljoprivredna i gradska domacinstva) uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba, i sl.)

Poljoprivreda

Poljoprivredno imanje na selu - dopunski sadržaj hotela sa obale

Imanje na selu kao moderan poljoprivredni komplement porodičnog hotela na obali je naredna funkcionalna orjedntacija3. Tradicionalna seoska kuća i bašta ispod nje dobijaju sasvim drugu ekonomsku, društvenu, pa i emotivnu dimenziju kada se uključe u turističku privredu kao specijalizovani sadržaj za prizvodnju hrane. Ovakvim postupkom može da se individualizira svaki od porodičnih hotela, svaki od njih može da ima svoju specifičnu proizvodnju. To može da bude druga bitna orijentacija sela u okviru turističke privrede. Imanje sa svojim poljoprivrednim površinama čistom prirodom i dovoljnim prostorima, može da se oživi kroz namensku proizvodnju hrane. Kuća na selu sa svojim sobama i eventualno apartmanima može da bude i dopunski kapacitet hotela na obali. Ovakvo aktiviranje seoskog nasleđa, aktiviranje na bazi direktnog povezivanja sa turističkim aktivnostima na obali pretstavlja sistemsko rešenje koje treba da bude podržano odgovarajućom finasijskom politikom. U takvoj situaciji je moguće da se i kroz kredite namenjene razvoju turizma obezbedi i deo novca za revitalizaciju seoskog zaleđa.

Ratarsko baštenska proizvodnja za domaću potrebu

Ratarsko baštenska proizvodnja za domaću potrebu danas je dominantni vid korišćenja površina poljoprivredne zone sela. Ovaj vid proizvodnje postoji zahvaljujući zavičajcima, ljudima koji žive van sela, ali u selu obrađuju bašte. Ova proizvodnja, pored toga što je bitna za lični budžet, ima izuzetni značaj za održavanje kultivisanog seoskog predela. Da nje te vrste poljoprivredna proizvodnje predeo bi opusteo i podivljao. Tu proizvodnju treba popularisati i podržavati.

Poljoprivredna proizvodnja za tržište

Poljoprivredna proizvodnja za tržište (zdrava hrana, mediteransko bilje, začini, cveće) samo delom može da bude oslonjena na poljoprivrednu zonu neposredno uz selo, na tradicionalne bašte, a najveći delom treba da se osloni na poljoprivredne površine u ataru sela. To su njive, oranice, vinogradi, voćnjaci (prvenstveno smokve, mada na puku Duljevo-Pustovo ima i trešanja), livade i maslinjaci. Iako su ove površine danas najvećim delom zapuštene a u nekim slučajevima i spontano pošumljene, one ipak mogu da se vrate svojoj prvobitnoj nameni, a i da budu znatno produktivnije.

Stočarstvo

Iako je brdsko područje Paštrovića nekada bilo stočarski kraj, ono će u budućnosti teško moći u nekom intenzivnijem obimu da se osloni na ovu granu poljoprivrede. Stočarstvo će najverovatnije biti prvenstveno motivisano kućnim potrebama, ili će biti u vezi sa nekom specifičnom proizvodnjom vezanom za ugostiteljstvo na obali. Pored ovaca, eventualno i goveda, orijentacija stočarstva treba da bude i ka kozama. U vezi sa stočarstvom treba istaći da unutar starog seoskog tkiva, unutar izgrađenih delova sela, neće biti moguće držanje stoke. Za dalji razvoj stočarstva treba predvideti odgovarajuću vrstu farmi, prilagođenu mediteranskim uslovima koja će biti smeštena van sela, u ataru.

Maslinarstvo

Maslinarstvo je vezano samo za neka sela i zaseoke koji se nalaze na nešto nižoj visini. Vojnići su jedan od primera zasoka koji je oivičen maslinama. Granica od 400 mnv se uobičajeno uzima kao ona iznad koje nema smisla gajiti masline. No uprkos tome i u višim selima postoje ili manje grupe ili pojedinačana stabla maslina koja i danas rađaju. Ovo drveće treba da bude negovano Njegov ekonomski značaj verovatno nije veliki, ali značaj za domaćinstvo, kada se shvati kao dopunksa aktivnost može da bude prihvatljiv. Unutar samog sela masline imaju više estetski i simbolički nego proizvodni značaj.

Funkcije i sadržaji koji nisu prikladni za obnovu sela

Iz sadržaja sela treba isključiti kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Reč je o diskotekama, kapacitetima za turiste-izletaše, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom iz razloga što skromni seoski vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smeštajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji menjaju izgled predela.

Arhitektonski pristupi za obnovu, rekonstrukciju i izgradnju

Prihvatljivi arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je reč o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju izgrađe koje će biti u skladnom saglasju i sveukolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Ove postupke ćemo ovde izložiti relativno uproščeno, prvenstveno sa namerom da omogućimo njihovo odgovarajuće korišćenje u fazi realizacije plana. Namera nam je, sa druge strane, da ukažemo i na potrebu uzdizanja većeg stepena profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasleđa.

Restauracija

Restauracija je postupak obnavljanja objekta u kome se teži postizanju njegovog nekadašnjeg izgleda, ili ukoliko ih je kroz različite periode bilo više, onda postizanju onog izgleda koji je bio najvredniji, najmarkantniji, ili koji se naduže održao, ili koji je zabeležen kao onaj koji svojom fizionomijom daje identitet objektu. Reč je, u slučaju paštrovskih sela, o obnavljanju pre svega spoljašnjosti objekta, njegovih likovnih svojstava i estetskog efekta. Restauracija je postupak koji je dodiran sa restitucijom, opravkom, održavanjem, unapređivanjem, vraćanjem na dobro staro stanje i sl. To je postupak koji je nezaobilazan u svim radovima čuvanja graditeljskog nasleđa. Stara Budva je najvećim delom obnovljena ovakvim postupkom. Postupak je dobar za primenu kako kod obnove tako i kod rekonstrukcije. Postupak može da se kombinuje i sa drugim postupcima koje dole navodimo.

Manirizam

U postupku koji smo ovde označili kao *manirizam*, ili kao izgradnju po uzoru na tradiciju dominira težnja da se u određenom lokalnom ili regionalnom kontekstu poštuju pre svega oblikovna, a moguće je i druga obeležja dominantne arhitekture bez obzira da li je ona vernakularnog ili profesionalnog porekla. Postupak je prisutan u svim sredinama koje neguju regionalizam kao jednu od svojih duhovnih orijentacija. Osnovna odlika ovog pristupa, kada je reč o pojasu sela u zaleđu, jeste da se nova izgradnja ili rekonstrukcija, bazira na tektonici, geometriji, plastici, materijalima i sl., jednom rečju na rečniku i gramatici tradicionalne graditeljske baštine. Kada je reč o obnovi starih objekata, o manjim intervencijama kao što su dogradnje aneksa, podizanje novog sprata, ili o sasvim malim intervencijama na suvomedama, parteru itd. poštovanje tradicionalnih uzora je i najjednostavniji i najdelotvorniji postupak. Izgradnja u maniru, ili po uzoru na tradiciju bi mogla da se označi i drugim terminima kao što su *formalizam, maniirizam ili folklorizam*, jer je sa njima na izvestan način srodna.

Citiranje

Postupak koji se takođe često koristi jeste *citiranje*, odnosno prenošenja samo jednog dela nekog postojećeg vrednog na nov, ali na takav način da je sasvim jasno da se radi o svojevrsnoj pozajmici. Citiranje je stari postupak, rođen još u vreme romantizma i kasnije obilato korišćen u postmodernoj, u kome se izvesni detalji, fragmenti, materijali, tekstura i sl. prenose iz jedne arhitekture u drugu. Citiranjem može vrlo uspešno da se uspostavlja veza između vernakularne arhitekture i profesionalne arhitekture.

Stilizacija

Stilizacija je postupak u kome se određeni arhitektonski stil ili manir svodi na karakteristične forme, pojednostavljuje se ili se izvesna originalna svojstva u manjoj ili većoj meri isključuju ili apstrahuju. U slučaju stilizacije narodnog neimarstva, jedna od važnih odlika novog stilizovanog objekta jeste primena tradicionalnih građevinskih materijala. Stilizirani objekat može u zavisnosti od postupka više ili manje da odgovara stilskom predlošku koji je korišćen kao inspiracija. Postoji opasnost da upotreba težnji da se novi objekat "postroji u red sa starim", vizuelni efekat izostane, da novi objekta bude"... neodređeno završen,... da izgleda ogoljeno pored svojih dovršenih suseda".

Transpozicija

Transponovanje je postupak sličan stilizaciji jedino što se oslanja na savremene, a ne na tradicionalne materijale. Time se novo delo još više udaljava od svog predloška, ali je i dalje njegovo odlikovno poreklo sasvim jasno. Jedan od dobrih primera ovog postupka je kompleks Slovenska plaže. Pored ovog postoji veći broj pojedinačnih individualnih stambenih objekata kod kojih je ovaj pristup dao dobre rezultate.

Ozelenjavanje

Tradicionalne forme *ozelenjavanja* kuće, a to su odnina za lozom, oveće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim obticima. Ozelenjavanje ima pre svega za cilj da oplemeni i umeksa na izvestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Ovaj postupak je najlakši za ambijentalizaciju, jer ne iziskuje ozbiljnija sredstva.

Odnos postojećeg graditeljskog fonda i prihvatljivih arhitektonskih pristupa

U vezi sa prethodno istaknutim postupcima treba dati nekoliko napomena. Prvo, navedeni postupci su u realnosti, u projektantskoj praksi daleko suptilniji, osetljiviji na materiju koja se projektantski obrađeuje, nego što su ovde opisani. Drugo, različiti postupci se međusobno dodiruju, mešaju, jedan drugog oplođuju i vrlo se retko javljaju u nekoj čistoj školskoj formi. Treće, možda i najvažnije, primena ili ne-primena nekog od postupka nije garant vrhunske arhitekture. Ako se tome teži, onda je jedini garant talenat arhitekte i njegova sposobnost da u zadatom okviru pronađe odgovarajući umetnički izraz. No, primena navedenih postupaka, jeste garant postizanja kvalitetne arhitekture koja svojom likovnošću neće ugrožavati sredinu oko sebe. U narednoj tabeli E navodimo koji postupci odgovaraju kojim vrstama objekata. Postoji još jedna generalna napomena u vezi očuvanja ambijenta, a to je skromnost u intervencijama, ili izbegavanje nepotrebnog. Najmanje će se pogrešiti ukoliko se "što manje dodajemo i što manje oduzimamo, a ako pak moramo onda zaista oprezno... ".

Tabela: Prikaz odnosa postojećeg graditeljskog fonda i prihvatljivih arhitektonskih postupaka

Postojeći građevinski fond u tradicionalnom tkivu, ili u zoni nove izgradnje	Prihvatljivi arhitektonski postupci
Stara neobnovljena tradicionalna kuća	Obnova stare tradicionalne kuće može da se izvede na osnovu sledećih postupaka: - restauracija. Dodatni elementi osnovne kuće mogu da se izvedu uz pomoć: - izgradnja u maniru, - citiranje
Stara obnovljena tradicionalna kuća	Održavanje kuće uz eventualne arhitektonske i hortikulturne intervencije radi bolje ambijentalizacije
Staro neobnovljeno tradicionalno kućište (sačuvani samo temelji, ili sačuvani i temelji i zidovi)	Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare može da računa na sledeće pristupe: - restauracija, - izgradnja u maniru, - stilizacija
Parcela ili deo parcele unutar zone tradicionalne stanske izgradnje na kome je prema ovoj Studiji moguća gradnja nove kuće, ili postojeća nova nezavršena kuća u starom tkivu	Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru može da računa na sledeće postupke: - stilizaciju, - transpozicija
Postojeća nova provizorna kuća	Izgradnja trajne kuće na mestu provizorne koju treba srušiti može da računa: - stilizaciju, - transpoziciju
Postojeća nova nezavršena kuća u zoni nove izgradnje	Završavanje započetih kuće treba da se izvede na osnovu UTU kojima će se precizirati pristup završavanju u zavisnosti od potrebnih radova i arhitekture kuća težeći stilizaciji ili transpoziciji
Postojeća nova završena kuća u zoni nove gradnje	Održavanje uz eventualne arhitektonske i hortikulturne intervencije radi bolje ambijentalizacije

Neprihvatljivi arhitektonski pristupi

Pristupa koje smatramo neprihvatljivim je više, a ovde ćemo navesti samo najupadljivije, koji se u praksi najčešće pokazuju. Smisao ovog dela teksta jeste da se jasnije potcrta pravac čuvanja, obnove i revitalizacije koji smatramo opravdanim, a da se sa druge strane obezbedi bolji instrumentarujum za sprovođenje izmena i dopuna GUP-a.

Kontrastiranje / suprotstavljanje

Kontrastiranje novog u odnosu na stari je postupak koji smatramo potpuno neprihvatljivim. Reč je o navodnom traženju kontrasnog kontrasta sa starim objektom, kroz sasvim drugačiji estetski sistem, kroz drugu stilsku orijentaciju. Ovakav postupak redovno završava suprotstavljanjem novog starom.

Nametanje ličnog stava

Neprihvatljiv je i pristup nametanja ličnog estetskog ili arhitektonskog stava nezavisno od istorijskog i ambijentalnog konteksta.

Ignorisanje istorijskog konteksta

Ignorisanje istorijskog konteksta, iako ima sasvim drugačiji koren, može da vodi arhitektonskom rezultatu koji je vrlo sličan prethodno pomenutom nametanju sopstvenog stava. Nepoznavanje pre svega kulturnih i istorijskih okolnosti kraja, neshvatanje narodnog graditeljstva, neuočavanje izvornih konstruktivnih, funkcionalnih, materijalizacionih ili estetskih svojstava, jesete najbolja podloga da se prilikom dodavanja novih objekata, ili rekonstrukcije i obnove, naprave takve greške koje će trajno, ili za duže vreme oskrnaviti autentičan ambijent.

Pomodna i pretenciozna arhitektura

Takođe je neprihvatljivo forsirano pomodarstvo koje se sastoji u zastupanju samo one i jedino one arhitekture koja je trenutno u modi. Ta težnja može podjednako da dolazi od projektanata nesvesnih vrednosti lokalnog nasleđa, kao i od investitora koji su u ambijent tog nasleđa pristigli ne zato što ga poštuju već iz drugih, najčešće lukrativnih razloga. Vrlo bliska pomodnoj arhitekturi je i ona koja se radi na bazi stranih materijala koji se u modi, koji su skupi i kvalitetni, koji daju "lep", a u suštini pretenciozan objekat" koji svojim izgledom želi da zaseni, da potisne staro neimarstvo i da ga na izvestan način potceni.

Primena neprikladnih materijala

U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primena neodgovarajućih građevinskih materijala kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovde nije reč o prirodnoj ili čak ponegde i nužnoj primeni onih savremenih materijala koji su strani ambijentu, ali koji se u ograničenoj količini iz različitih razloga kao što su sigurnost, stabilnost, rezistentnost na razne uticaje, seizmička otpormost i sl. moraju primeniti. Reč je o sasvim drugačijoj primeni. Reč je o upotrebi ovih materijala bilo za formiranje osnovnog korpusa zgrade, ili naglašavanje nekih partija na njoj, ili za isticanje nekih posebnih elemenata i detalja, znači reč je o primarnoj materijalizaciji koja nije usklađena sa ambijentom. Hotel "Maestral" je primer ovakvog nesklada. Izgrađen u crvenoj fasadnoj opeci, materijalu koji je po svojstvima stran duhu mesta, svojom pojavom ne čini kontinuitet sa kućama rive, a u vreme kada je izgrađen pretendovao je da bude noseći ansambl Pržna. Druga ozbiljna opasnost je primena betonske galanterije - "balustera" za balkonske i stepenišne ograde, "žardinijera" u obliku labuda, betonskih "saksija" koje imitiraju one iz starog Rima, "antičkih" stubova i stubića za pergole, lažnih dorskih timpanona i td. Betonska galanterija omogućuje brzu i nekorektno profitabilnu finalizaciju objekta, svojim naglašenim sinergetskim dejstvom odgovara lošem ukusu dela gostiju, ali za sobom ostavlja najteži kič i gadžet, kao ključnu estetsku kategoriju. Prema tome, ova Studija preporučuje zabranu primene ukrasne betonske galanterije.

Potrebni arhitektonski tretman tehničke infrastrukture i objekata

Iako predmet ove Studije nisu infrastruktura i razni objekti, ipak ćemo ovde skrenuti pažnju na jedan problem koji će u budućnosti morati da bude adekvatno rešavan. Reč je o tome da u najvećem broju slučajeva novi tehničke infrastrukture nemaju spravan arhitektonski tretman, da nisu prihvatljivo oblikovane niti ispravno uklapljene u ambijent. Počev od krupnih i vidljivih primera neuklađenosti infrastrukturnih objekata sa naseljem i pejzažom, kakvi su recimo slubovi dalekovoda u neposrednoj blizini Sv. Save i Sv. Nedelje, pa do obimom malih objekata, ali vizuelno agresivnih, kakav je objekat za telefonske instalacije u selu Kuljače, prostire se čitava lepeza nesklađnih rešenja. U narednom periodu instalacije, njihovi objekti, uređaji i sl. treba da budu adekvatno arhitektonski tretirani što podrazumeva:

- savesno pristupanje infrastrukturnim radovima na osnovu urbanističko tehničkih uslova i rešenja o lokaciji kao polaznim dokumentima za izradu projektne dokumentacije;
- projektantsko uklapanje infrastrukturnih trasa, objekata i uređaja u kontekst seoskog nasleđa, korišćenjem različitih postupaka od izbora drugačijih tehničkih rešenja (recimo, umesto nadzemnih vodova primena ukupanih instalacija i sl.) pa do primene maskiranja, projektovanja objekata sa kamenim fasadama i sl.;
- adekvatan izbor lokacija za objekte tehničke infrastrukture koji neće ugrožavati svojom pojavom ni objekte seoskog nasleđa, niti vizure koje se sa njega pružaju ka moru.

Elementi za urbanističko tehničke uslove za kuće

U ovom poglavlju teksta biće opisano kako treba da izgleda obnova, rekonstrukcija i izgradnja kuća u selima zaleđa koju smatramo prihvatljivom. Ovaj deo teksta treba da pomogne prilikom sastavljanja UTU i izdavanja rešenja o lokaciji. Ovde će biti obuhvaćeni sledeći slučajevi:

- Obnova stare tradicionalne kuće;
- Rekonstrukoja starog kućišta izgradnjom novu kuću u gabaritu stare;
- Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru;
- Završavanje poluizgrađene kuće;
- Zamena provizornog objekta trajnom kućom.

Za svaki od ovih slučajeva smo obradili one osnovne urbanističke, arhitektonske, građevinske i *druge elemente koji se traže onim članovima Zakona o planiranju i uređenju prostora koji se odnose na urbanističko tehičke uslove i na rešenje o lakaciji.*

Obnova stare tradicionalne kuće

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće

Obnova starih tradicionalnih kuća je glavna aktivnost na čuvanju i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena kuća glavni arhitektonski motiv sela. Pod terminom obnova ovde podrazumevamo:

- obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podziti i sl.);
- konstruktiuna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd);
- *zamenu i popravku propalih delova kuće* (zidovi, pregrade, krov, stolarija itd.);
- *modernizaciju kuće* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);

- *dogradnju aneksa* (soba, kuhnja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.), kao i
- *nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove).
- *kombinacija prethodnog.*

Obnova postojeće kuće, počev od rešenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspekcijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtevima koji su nadalje prikazani.

Parcela i dvorište

Tretman parcela

Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulturne elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do pripajanja druge parcele, ili dela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko su prethodno raščišćeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcela i objekata na kojima se obnova vrši.

Zadržavanje i unapređivanje arhitektore partera u dvorištu

Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće. *Parter je sastavni deo tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna delova i zona partera, njegovo prilagodavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne sme odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaledu.*

Čuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka - lozu i puzavice, drveće i žbunje, najzad cveće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kuće treba se orijentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nisu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolazе u obzir sve vrste mediteranskih voćaka - smokva pre svih, zatim nar, nespola i djindjula, zatim na mestima gde neće smetati dolazi u obzitr i murva, a na mestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine, i njihovi varijeteti. Moguće su i kontinentalne voćke - šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće - smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smeju se ni pod kojim izgovorom seći, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zatečenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cveća, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podnebliju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno četinara, i sl.

Tretman gabarita kuće

Čuvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik kuće (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim

postojeće stambene kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova. Naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja - u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je evidentiranim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (nejasnim) stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.

Nadgradnja novog sprata

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (platforma položena po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu istu kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada tako da novi sprat po svom izgledu bude isti kao i ostali deo kuće. Novi sprat ne sme da ugrožava susede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u delu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Čuvanje tradicionalne forme krova

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način menja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Otstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izražen lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov nesme da se zasece, ili da se umesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na celoj površini kuće, bilo samo na jednom delu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa viđelicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumeva novi dodatni deo čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina, ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim delovima. Krov aneksa može da bude ravan - kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. Dograđeni aneks ne sme da ugrožava susede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u delu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Obrada fasade i krova kuće

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojeće kuće. Pod tim se podrazumeva da se na delovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

Mogućnosti upotrebe maltera na fasadi

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za delove fasade koji nisu uđerno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, bujnim zelenilom, odrinama ili su orijentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Zadržavanje krovnih pokrivača od pečene zemlje

Kupe-kanalica i mediteran crep su pokrivači za krov koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter, tegola, lim, salcvit lim, biber crep, ravan crep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev različitih nijansi terakote.

Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, grulbuji kobalt, maslinasto zelena, ili verdijan zelena. Za materijalne delove fasade dolaze u obzir što svetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i terakora, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, slvog i crvenkastog, muline, peska, i sl. Isključuje se upotreba bele boje za fasade, kao i upotreba lakove i premaza koji imitiraju stolariju od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje delove zgrade.

Primena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole izmad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sedišta pijua, podovi u dvorištima i terasama, i sl) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinijere, i sl.)

Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina po neka od zgrada, ili veći deo njih evidentno propao do mere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovde datih zahteva. Ovde se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji stariniski raspored prostorija.

Mesto za izgradnju nove kuće

Izgradnja nove kuće u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice građevinskog područja sela. Parcele na kojima se mogu zidati ove kuće su sledeće:

Parcela starog kućišta na kome je bila slobodnostojeća kuća

Parcela starog kućišta na kome je bila slobodnostojeća kuća, odnosno ona koja je stajala sama ili u grupi, bez da su se na nju naslanjale druge kuće ili drugi objekti. Ove parcele se po pravilu nalaze na periferijama sela, ređe u njegovom središtu.

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u nizu

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u nizu, odnosno ona koja je imala sa strane - na jednom ili na oba kalkana, naslonjene druge kuće sa kojima je u istoj ravni imala glavnu fasadu, koje je mogla ali i nije morala da bude zajednički konstruktivni elemenat.

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u grozdu

Parcela starog kućišta na kome je bila kuća u grozdu, odnosno ona koja je imala sa strane - na jednom ili na oba kalkana, naslonjene druge kuće sa kojima nije u istoj ravni imala glavnu fasadu, što znači da se naslanjanje nije vršilo celom površinom kalkana, već samo jednim delom. Naslanjanje je moglo da bude toliko malo da su se kuće u nekim slučajevima dodirivale samo uglovima.

Parcela starog kućišta poljoprivredne zgrade

Parcela starog kućišta na kome je bila poljoprivredna zgrada takođe može da se rekonstruiše izgradnjom nove kuće koja neće biti pri namieni poljoprivredna ili za stoku, već za stanovanje, ili za turističke aktivnosti.

Površina i oblik parcele za izgradnju nove kuće u gabaritu stare

Ne postoje ograničenja vezana za površinu ili oblik parcele

Ne postoje ograničenja, ili uslovi koji bi se posebno zahtevali u pogledu površine i oblika parcele za izgradnju nove kuće u gabaritu stare, obzirom da je pacela takođe stara time je deo ambijenta i arhitektonsko graditeljskog nasleđa. Prema tome, dozvoljena je izgradnja nove kuće u gabaritu stare na parceli ma koje površine i ma kog oblika. Ne traži se nikakvo prilagođavanje ovih parcela, niti njihova preparcelacija.

Preparcelacija postojećih parcela je moguća

Preparcelacija postojećih parcela je moguća u zoni u kojoj se grade nove kuće u gabaritu starih kako bi se kroz preparcelaciju dobili povoljniji odnosi slobodnih površina, povoljniji pešački i kolski pristupi i sl. Preparcelacija može da se radi za onu grupu kuća čiji vlasnici se izjasne da su voljni da pristupe preparcelaciji.

Pristup parceli i parkiranje

Parcele moraju da zadovolje određene zahteve u pogledu pristupa i parkiranja. Ovime se obezbeđuje ispravno funkcionisanje objekata na parceli, zaštita mira drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji:

Pešački pristup parceli je obavezan

Pešački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je dovoljno da parcela ima pešački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pesačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pešački pristup

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pešački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predvideno za 100 m2 bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu

Kolski pristup parcela koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku površinu, je obavezan. Od ovoga se može otstupiti samo u slučaju nepremostivih nivelacionih teškoća, znači kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se urtadi i tako što će se na parceli napraviti više mesta na

računi kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća dosekla otstupi od gabarita starog kućišta. Ukoliko ni ovi projektantsko i građevinsko rešenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predvideno za 100 m² bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli za nestambene objekte

Kolski pristupi parceli za nestambene objekte građne u gabaritu stare kuće je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta - trnetažnog, ugostiteljskog i sl. treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se gradili taj kapacitet, bez obzira što je reč o postupku u kome se poštuje stari gabarit, mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila za nestambene objekte

Parkiranje vozila za nestambene objekte mora da se vrši unutar njihove parcele. Parkinge teba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m² bruto građevinske površine. Samo u posebnim slučajevimaje moguće da se izvrši proširenje postojećih prilaza, kako bi se otvorio kolski prilaz za parcelu na kojoj se namerava otvaranje nestambenog sadržaja, čime se zadovoljava prethodni uslov o parkiranju na sopstvenoj parceli.

Pravila za čuvanje gabarita stare kuće prilikom izgradnje nove kuće

Poštovanje gabarita stare kuće

U svim slučajevima rekonstrukcije starih kućišta potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit. Razlog tome je što u izgrađenom seoskom tkivu arhitektonsko građevinsku celinu ne čini samo jedna kuća, ili pojedinačni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim objektima, parterom, suvomeđama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko građevinsko vredno nasleđe. Otuda je potrebno da nova kuća poštuje gabarite stare, znači da horizontalni gabarit nove kuće poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta takođe poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

Otstupanje od gabarita stare kuće

Otstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susedne kuće, objekti i parcele sa upotrebnog, konstruktivnog, estetska, ili vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Otstupanje od gabarita, u horizontalnom ivertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih otstupanja potrebno je da se ona orijentišu prvenstveno ka zadnjim delovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupna arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promene ne sme da otstupa od izvornog karaktera kuće.

Izbegavanje "starih grešaka"

Nova kuća koja se gradi u gabaritu stare, u težnji da se doslovno drži starog gabarita, ne treba da ponovi neke eventualne "stare grešeke" prema okolini koje je izvorna kuća moguće imala (izlivanje sopstvene vode u tuđe imanje, prelaženje preko tuđeg zemljišta, orijentacija prozora i vreta koja je ugrožavala privatnost suseda i sl.). U cilju izbegavanja starih grešaka nova kuća može da otstupi od izvornog gabarita pri čemu mora da poštuje pravila koja su nadalje data.

Tretman vode sa krova kuće

Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište niti na susedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šeda krova" tada susedi treba da se

dogovore oko sakupljanja i odvođenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da reši pitanje odvođenja vode sa svog krova.

Otvaranje prozora i vrata nove kuće ka susedu

Prozori i vrata nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući ukoliko oni ne narušta privatnost suseda. Moguće je da se vrše promene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti suseda.

Vidik iz susednih kuća

Vidik iz susednih kuća koje se nalaze iza leđa kućišta, ili bočno od njega, a koje su bile korišćene i u funkciji pre rekonstrukcije kućišta o kome je reč, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruiše staro kućište. Težnja da se poštuje gabarit stare kuće pri projektovanju i izgradnji nove kuće ograničava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem pogleda se podrazumeva vizura sa prozora treće etaže (II sprat) susednih kuća na glavni vizuelni motiv - more.

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susedne

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanja tih razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susedni objekti ovo pravilo treba kongovati u cilju bolje zaštite susednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeći potrebno je pridržavati se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.).

Poštovanje građevinske stabilnosti susednih kuća i objekata

Građevinska stabilnost susednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susedstvu, ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl.) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susedne kuće novom kućom.

Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumeva niz pristupa i postupaka, od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rešenjima. Kao najmanje, nova kuća u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahteva koji su nadalje izloženi.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak će u najvećem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemene partije kuće. Moguće je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u celini, ili delimično. Kuća u temeljnom i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali i da obezbedi takve nivelete koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nisu uvek pogodne za vođenje kanalizacije.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, smeštaju same zgrade, kao i okolnom, susednom parteru. Računa se na primenu podzida, ovoremelja, ugradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ograđni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreža ili rešetka bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta

O ovoj temi je već bilo reči i ovde ćemo samo ponoviti osnovne zahteve. Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu koja je nasleđena od stare kuće. Unutrašnje dimenzije će u proseku biti veće za oko 0,5 m usled primene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta - njegovih zidova, ostataka maltera na susednim kalkanima i sl., nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smernice. Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3 posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe. Ili broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguća ako buduća kuća treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbegnu neke stare greške u odnosu prema susednim objektima, kao i ako postoji opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susednih objekata.

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susedu, krov može da se promeni, ali mora da bude bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susednim krovovima. Nagib krova treba da bude određen u skladu sa nagibima krovova susednih kuća. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na struhu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi svaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mestima koja su okrenuta ka unutrašnosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada maltariše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Neprihvatljivi arhitektonski postupci , rešenja i elementi

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira

Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, nepofesionalizma i sl. U tom smislu nadalje se isključuju neke od posebnih zabrana.

Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu

Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali uvala. Umesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rešenja parters u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumeva obavezno prilagodavanje površine dvorišta prirodnom trenu, kao i obavezno podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta; ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elemnti koji se ne uklapaju u etil paštrovske arhitekture.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa baštama, nadzidima, vidilicama i sl. zatim raziomljeni i složenih krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagiba nije prihvatljiva. Umesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumevaju trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori

Predimenzionisani prozori i vrata, ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nisu uobičajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumeva izgled kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 delova površine fasade, iliili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m^2 građevinske mere).

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru

Ovde se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar starog seoskog tkiva. U ovoj zoni nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje u kombinuji sa savremenim funkcionalnim, građevinskim,

instalacionim, energetskim i hortikulturnim rešenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog konteksta, kao i daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove celje arhitektonsko-estetske kultivizacije.

Mesto za izgradnju nove kuće

Parcela starog kućišta na kome je bila slobodnostojeća kuća

Parcela starog kućišta na kome je bila stara slobodnostojeća kuća a na kojoj danas ne postoje ni njeni temelji, znači koja je potpuno uništena, ali o čijem postojanju postoje dokazi u topografsko katastarskim planovima, je parcela na kojoj je moguća izgradnja nove kuće u maniru starih. Ovde se radi o izgradnji nove kuće na mestu stare. U ovom slučaju je dozvoljeno je da gabarit nove kuće odstupa od gabarita starih temelja, odnosno starih zidina. Uslovi za ovu vrstu gradnje su dati u daljem tekstu.

Slobodan deo velike postojeće stambene parcele

Velika postojeća stambena parcela sa slobodnostojećom kućom, odnosno njeni slobodni delovi, dvorište, bašta, ili površine pod pomoćnim i poljoprivrednim objektima koje mogu prethodno da budu srušeni, mogu da se koriste za izgradnju nove kuće. Ovde je data mogućnost da se na parceli na kojoj već postoji slobodnostojeća kuća, izgradi druga, nova, kuća. Nova kuća sa starom kućom može da čini niz, grozd ili grupu.

Poljoprivredna parcela koja je unutar građevinskog područja sela

Poljoprivredna parcela koja je unutar građevinskog područja sela, znači izgrađenog tkiva sela, unutar grupe kuća, grozda kuća ili između nizova, ili na drugoj poziciji unutar tkiva, može da bude korišćena za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru. Kao poljoprivredna parcela unutar građivskog tkiva sela ne može se tumačiti parcela potkunjica, znači tradicionalnih bašti koje se nalaze ispod sela ili druga poljoprivredna parcela koja je evidentno fizički spojena sa drugim poljoprivrednim ili neizgrađenim parcelama.

Parcela poljoprivredne zgrade

Parcela poljoprivredne zgrade (staje, obori, trnjice, kokošinjci, ostave za poljoprivredne alatke i sl.) ukoliko je unutar građevinskog područja sela, može da se koriste za izgradnju nove kuće. Postojeća poljoprivredna zgrada u tom slučaju treba da bude srušena. Ovim postupkom se vrši počtepena transformacija izgrađenog tkiva od ruralnog ka urbanom. Nova kuća može, znači, da se gradi na mestu poljoprivredne ili pomoćne zgrade, tako da sa susednim postojećim kućama čini grupu, niz ili grozd.

Mesta na kojima nije dozvoljena izgradnja

Izgradnja novih kuća je neprihvatljva u određenim slučajevima

Izgradnja novih kuća je zabranjena u određenim slučajevima. Pod ovim se podrazumeva da je izgradnja zabranjena na javnim zemljištima, na ekološki vrednim zemljištima, i na poljoprivrednim zemljištima unutar sela. Dugim rečima, izgradnja novih kuća je zabranjena van građevinskog područja (rejona) sela. Preciznije određenje mesta gde je zabranjena izgradnja nove kuće unutar starog seoskog tkiva dato je u idućem tekstu.

Na javnom zemljištu sela nije dozvoljena izgradnja kuće

Na javnom zemljištu sela zabranjena je izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih anekasa. Pod javnim zemljištem sela se podrazumevaju parcele na kojima su koridori puteva, saobračajnica, seoskih ulica i trgova, javne površine za parkiranje, koridori elektro instalacija, vodovoda, izvorišta, vodozahvati, kaptaža, zatim parcele vodenica, zatim zatvorenih i

otvorenih kanala za odvod vode, fekalne kanalizacije, zatim parcele infrastrukturnih objekata, zatim parcele crkvi i drugih objekti koji pripadaju Crkvi, manastira, groblja, zatim parcele spomenika kulture i drugih retkih objekata kulturnog značaja; zatim parcele komunica i njihovih delova unutar seoskog tkiva, kao i na drugim parcelama javnog, opšteg, ili zajedničkog značaja i korišćenja.

Na ekološki vrednim i osetljivim zemljištima nije dozvoljena izgradnja kuće

Na ekološki vrednim i osetljivim zemljištima je zabranjena izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa. Pod ovim se podrazumevaju manji ili veći biotopi (vlažna staništa, tršćari, stene...), zemljišta sa vrednim prirodnim celinama (vodopadi, izvorišta...), strance vodotokova (obale potoka, klisurasti delovi potoka...), zemljišta sklona klizanju, stari, napušteni stari kamenolomi, zemljišta na padom preko 35 stepeni. U planu namene površina određena je zona u kojoj je dozvoljena izgradnja. No ukoliko se u ovakvoj zoni utvrdi da postoje ekološki vredna zemljišta i osetljiva zemljišta, na njima neće biti moguća gradnja.

Na poltutnjcama sela nije dozvoljena gradnja

Na poltutnjcama je zabranjena izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa. Pod poltutnjcama se podrazumevaju denivelisane, terasirane, ravne i površine u nagibu koje se sastoje iz većeg broja parcela i koje čine nesumnjivu celinu i koje se koriste kao bašte, voćnjaci, vinogradi i maslinjanici. U sklopu poltutnjica mogu da se nalaze i prilazni putevi, prolazi, stepenice, i drugi komunikacione površine, kao i površine kanala, ili bilo kojih struktura koje su u vezi sa poljoprivrednom funkcijom. Ovde se takođe računaju i konstruktivni elementi kao što su podzidi, suvmeđe, ograde i sl. Takođe je zabranjena izgradnja na guvnima i njima pripadajućim parcelama. Tmjioe uz guvna se ne mogu povećavati ni u horizontalnom ni u vertikalnom pravcu.

Površina i oblik parcele za izgradnju nove kuće

Postojeća parcela je ona na kojoj se gradi

Postojeća parcela, ukoliko ispunjava određene uslove, je ona na kojoj se gradi nova kuća. To znači da ni opština ni vlasnici nisu obavezni da izvrše preparcelaciju kako bi se postigao određeni oblik ili određena površina ukoliko je zadovoljen uslov površine i određenog oblika:

Površina i oblik koji parcela treba da ima da bi se na njoj gradilo

Površina parcele na kojoj se gradi nova kuća mora da bude veća od 150 m^2 uz određeni oblik i određene proporcije. U slučaju manjih parcela (150 - 300 m^2) prihvatljiv oblik parcele je četvorougao ma koje geometrije čije težišne linije ne prelaze odnos 1 : 3, niti je najmanja stranica manja od 10 m. Za veće parcele (od 300 m^2 pa naviše) prihvatljiv je svaki geometrijski oblik pri čemu unutar parcele moraju da postoje dve osovine upravne jedna na drugu koje nisu manje od 15 m. Za razliku od minimalne ne postoji maksimalna zahtevana površina parcele na kojoj se može graditi kuća.

Preparcelacija se vrši kada parcela ne zadovoljava uslove

Preparcelacija se vrši u slučaju kada parcele ne zadovoljavaju prethodne uslove i kada se vlasnici o tome dogovore, a na osnovu plana parcelacije koji je potrebno da se za ovaj slučaj uradi. Pod ovim se podrazumeva da se pacele mogu cepati na manje parcele, ili da se dve ili više parcela mogu spajati u jedinstvenu parcelu. Za ovaj postupak mora da postoji odgovarajući plan koji se donosi prema zakonskoj proceduri. Tek na ovako uređenoj novoj parceli, dobijenoj cepanjem ili spajanjem je moguća izgradnja, odnosno izdavanje urbanističko tehničkih uslova i rešenja o lokaciji.

Prilaz parceli i parkiranje

Određeni zahtevi u vezi prilaska i parkiranja moraju da budu zadovoljena

Određeni zahtevi u vezi prilaska i parkiranja moraju da budu zadovoljena prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom miljeu, rekonstrukcije ili adaptacije postojeće kuće, promene funkcionisanja objekata na parceli, kao i zahteva obezbeđuje se kako bi se:

Parcela mora da zadovolji zahteve koji su navedeni ispravno

Pešački pristup parceli koja se ne nalanja na javnu saobraćajnicu je obavezan

Pešački pristup parceli koja se ne nalanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pešački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pešački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužine pešačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m^2 bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se urede i izgrade parkirazi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsku površinu je obavezan

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pešačkim pristupom.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli driekto spojenoj sa javnom saobraćajnicom

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m^2 bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta - pogotovu smeštajnog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila nestambenog objekta

Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge teba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m^2 bruto građevinske površine.

Pravila za polaganje kuće na parcelu

Nova kuća može da bude postavljena na različite načine

Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne sme da ugrozi susedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture i sl. Da bi se ovo obezbedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vreme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idućem tekstu.

Voda sa krove nove kuće
Voda sa krova nove kuće ne sme da bude u susedno dvorište. Ako je nova kuća na niži nivelete, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

Vidik iz susedne kuće
Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Uvažavanjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

Prozori nove kuće ka susedu
Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 3,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori čiščo cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Minimalni bočni prolaz za kola
Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

Građevinska stabilnost susedne kuće
Građevinska stabilnost susedne kuće ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost suseda obezbedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugod) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom.

Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća
Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Kao što je rečeno, pod ovim se ne podrazumeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahteva koji slede.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena
Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno
Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da bude jednovisan kvadar
Glavni kubus kuće mora da bude jednovisan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da ih bilo kog razloga nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj nadspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, zmači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obavezno da se koriste
Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obavezno da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću
Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i anaksa je dozvoljeno
Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina odnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa
Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan
Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da prede tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter
Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Neprihvatljivi arhitektonski postupci, rešenja i elementi

Arhitektura koja generalno ostupa od izvornog manira je neprihvatljiva

Arhitektura koja generalno ostupa od izvornog manira je neprihvatljiva. Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji ostupaju od stilskih odlika paštrovske arhitektura bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograničenja koja su najčešje navedena:

Usecanje terena za postavjanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno

Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu kuće, ili i za potrez iza kuće ka obali uvala. Umesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumeva otsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom trenu, kao i otsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elalmnti koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno. Pod ovim se podrazumeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nisu u skladu sa okolnom ili većih od 2,4 m, kao i sa, ili jedino sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dve gledajući sa najniže strane kuće. Umesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane kuće, dimenzije koje su prilagođene dimenzijama okolnih kuća, otvori koji su u skladu sa otvorima okolnih kuća.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva

Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i složenih krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumevaju trem sa, recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 delova površine fasade, ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m^2 građevinske mere)

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno

smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama

Završavanje poluzavršene kuće

Ovde se daju pravila za završavanje poluizgrađenih kuća koje mogu da se nađu u nekim selima i zaseocima. Metod koji će se primeniti prilikom završavanje poluizgrađene kuće zavisi od stepena završenosti građevinskih radova i od položaja kuće u seoskom tkivu. Pod pojmom poluzavršene kuće podrazumeva se kuća sa završenim grubim građevinskim radovima. U pogledu položaja kuće u seoskom tkivu razlikuju se slobodnostojeće kuće, kuće u grozdu i kuće u nizu. Ono što važi za sve ove kuće jeste da se njihovo završavanje mora izvršiti na osnovu rešenja o lokaciji i urbanističko tehničkih uslova. Ova dokumentacija treba da se naknadno izda investitorima ovih građevina, koji su dužni da na osnovu nje pribave odgovarajući projekat za nastavak radova na poluzavršenoj kući.

Završavanje poluzavršene slobodnostojeće kuće

Završavanje kuće koja se nalazi na mestu koje je moguće za izgradnju

Završavanje poluzavršene kuće koja se nalazi na mestu koje je ovom studijom predviđeno za izgradnju kuće u tradicionalnom maniru treba da se izvede na bazi projekta izrađenog na osnovu urbanističko tehničkih uslova koji treba da se oslone na uslove koji su u ovoj Studiji dati za "Izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da otstupe samo oni investitori koji imaju uredno izvađene građevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektuu potpunosti izvodili radove.

Završavanje kuće koja je na mestu koje nije predviđeno za izgradnju

Ukoliko je poluzavršena kuca počela da se gradi na jednom od mesta koji su ovom Studijom zabranjena za izgradnju, a to su javne površine sela, ekološki vredna i osetljiva zemljišta i potkutnjice, onda takva kuća može da se završi sa minimalnim programom i minimalnim obimom radova. To znači da nije dozvoljeno nikakvo povećanje bruto korisne građevinske površine kroz izgradnju naredne etaže ili proširenje gabarita i sl. Dozvoljeno je i potrebno kompletiranje i završavanje radova u obimu u kome se objekat nalazi. Kao elementi za arhitektonski tretman treba da posluže oni koji su opisani u delu "Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru."

Završavanje poluzavršene kuće u grozdu ili nizu

Završavanje kuće započete u nizu ili grozdu, koja se može uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir paštrovskih sela, treba da se završi na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare". Na osnovu urbanističkih uslova treba izraditi projekat kojim će se garantovati da će se nova izgradnja uklopiti u postojeći ambijent niza ili grozda u kome se započeta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture započetog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamenjene strukturama koje će odgovarati zahtevu uklapanja u ambijent.

Zamena provizorne kuće trajnom

Zamena provizorne kuće trajnom treba u celosti da se izvrši na osnovu uslova koji su dati za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko to više odgovara, izgradnja novog objekta u starom gabaritu. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocenjena kao

pogodne za izgradnju tada nije predviđeno proširenje njegove površine već zadržavanje površina koji je zatečena u postojećem stanju.

2. ANALITIČKI DEO

Prirodne karakteristike predmetnog područja

Područje Opštine Budva nalazi se u južnom, primorskom delu Republike Crne Gore. Primorski region ima sva tipična obeležja mediteranskog prostora. Osim izvanrednih prirodnih uslova za razvoj turizma, pomorske privrede i raških grana poljoprivrede, za sada ne raspolaže drugim značajnim prirodnim resursima.

Opština Budva se nalazi u središnjem delu ovog regiona, od ušća Jaz na severozapadu do Buljaričkog polja na jugoistoku. Dužina obale iznosi oko 36 km, a ukupna površina opštine oko 122 km². Po poslednjem popisu na teritoriji Opštine Budva živi oko 16000 stanovnika, od čega u gradskim naseljima (Budva, Bečići i Petrovac) čak 13500, a ostalo stanovništvo u 29 naselja (od kojih su mnoga već potpuno nenaseljena), pretežno u primorskoj zoni. Primorsko zaleđe je retko naseljeno, a potencijali ovog područja nisu u dovoljnoj meri valorizovani posebno sa aspekta turističkih i drugih komplementarnih aktivnosti.
Na području Opštine dominiraju dva saobraćajno-komunikacijska pravca. Prvi je severozapad-jugoistok, koji je uslovljen morfologijom terena, odnosno pravcem pružanja planinskog zaleđa i priobalnog pojasa. Glavna saobraćajnica na ovom pravcu je "jadranska magistrala" koja se pruža čitavom obalom od granice sa Republikom Hrvatskom, do granice sa Republikom Albanijom. Drugi je pravac severoistok-jugozapad, ka zaleđu u vidu saobraćajnih veza:

- Budva-Brajici-Cetinje-Podgorica, i
- Petrovac-Podgorica.

Potencijalni saobraćajni značaj ima i stari kotorski put: Budva-Kotor, koji je moguće reafirmisati. Opština je dobro povezana sa aerodromima: Tivatski je udaljen oko 20 km, a Podgorički oko 50 km od Budve. Takođe, u funkciji je i aerodrom Čilipi kod Dubrovnika, udaljen oko 70 km. Železnički saobraćaj nije razvijen na području Opštine, ali je za turizam Primorja značajna pruga Beograd-Podgorica-Bar, udaljena oko 40 km od Budve. Pomorski saobraćaj na području Opštine je slabo razvijen, mada predstavlja značajan turistički potencijal i alternativno rešenje preopterećenim drumskim komunikacijama.

Topografske karakteristike

Obzirom ne morfološke karakteristike teritorije Opštine, mogu se izdvojiti tri vertikalne zone:

- Obalni pojas do 100 mnv,
- Primorska flišna zona od 100-500 mnv, i
- Lovćenska prečaga, obronci i površi Lovćena-"Planina", od 500-1400 mnv.

Obalni pojas je razuđen i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, žala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam. Najtraktivnija je prevlaka Sv.Stefan. Pored nje, opštinu Budva odlikuju i uređene atraktivne plaže (ukupne dužine oko 11,5 km) među kojima se ističu: Buljarica, Bečići, Jaz, Slovenska plaža, Mogren, Miločer i dr.

Primorska flišna zona, pogodna je za izgradnju, poljoprivredu i saobraćaj, naseljena je brojnim naseljima i zaseocima. Budvansko polje gotovo je potpuno izgrađeno, dok potencijali Buljaričkog i Mičove Lisac još nisu iskorišćeni.

"Planina" je odvojena od prethodnih zona strmim odsecima visokim i nekoliko stotina metara. Na površi visine 800-700 mnv izdižu se stadeći vrhovi: Čemski vrh (1326 m), Grš vrh (1087 m), Ilijino brdo (941 m), Šumen (791 m), Dražinor (720 m), Kopac (720 m), i dr. U ovoj zoni nalazi se i deo Nacionalnog parka "Lovćen".

MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

Za potrebe PPO i GUP-a urađena je analiza nagiba terena, kako bi se odredile zone pogodnosti za gradnju. Teren je svrstan u tri kategorije:

- I kategorija (do 12% nagiba),
- II kategorija (od 12 do 24%), i
- III kategorija (od 24-36%).

U I kategoriji nalazi se oko 20% područja Opštine, u II je oko 13%, u trećoj preko 19%. Ostatak teritorije, gotovo 50% nalazi se na nagibu terena preko 36% (IV kategoriji) smatra se nepovoljnim za bilo koje aktivnosti, bez velikih investicionih ulaganja u pripremne radove.

GEOLOŠKE ODLIKE TLA

Geološka struktura i sastav

Prostor Crne Gore u geološkom pogledu pripada Dinaridima, i to: unutrašnjim i spoljašnjim. Na njenoj teritoriji jasno se ispoljavaju četiri strukturno-tektonske jedinice koje se međusobno značajno razlikuju po geološkom sastavu i tektonskom sklopu. Ove geotektonske jedinice su poznate pod nazivima: Durmitorska, Visoki krš, Budva-Cukali i paraautohton.

Geološki sastav tla na području Opštine je složen i raznovrstan:

- **Anizijski fliš:** na području Opštine javlja se u vidu nekoliko uzanih zona otkrivenih u zaleđu Budve i Petrovca. Sedimenti anizijskog fliša sastavljeni su od: konglomerata, mikrokonglomerata, peskovitih krečnjaka, peščara, alevrolita, peskovitih laporaca i peskovito-glinovitih krečnjaka.
- **Dijabazi:** sivozelene do tamnozelene stene koje su u Crnoj Gori jedino otkrivene na malim površinama u okolini Budve (između Mažića i Bečića). U njihovom sastavu učestvuju: plagioklasi, pirokseni, a retko i olivin.
- **Ladinski krečnjaci sa rožnacima:** ispoljavaju se u vidu uskih zona u ataru Budve, Buljarice, od Brajića do Uništa, u predelu Obzovice i kod Bečića. Debljina sedimenata ladinskog sloja je oko 150 m.
- **Uslojeni i masivni krečnjaci i dolomiti srednjeg i gornjeg trijasa:** Razvijeni su između ostalih i u Budva zoni, gde se znatno razlikuju po sastavu u odnosu na ostale regione. Izgrađena je od uslojenih krečnjaka i dolomita, zatim breča i biokalkarenita.
- **Rožnaci donje krede:** Rožnaci odgovaraju radiolaritima sa kojima se u terenima od Budve do Petrovca javljaju i laporoviti krečnjaci sa proslojcima rožnaca. Debljina donjokrednih sedimenata je oko 30 m.
- **Paleogeni fliš zone Budva:** U sastavu ove formacije učestvuju: peščari, laporci, laporoviti, peskoviti i detritični krečnjaci, zatim breče i konglomerati, ukupne debljine od 40 do 100 m.

- **Aluvijum**: U primorskom delu Opštine aluvijalni sedimenti su razvijeni u područjima Grbaljskog-Mrčevo, Budvanskog i Bukovičkog polja. Debljina ovih naslaga je najčešće do 5m. U sastavu aluvijalnih naslaga učestvuju šljunkovi, glinoviti peskovi, peskovite gline, gline i šovače.

Obalna zona izgrađena je pretežno od krečnjaka trijaske i kredne starosti, čiji se slojevi spuštaju ka moru. Slabo klifovi su tektonski predisponirani. Selektivnom abrazijom u proluvijalnoj zoni su izgrađeni brojni zatoni i zalivi sa šljunkovitim i peskovitim žalima. Kako su proticanja erozije mora i akumulacijom raznovrsnog nanosa iz planinske i zone fliša. Ovaj fluvijalno-glacijalno-abrazioni nanos je dodatno u proluvijalnoj zoni ustinjen i filtriran, tako da se peščane plaže sastoje od belog i žutog peska granulacije do 1mm, a šljunkovite od srednje krupnog šljunka. Stoga su najkvalitetnije plaže za kupanje Mogren i Bečići.

Primorska flišna zona izgrađena je od mekših vodopropustljivih stena: škriljaca, glinaca, peščara, lapораca, trošnih eruptiva i tufova. Usled različite geološke starosti, stene se selektivno raspadaju pa se u njima formiraju doline i polja.

Planinsku zonu grade krečnjaci, sa izraženim mikro i mezo-kraškim oblicima.

Usled geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, područje Opštine zahvaćeno je erozijom, na gotovo 50% teritorije, pretežno u formi kraških bujica. Na mestima gde se uzdužni profil ovih bujica naglo lomi javljaju se plavine, koje predstavljaju problem za saobraćaj, poljoprivredu i objekte.

U hidrološko-inženjersko-geološkom pogledu stene se na području Opštine dele u tri grupe:

- Vezane stene, čine ih eruptivi i krečnjaci sa rožnacima, a izgrađuju primorski planinski venac. Dobre su nosivosti i predstavljaju hidrološki kolektor,
- Slabije vezane stene (fliševi, laporci, glinci, peščari, konglomerati i ređe tankopločasti krečnjaci) javljaju se u pojasu i pobrđu. Ove stene su hidrološki izolatori, nestabilni su i podložni eroziji, a imaju malu nosivost,
- Nevezane stene (peskovi, šljunkovi, glinoviti šljunci i gline) formiraju aluvijalne ravni, polja i rečna korita. Ove stene su hidrološki kolektori, male nosivosti.

Hidrogeološke karakteristike

U okviru hidrogeološke celine "Karstna polja, zaravni i visoke planine" (Visoki krš i delovi Durmitorske tektonske jedinice) izdvojena su sledeća značajnija ležišta izdanskih voda:

- Ležište Paštrovske planine, koje se prazni preko izvora Reževića reke (Q_{min}=50-60 l/s) i,
- Smokov venac (Q_{min}=5 l/s) koja su uključena u vodovodni sistem Budve; ležište izdanskih voda Sjenokosa, formirano u kvartarnim aluvijalnim sedimentima Velje reke iz kojeg se grupom bušenih bunara zahvataju vode za potrebe naselja Budve u količinama Q_{min}=70 l/s;

Takođe u okruženju Opštine, nalaze se i značajna sledeća ležišta:

- Ležište masiva Orjena, Lovćena, Ivanovih korita i Njeguša koje se prazni preko niza bočatnih izvora i vrulja u Boko-Kotorskom zalivu;
- Ležište izdanskih voda sliva Crnojevića reke koje se prazni preko Obodskih vrela Q_{min}=380 l/s;

Površinski vodotoci se javljaju u širokoj zoni, dok potremene vode formiraju dobrene i razbijene izdani. U aluvijalnim sedimentima nalaze se dobrene izdani (u Mrčevu, Budvanskom i Bukovičkom polju, na dubini do 1 m. Razbijene izdani javljaju se u krečnjačkom terenu, a izrazito okršenim kanjona javljaju se škrape, ortače, jame, jedine izvori itd.

Izvorišni deo sliva Orahovštice, izgrađen je od krečnjaka i dolomita, a površina iznosi oko 27 km². Bojenjem ponora Oluvoće, utvrđena je veza sa Podgoricom, vrelima, čija minimalna izdašnost iznosi Q_{min}= 200 l/s, odnosno srednja izdašnost Q_{sr}=1,7 m³/s. Ovo je značajno izvorište kvalitetne pijaće vode, koje se koristi za vodosnabdevanja Cetinja i Budve. Ukupna izdašnost izvora koji se zahvataju za vodosnabdevanje iznosi oko 320 l/s minimalne izdašnosti. U dva potencijalna izvorišta, vodonosna ležišta intergranularne poroznosti ("Sjenokos" i Bunari "Merkur"-Budva, u aluvijumu Velje reke i Budvanskog polja), u dva ležišta iznosi oko 100 l/s.

Eksploatacija mineralnih sirovina

Na području Opštine registrovana su nalazišta korisnih minerala: bentonita, mangana, cigljarske zemlje, rožnaca i kvarcnih peskova i bakita (nafta u Buljarici).

Tehničko-građevinski kamen

Ova mineralna sirovina u Crnoj Gori praktično ima neograničen potencijal, dok je proizvodnja tehničko-građevinskog kamena još uvek skromnih razmera i vrši se u 13 kamenoloma, od čega se 7 aktivnih kamenoloma nalazi se u Primorju. U ležištu Brajići kod Budve dolomiti su mineralna sirovina, a sva druga ležišta izgrađena su od krečnjaka.

Bentonit

Najznačajnije koncentracije bentonita otkrivene su u primorskom delu Crne Gore iznad Petrovca na moru, lokalitet "Bijelo polje", dok su nedovoljno istražene pojave konstatovane u Brajićima iznad Budve i u okolini Bara. Ležišta bentonita "Bijelo Polje" je u geološkom smislu vrlo složeno, ukupne debljine do 40 m. Laboratorijskim ispitivanjima je dokazano da bentonit pripada kalcijskom tipu, te da bi se u cilju povećanja kvaliteta, veštački mogao prevesti u natrijumske bentonite putem procesa aktivacije. Utvrđene rezerve bentonita u ležištu Bijelo polje iznose 1,7 miliona tona rude. U susednom ležištu "Bijela šuma" procenjene su perspektivne rezerve bentonita na 1,4 miliona tona. U toku procesa eksploatacije i prerade, a na osnovu različitih ispitivanja, došlo se do zaključka da se bentoniti "Bijelog Polja" mogu uspešno koristiti kao isplaka za bušenje i injektiranja, zatim kao punila, za spravljanje pesticida i kao sredstvo za bistrenje pića.

STABILNOST I SEIZMIČNOST TERENA

Sa aspekta seizmičke reonizacije, na prostoru Crne Gore jasno se izdvaja nekoliko aktivnih seizmogenih pojaseva od kojih i primorski region koji obuhvata: Ulcinjsko-Skadarsku seizmogenu zonu, kao i Budvansku i Boko-Kotorsku zonu, koje karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa (u uslovima srednjeg tla) od 9 stepeni po Evropskoj makroseizmičkoj skali (EMS982) i očekivano maksimalno horizontalno ubrzanje na osnovnoj steni–u opsegu od 20% od ubrzanja sile teže u zoni Boke Kotorske, pa do 28% u oblasti Ulcinja, uz verovatnoću realizacije od 70% u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina.

Za potrebe prethodnog prostornog plana Opštine i GUP-a priobalnog pojasa urađena je studija seizmičkog hazarda. Prema toj studiji, na području Opštine izdvajamo:

- **stabilne terene**- ravni tereni i tereni sa malim nagibom kao što su Mrčevo, Budvansko i Buljaričko polje, i pristalni delovi Bečića, Pržna, Miločera, Petrovaca i Lučica.
- **uslovno stabilne terene**-javljaju se na većem delu teritorije Opštine: na Trojičlu, Smokovom vencu, u zaleđini Miločera, Sv. Stefana, Pašnovića, Petrovca i Sutjenca.
- **nestabilne terene i klizišta**-nalazе se između Smokovog vijenca i Pašnovića, ali se mogu očekivati i na području Topličla na strani ka Budvi, kao i kod Bečića.
- **izuzetno nestabilne terene**-u užanoj zoni ničice klizišta Crvena Glavica.

Deo Buljaričkog polja je znatno ograničen za gradnju usled visokog nivoa podzemnih voda (0-1,5 m). Posebno rizičan je lokalitet Žute grede gde postoji opasnost odrona velikih stenskih masa. Kako se podaci iz ove analize mogu koristiti do nivoa generalnih urbanističkih rešenja, prilikom projektovanja potrebno je izraditi posebne studije i dodatne istražne radove.

KLIMA

Pokazatelji klimatskih karakteristika analizirani su u periodu od 1961-1990. godine. Područje Opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim delovima planinskog zaleđa izmenjena uticajem planinske i umereno kontinentalne. Specifičnost ovog klimata su duga i topla leta i blage zime. Srednja godišnja temperatutra vazduha iznosi 15,8°C.

Na području Opštine nalazi se jedna metereološka stanica (u Budvi), pa stoga prikazane vrednosti treba uzeti sa rezervom usled mogućih znatnih mikroklimatskih promena.

Maloj godišnjoj amplitudi temperature vazduha doprinose dva faktora: zagrevajući efekat mora u zimskom periodu i strujanja iz planinskog zaleđa u letnjem periodu. U proseku, u Opštini je 4 dana u godini sa temperaturom od 0°C, a 26 dana sa preko 30°C (tropski dani). Dnevne temperaturne amplitude su male, dok su noći prilično sveže zbog noćnog vetra niz padine Lovćena.

Budvansko primorje jedno je od najvedrijih na Jadranu. U proseku je ovde 108 vedrih dana, a srednja godišnja oblačnost iznosi 5,0. Najvedriji meseci su juli sa 2,3 i avgust sa 2,0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru (6,9; odnosno 6,8).

Najznačajniji vetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najčešći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vetrovi. Bez vetra, tišina, je 510 ‰. Sa jakim vetrom je oko 7 dana godišnje, dok su olujni vetrovi veoma retki.

Vlažnost vazduha na području Opštine je relativno mala i kreće se od 67-75%, a najmanja je u toku leta u julu 67% i avgustu 69%. Padavine su pretežno u vidu kiše, prosečno oko 1578 mm taloga. Maksimum padavina je u novembru, dok je minimum u julu, a zatim u avgustu i junu. Sekundarni maksimum padavina je u martu, a minimum u januaru. Padavine su neravnomerno raspoređene, pa ih leti često nema uopšte. Takođe su česta kolebanja od godine do godine. Najviše padavina ima u jesen, potom u zimu, dok je leto najsuvlje. Sneg se javlja iznad 600 mnv, ali se usled blizine mora kratko zadržava.

PEDOLOŠKI POKRIVAČ

Na području Opštine sreću se sledeći tipovi zemljišta: veoma plitka i erodirana crvenica, alpska rendzina (plitka erodirana buvećica), aluvijalno-deluvijalna zemljišta, antropogena smeđa zemljišta na terasama:

- Najveću teritoriju zauzima plitka i erodirana crvenica, karakteristična za mediteransku klimu. Debljine je oko 50-60 cm i spada u šumska zemljišta. Sadrže dosta gline i praha, propusna su i aerirana zemljišta, slabog vodnog kapaciteta, slabe zastupljenosti minerala, siromašne humusom, a veoma bogate oksidima gvožđa.
- Alpske rendzine (u užlovima crnogoričnog krša poznata kao plitka erodirana buvećica) je druga po zastupljenosti, male produktivnosti za šumske vrste, sa sadržajem gline i praha od oko 70%.
- Aluvijalno-deluvijalna zemljišta, odlikuju se lakim mehaničkim sastavom, malim vodnim i relativno velikim vazdušnim kapacitetom. Snabdevanje vodom biljaka je iz podzemnih voda. Ovi aluvijumi su pretežno karbonati, sa gotovo neznatnim humusnim slojem.
- Antropogena smeđa zemljišta na terasama, javljaju se pod lišćarskim šumama, bogata su porama i ilovastog su mehaničkog sastava.

VEGETACIJA

Vegetacija na prostoru Opštine pripada složenim zajednicama dve klimatogene zajednice šuma: šume crnike i šume medunca i belog graba. Ove sastojine su danas većim delom degradirane i zamenjene makijom, garigom i kamenjarom. Makija se javlja kao antropogeni uticaj na šume crnike koje se smenjuju grmolikim zajednicama u vidu niskih šuma šikare. Pored zaštite tla makija ima i upotrebnu vrednost u poljoprivredi, snabdevanju ogrevom, pčelarstva i hemijsku industriju. Garig je dalji degradacioni oblik makije zastupljen u vidu niske zimzelne zajednice šikara, grmova i polugrmova. Uz šume crnike javljaju se i zajednice alepskog bora.

U urbanom tkivu Budve i Bečića, kao i drugih naselja na primorju, zastupljene su neautohtone vrste: palma, mimoza, maginja, magnolija, rogač, lovor, lipa, topola, lijander, tuja, breza, libanski kedar, čempres, i dr.
Šume na području Opštine Budva uređene su posebnom šumsko-privrednom osnovom.

Namena površina I postojeće fizičke strukture

Prostor koji je predmet razrade Lokalnom studijom lokacije nalazi se severno iznad Budve na visini od 100 – 340mnv. Karakteriše ga postojanje grupacija starih tradicionalnih kuća razuđeno lociranih u okviru sela. Nijedna grupacija nije u potpunisti rekonstruisana I nije u funkciji na način kako je osnovnom koncepcijom definisan. Prepoznaju se potpuno urušene grupacije, grupacije gde su pojedinačni objekti u fazi obnove I to retko na način koji odgovara osnovnom tradicionalnom maniru. Mali broj objekata se trenutno koristi u izvornoj formi.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

U okviru tradiconalnih grupacija prepoznaju se stare kamene kuće grupisane u nizove ili grozdove, sa mestimičnim postojanjem i pomoćnih objekata, a sa malim pripadajućim dvorištima između kojih se pružaju uski prolazi koji su povezani na puteve i staze koji se razvijaju kroz selo i koji se uglavnom završavaju guvnom kao osnovnim mestom okupljanja.

Na pojedinačnim lokacijama izgrađeni su objekti koji su svojim položajem, gabaritom i materijalizacijom u potpunom neskladu sa ambijentom a koji su neretko i u fazi izgradnje.

Novoizgrađenih završenih objekata je malo pa se isti planerski mogu uklopiti u ambijent a da se pri tome ne naruši osnovni koncept.

Kroz selo postoji asfaltirana saobraćajnica nedovoljnog I promenljivog profila koja vodi do svake grupacije ali je uglavnom locirana van koridora starih puteva I staza pa često prolazi I kroz podkućnice koje se razvijaju uz grupacije. Ovom saobraćajnicom predmetni prostor je povezan sa Budvom.

Uz grupacije kuća prepoznaju se tradicionalne seoske bašte (podkućnice), podzidane suvomeđama kojima se formiraju terase. Ove bašte su u prostoru prepoznate kao kulturno – ambijentalni element ali nisu u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Uglavnom su obrasle vegetaciojom sa znatnim stepenom degradacije.

Znatne površine su obrasle autohtonom vegetacijom i to u vidu žbunova i šikara pa kao takve ne predsravljaju posebna planerska ograničenja.

Opis vegetacije

Predmetno područje ima vrlo povoljne mikroklimatske uslove. U zimskom periodu osunčanost je vrlo dobra i bez viage i magle. U toku leta zbog stalnog povetarca, skoro da i ne postoje tropske noći sa temperaturama od preko 25°C. Morfološki to su većinom padine (blaže i strmije) okrenute ka moru, različitog vegetacijskog sastava, sa dobro očuvanom fizionomijom.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

Civalva naselja nastaju na kontaktnoj liniji tišnih i krečnjačkih sedimenata. Radi se o dobru padina, na kojima su obradive površine i krečnjački stena koje se koriste kao pašnjaci. Usled takve topografije i kvaliteta ovih terena u većini slučajeva se na tim mestima podižu kuće, odnosno naselja, a dodatna pogodnost je što se koristi dobra izloženost suncu i zaklonjenost od kontinentalnih vetrova (bure).

Prožimanjem terena kroz stene i kamenih zidova kuća sa izuzetnom dinamikom volumena, dobija se utisak prirodne skulpture u prostoru, koja iako fizička i ljudskom rukom stvorena forma, naglašava pejsaž krasa – kristalizujući ga, tako da dominira u prostoru i ujedno čini deo prirode, kao njen neodvojivi segment.

Tradicionalne seoske bašte (potkutnjice) koje se nalaze ispod sela predstavljaju jedinstven pejsažno arhitektonski i kulturno ambijentalni element Paštrovskog sela.

Saobraćajna povezanost i infrastrukturna opremljenost

Predmetni prostor, smeštan u buhvanskom području, na severnom zaleđu Budve povezan je sa gradom preko starog lokalnog puta sa asfaltnim zastorom širine oko 3.0m sa lošim tehničkim karakteristikama. Ovaj lokalni put nije pogodan za neći oboru saobraćaja, kao ni za ekvivalentni saobraćaj obzirom na malu širinu kolovoza kao i ostale ostudne tehničko-eksploatacione elemente. Imajući u vidu da je ovaj lokalni put i jedina veza naselja sa Budvom kao i šiste okruženjem može se reći da je ovo naselje ima veoma lošu saobraćajnu povezanost. Infrastrukturno predmetni prostor je neopremljen a prema ustavima koji su dobijeni od javnih preduzeća planska rešenja koja treba da se ostanjaju na planove višeg reda predstavljaju osnov za definisanje programa razvoja infrastrukturna mreže na ovom području.

Ekonomsko – demografska analiza

Predmetni prostor se planira u funkciji stanovanja i turizma, odnosno stalnog i povremenog stanovanja.

Trenutno u okviru ovog prostora nema stalnih korisnika uglavnom su to objekti koji se povremeno koriste. Prema planskim predpostavkama a koje se ostanjaju na planove višeg reda u okviru predmetnog prostora se može očekivati 4600 korisnika.

Povremeno turističko stanovanje je oscilirajuće što utiče na opterećenost prostora u različitim intervalima i što uslovljava adekvatno infrastrukturno opremanje kao i stvaranje mogućnosti za saobraćajno povezivanje predmetnog prostora sa širim okruženje.

Dosadašnji planski razvoj

Predmetni prostor do sada je razrađivan Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Budva – Bečići iz 2007 god. i Izmenom i dopunom PPO Budva iz 2009. god. Oba ova planska dokumenta organizaciju predmetnog prostora zasnivaju na Studiji o selima koja je sastavni deo GUP-a za sektor Kamenovo – Buljarice i na osnovu koje je urađen Programski zadatak kako za ovu Lokalnu studiju lokacije tako i za još 27 lokalnih studija lokacija za sela u zaleđu. Kako je Odluka za izradi Lokalne studije lokacije doneta 2006.god. ona zajedno sa svojim programskim zadatkom predstavlja stečenu obavezu prilokom izrade planova višeg reda i oba ova dokumeta predmetni prostor opredeljuju za stanovanje malih gustina, turizam i komplementarne sadržaje.

- ***Smernice planova višeg reda za izradu Lokalne studije lokacije***

U toku 2006. godine, opština Budva donela je odluku o izradi lokalnih studija lokacije za 28 seoskih naselja i njihovih zaselaka. Obuhvaćena su skoro sva naselja bližeg i planinskog zaleđa, izuzev naselja Brajići, Blizikuće i nekoliko zaselaka iznad Buljarice. Osnovni cilj izrade ovih studija je da se stvori, s jedne strane, planska osnova za obnovu seoskih naselja srušenih u toku zemljotresa 1979. godine, kao i materijalna osnova za njihovu obnovu, sa druge strane, ukoliko se u tim naseljima predvidi odgovarajuća turistička izgradnja koja će se svojim načinom izgradnje i izgledom uklopiti u pejzaž i tradiciju ovog područja.
Dakle, prvostepeni cilj nije nova izgradnja već je pre svega obnova i tek potom izgradnja koja je sa već navedenim karakterstikama. U pogledu očekivanih namena prostora, na prvom mestu

Anketni zahtevi

Donošenju Odluke o izradi Lokalne studije lokacije za predmetni prostor prethodile su iskazane potrebe kako korisnika predmetnog prostora tako i opštine kao nosioca izrade plana i direktno zainteresovanog subjekta u postupku sprovođenja ciljeva razvoja opštine.

Interes za izgradnjom na ovim prostorima je velik, i neophodan je planski odgovor da bi se išlo u susret tom interesu, ali nikako po cenu ugrožavanja osnovnih vrednosti ovog prostora, a to su prirodni i antropogeni pejzaži.

Na osnovu sprovedene ankete na terenu a koja je sprovedena kako medju fizičkim tako i medju pravnim licima može se zaključiti:

- Da su korisnici objekata i parcela u privatnom vlasništvu zainteresovani za:
  - rekonstrukciju postojećih kućišta,
  - za stvaranje mogućnosti za legalizaciju objekta izgrađenog bez građevinske dozvole
  - za izgradnju objekata u funkciji stanovanja
  - za izgradnju objekata u funkciji turizma

Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

Zahvat plana karakteriše kvalitetan prirodni ambijent i postojanje ostataka tradicionalne seoske gradnje u okviru koje se prepoznaju postojeće forme kako grupacija tako i samih objekata. U okviru grupacija nisu vršene veće intervencije a koje bi narušile tradicionalni koncept pa je moguće planom predzirati uslove za očuvanje ambijenta. Novoizgrađenih objekata u koji su potpuno završeni ima jako malo pa se adekvatnim prostornim oblikovanjem mogu prodbati u prostoru a da isti ne bude devastiran. U neskladu sa prostorom su objekti koji su u izgradnji i koji oblikovanjem, položajem i materijalizacijom potpuno odudaraju od okruženja pa se planom moraju definisati uslovi za njihovo dalje egzistiranje.

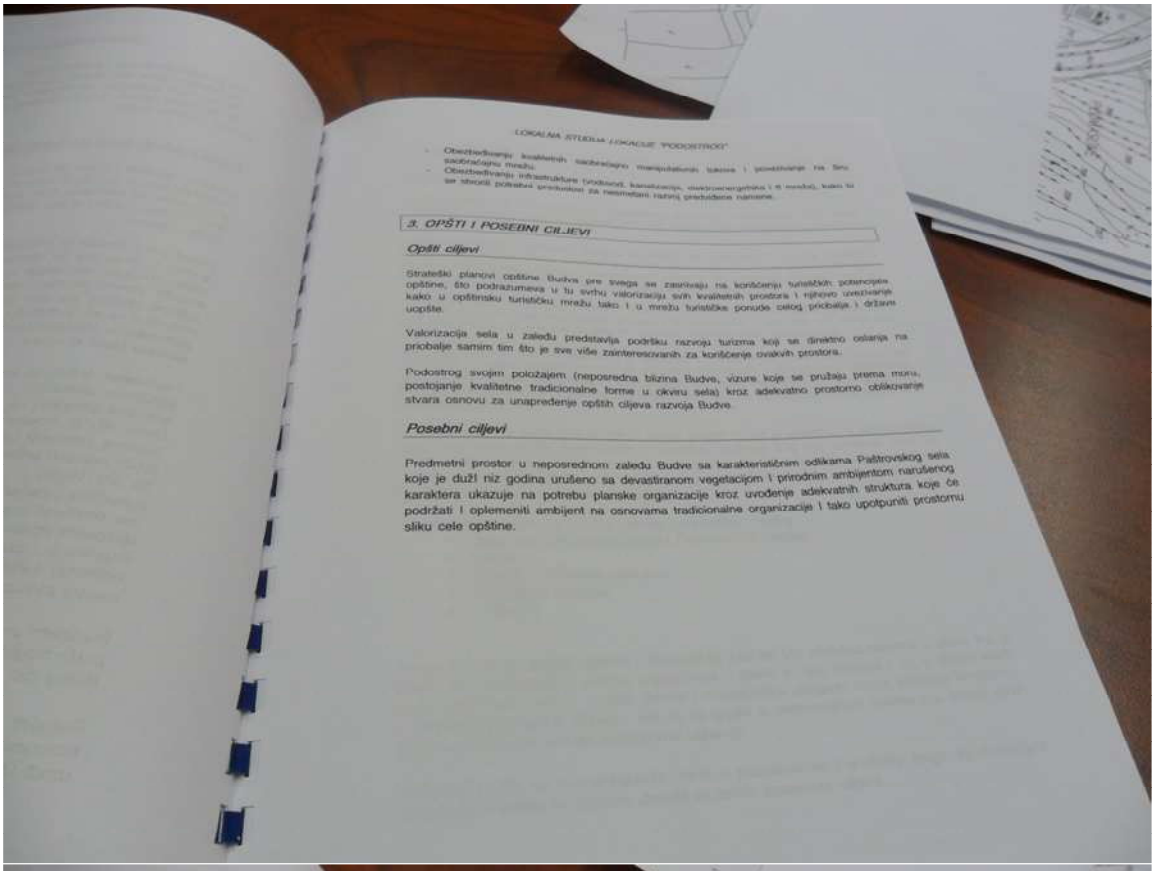
Povremeno korišćenje objekata u okviru zahvata plana, bez stalnih korisnika uslovilo je i zapuštene podkućnice i slobodne površine u okruženju. Nekada kvalitetne seoske bašte na terasama formiranim od suvomeđa podzidnih kamenom u prostoru se prepoznaju ali vegetacija u okviru njih je zapuštena i degradirana. Planom ove prostore treba zadržati i prilagoditi novim uslovima korišćenja (eko poljoprivreda koja podržava turizam u kontaktu i sl.) a da se pri tome njihov pejzažno arhitektonski i kulturno – ambijentalni karakter ne naruši.

Na prvi pogled u okviru predmetnog prostora ima dosta „zelenih„ površina ali su one osim podkućnica uglavnom u funkciji autohtone vegetacije i to prilično zapuštene i devastirane pa se ove površine mogu koristiti za gradnju i to u vidu izgradnje u tradicionalnom maniru koja bi upotpunila postojeće grupacije ili u vidu nove ambijentalne izgradnje gde bi se kroz prostornu organizaciju, adekvatnim odnosom izgrađenih i slobodnih površina uz poštovanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila čitav prostor oplemenio a sa druge strane zadržavanjem kvalitetnog prirodnog predela zadržao i karakter ambijenta.

Predmetni prostor svojim položajem, postojećim načinom korišćenja i ambijentalnim karakterom pruža mogućonst za formiranje kvalitetnog prostora u zaleđu Budve koji će turističkom konceptu Budve dati novi karakter.

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

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju objekata i sadržaja u šire okruženje
- Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova



- Obezbeđivanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih taksira i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu.
- Obezbeđivanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika i tk mreže), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene namene.

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Opšti ciljevi

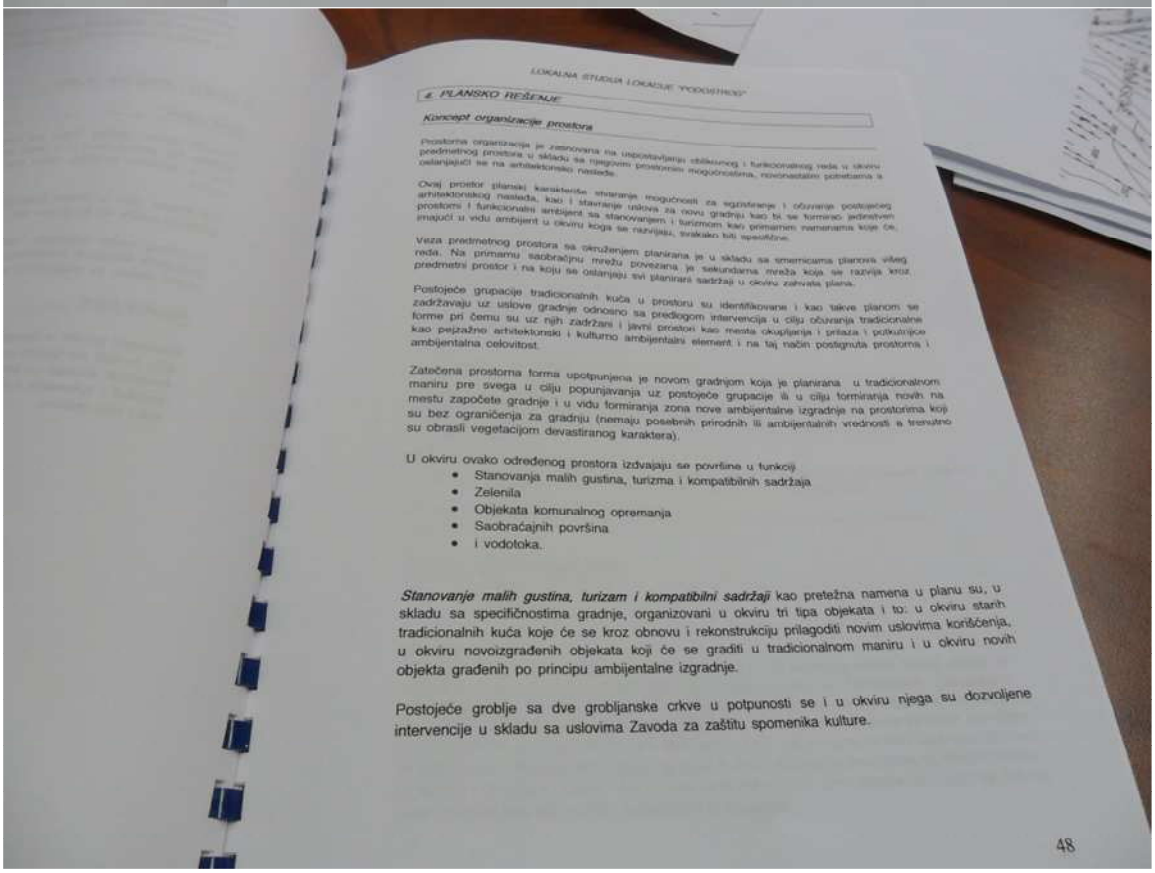
Strateški planovi opštine Budva pre svega se zasnivaju na korišćenju turističkih potencijala opštine, što podrazumeva u tu svrhu valorizaciju svih kvalitetnih prostora i njihovo uvezivanje kako u opštinsku turističku mrežu tako i u mrežu turističke ponude celog priobalja i držani uopšte.

Valorizacija sela u zaledu predstavlja podršku razvoju turizma koji se direktno oslanja na priobalje samim tim što je sve više zainteresovanih za korišćenje ovakvih prostora.

Podostrog svojim položajem (neposredna blizina Budve, vizure koje se pružaju prema moru, postojanje kvalitetne tradicionalne forme u okviru sela) kroz adekvatno prostorno oblikovanje stvara osnovu za unapređenje opštih ciljeva razvoja Budve.

Posebni ciljevi

Predmetni prostor u neposrednom zaledu Budve sa karakterističnim odlikama Paštrovskog sela koje je dužil niz godina urušeno sa devastiranom vegetacijom i prirodnim ambijentom narušenog karaktera ukazuje na potrebu planske organizacije kroz uvođenje adekvatnih struktura koje će podržati i oplemeniti ambijent na osnovama tradicionalne organizacije i tako upotpuniti prostornu sliku cele opštine.



4. PLANSKO REŠENJE

Koncept organizacije prostora

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim postojećim mogućnostima, novonastalim potrebama i oslanjajući se na arhitektonsko nasleđe.

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za egzistiranje i očuvanje postojećeg arhitektonskog nasleđa, kao i stavranje uslova za novu gradnju kao bi se formirao jedinstven prostorni i funkcionalni ambijent sa stanovanjem i turizmom kao primarnim namenama koje će imajući u vidu ambijent u okviru koga se razvijaju, svakako biti specifične.

Veza predmetnog prostora sa okruženjem planirana je u skladu sa smernicama planova višeg reda. Na primarnu saobraćajnu mrežu povezana je sekundarna mreža koja se razvija kroz predmetni prostor i na koju se oslanjaju svi planirani sadržaji u okviru zahvata plana.

Postojeće grupacije tradicionalnih kuća u prostoru su identifikovane i kao takve planom se zadržavaju uz uslove gradnje odnosno sa predlogom intervencija u cilju očuvanja tradicionalne forme pri čemu su uz njih zadržani i javni prostori kao mesta okupljanja i prilaza i potkupirje kao pejzažno arhitektonski i kulturno ambijentalni element i na taj način postignuta prostorna i ambijentalna celovitost.

Zatečena prostorna forma upotpunjena je novom gradnjom koja je planirana u tradicionalnom maniru pre svega u cilju popunjavanja uz postojeće grupacije ili u cilju formiranja novih na mestu započete gradnje i u vidu formiranja zona nove ambijentalne izgradnje na prostorima koji su bez ograničenja za gradnju (nemaju posebnih prirodnih ili ambijentalnih vrednosti a trenutno su obrasli vegetacijom devastiranog karaktera).

U okviru ovako određenog prostora izdvajaju se površine u funkciji

- Stanovanja malih gustina, turizma i kompatibilnih sadržaja
- Zelenila
- Objekata komunalnog opremanja
- Saobraćajnih površina
- i vodotoka.

Stanovanje malih gustina, turizam i kompatibilni sadržaji kao pretežna namena u planu su, u skladu sa specifičnostima gradnje, organizovani u okviru tri tipa objekata i to: u okviru starih tradicionalnih kuća koje će se kroz obnovu i rekonstrukciju prilagoditi novim uslovima korišćenja, u okviru novoizgrađenih objekata koji će se graditi u tradicionalnom maniru i u okviru novih objekta građenih po principu ambijentalne izgradnje.

Postojeće groblje sa dve grobljanske crkve u potpunosti se i u okviru njega su dozvoljene intervencije u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Zelenilo je u planu zastupljeno u vidu poljoprivrednih površina (tradicionalnih zasada loznih), zelenila, prirodnog predela i zelenila u užitnom pojasu koje se javlja uz novoplanirane objekte u okviru zahvata plana.

Poljoprivredne površine planom se zadržavaju u izvornom obliku sa postojećim korišćenjima koja se dalje mogu održavati ekstenzivno kao tradicionalne kombinacije bez zamene edukom ili hemijsko-zaštitnim sredstvima. U okviru poljoprivrednih površina je organizacija poljoprivrede koja može podržati održanje u konfliktu (proizvodnja za potrebe domaćinstva ili specifične turističke potrebe) ili se mogu zasaditi kulturama karakterističnim za područje (loza, agrum, smokva, kivi, maslina, aromatično bilje, začini i sl.).

Zelenilo prirodnog predela čini podsticaju autohtonu vegetaciju koja se planom zadržava uz način uređenja i korišćenja koji je dat u posebnom poglavlju ovog plana.

Površina u funkciji objekata komunalnog opremanja su u funkciji objekata koji podržavaju infrastrukturu. U skladu sa rešenjem infrastrukture na nivou plana obezbeđene su potrebne pripadajuće površine uz objekte infrastrukturnog napajanja.

Saobraćajne površine su u planu definisane u vidu kolovoza i parkinga, staza i prisaja i javnih površina u funkciji sezonskih trgova, česmi i gužva odnosno tradicionalnih mesta okupljanja koji se planom zadržavaju, prilagođeni su novom načinu korišćenja a materijalizovani na autentičan način.

U funkciji kolsko saobraćaja u zahvatu plana je deo koridora planiranih za nove obilaznice različitog karaktera i sekundarna saobraćajna mreža koja se u skladu sa planiranim sadržajima razvija kroz predmetni prostor. Parkiranje je kao javno planirano uz zone tradicionalne gradnje koja se planom zadržava a u cilju obezbeđenja parkiranja za potrebe objekata za koje se parkiranje na parceli ne može obezbediti usled položaja objekta na parceli kao i veličine pripadajuće parcele.

Staze i prilazi su kolsko pešačke komunikacije koje se razvijaju kroz zone tradicionalne gradnje a zadržane su u izvornim površinama sa materijalizacijom na autentičan način.

Površine u funkciji vodotoka čine postojeći potoci koji se planom zadržavaju u izvornim površinama.

Mreža I objekti infrastrukture

- ***Saobraćaj***

Postojeće stanje

Predmetni prostor, je smešten u budvanskom području, na severnom zaleđu Budve. Nalazi se na prilično nagnutom terenu sa visinskim kotama koje se kreću od 150-300mnv. Obrađivano područje povezano je sa gradom preko starog lokalnog puta koji izlazi na gradsku saobraćajnicu (ulicu Žrtava fašizma). Lokalni put je sa asfaltnim zastorom širine oko 3.0m sa lošim tehničkim karakteristikama nije pogodan za veći obim saobraćaja, kao ni za dvosmerni saobraćaj obzirom na malu širinu kolovoza kao i ostale oskudne tehničko-eksploatacione elemente. Imajući u vidu da je ovaj lokalni put i jedina veza naselja sa Budvom kao i širim okruženjem može se reći da je ovo naselje ima veoma lošu saobraćajnu povezanost.

U okviru samog prostora se može sa govoriti o ravničarskoj saobraćajnoj mreži jer ona zapravo i ne postoji, osim lokalnog puta koji se pruža kroz naselje pravcem pružanja glavnog i najvećeg dela lokacije skreće u pravcu zapada. Trasa puta nastavlja kroz naselje da bi u severnim granica, nastavlja sa zastorom od kamena. Na lokalni put vezuje se nekoliko prilaza sa parcelama i postojećim objektima, koji su ogibavnom, veoma uski i bez asfaltnog zastora. Veliki broj katastarskih parcela koje pripadaju javnom zemljištu i predstavljaju koridore za saobraćajnice služe za pešačke staze, neizgrađene kolske prilaze parcelama ili kao povremeni vodotoci.

Ukupna dužina lokalnog puta koji vodi kroz naselje iznosi 1600m.

Ukupna površina pod asfaltiranim saobraćajnicama (lokalni put sa asfaltiranim prilazima) je 5303.5m² što iznosi oko 2% od ukupne površine zahvata.

Plan

Predlog rešenja saobraćajne mreže naselja Podostrog zadriva se na poštovanju smernica iz Prostornog plana Republike Crne Gore, izmena i dopuna Prostornog plana opštine Budva kao i GUP-om prihvatnog pojasa opštine Budva.

Ovi planski dokumenti dali su prioritete globalnih saobraćajnih veza čitavog područja sa bližim i daljim okruženjem.

Glavni elementi saobraćajnih rešenja su sledeći:

- Preuzima se iz PP Crne Gore generalna trasa brze saobraćajnice koja iz pravca Kotora ulazi na prostor opštine između Podostroga i Pobora i u zoni Markovića se ukršta sa putem prema Cetinju i Podgorici.
- Izgradnja obilaznice na relaciji Jaz - Kamenovo u dužini od oko 12,2 km čime bi se Budva rasteretila od većeg dela tranzita. Podrazumeva se da se istovremeno uradi i priključak za Budvu u dužini od 1100 m;
- Tehničko poboljšanje svih saobraćajnica koje prostor Budve i Bečića povezuju sa okolnim prostorom. To se posebno odnosi na magistralne puteve M.2 (Jadranska magistrala) i M.2.3. (Budva - Cetinje), kao i na "Kotorski put" preko Topliša;
- U kategoriju spoljnih veza spada i lokalni putevi prema Podostrogu koje takođe treba tehnički poboljšati;

Rešenje saobraćaja na prostoru koji je obuhvaćen Lokalnom studijom lokacije Podostrog je urađeno na osnovu utvrđenih potreba i prioriteta i prema uputstvima iz planova višeg reda, kao što su PP Crne Gore i PP opštine Budva, kao i GUP-a.

Osnovni kriterijumi su bili uklapanje saobraćajnog rešenja naselja Podostrog u sistem saobraćajnica (postojećih i planiranih) u okruženju, unapređenje internog saobraćajnog sistema u racionalnu i funkcionalnu mrežu koja će adekvatno odgovoriti potrebama korisnika ovog prostora. Dodatni kriterijum je bio uklapanje planiranih saobraćajnica u pejzaž pre svega zbog karakteristika terena (veoma strmog).

Koridor planirane obilaznice je na bliskom odstojanju sadašnjoj periferiji gradskog naselja Budva - do 200 m. Trasa obilaznice ide od Jaza ka Toplišu, skoro paralelno sa postojećim starim "Kotorskim putem". Ispod lokacije tzv. „Vodenog grada" ulazi u tunel i izbija u zonu Budve ispod brda Dubovica. do tunela na Toplišu, kroz područje Budve ide do krivine, na putu Budva-Cetinje, kod Markovića. Na ovoj relaciji trasa ide ispod Dubovice sa dva manja tunela i mostom iznad potoka Volujar, gdje je i priključak za Budvu, preko nove saobraćajnice koja se planira iznad korita Grđevice.

Širina saobraćajnice je oko 7,0 m (dve kolovozne trake) sa usponima od najviše 7% i 4% kroz tunele.

Priključak za Budvu kod Podostroga je dužine oko 1100 m. Planirana priključna saobraćajnica se uklapa u novoprojektovanu saobraćajnicu, koja preko korita potoka Grđevice, središtem Budvanskog polja, ide do Jadranske magistrale. Profil nove saobraćajnice ima dve kolovozne

...sake se obostranim podužnim parkiranjem ili ukupno oko 12,0 m, bez trotoara, koji se podrazumevaju.
...iz PP Republike Crne Gore se preuzima trasa brze saobraćajnice koja se proteže od granice prema Kotoru do granice prema Bijelo Polju opštini. Na području Studije trasa ide od ulazne tačke između Podgorice i Pobora, zatim između tela Ulcinjske pored Markovića, Mahića i Stanišića. Poprečni profil ove „visoke" obilaznice sastoji se iz kolovoza širine 2x7,5m (bez kolovoznih traka) i bankina širine po 1,0m.
Ova dva planira obilaznice predstavljaju okosnicu saobraćajnog sistema celog područja pri čemu je jedina veza predmetnog prostora sa Budvom i širim okruženjem predviđena preko novom saobraćajnicom iz naselja Podostrog i novom saobraćajnicom za Budvu koja vodi iznad korita Grđevice. Raskrsnica je planirana sa svim skretanjima i adekvatnim radijusima za teretna vozila kao merodavna. Obilaznica je u zoni raskrsnice proširena za posebne ulivno-izlivne saobraćajne trake širine po 3,5m, tako da je širina kolovoza obilaznice u ovom delu 10,5m sa bankinama po 1,5m sa obe strane.
Vežna saobraćajnica za sam predmetni prostor je nova saobraćajnica koja vodi od denivelisane raskrsnice sa obilaznicom prema istočnom delu naselja. Poprečni profil ove saobraćajnice sastoji se iz kolovoza širine 7,0m u zoni same raskrsnice, a dalje sa širinom od 6,0m, za dvosmerni saobraćaj. Planirana saobraćajnica koja se pruža kroz prostor pravcem sever-jug a dalje prateći izohipse terena i postojeću trasu lokalnog puta, data je sa poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza širine 5,5m. Na ove dve važnije saobraćajnice vezuju se ostale kolsko-pešačke saobraćajnice koje opsluđuje sve planirane urbanističke parcele i sadržaje. Širina ovih kolsko pešačkih saobraćajnica je 5,5m do 5,0m bez trotoara. Većina ovih saobraćajnica je planirana serpentinski kako bi se savladao veoma strm teren. Minimalni unutrašnji radijus na serpentinama iznosi 5,5m. Proširenja kolovoza u serpentinama iznose od 0,5m do 1,5m (širina kolovoza 6,0 do 7,0m), čime je obezbeđena prohodnost dostavnog ili manjeg komunalnog vozila kao merodavnog. Saobraćajnice koje se slepo završavaju predviđene su sa okretnicama.
Nivelacione kote su date na karakterističnim i ukrsnim tačkama i služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata, pri čemu su poštovani propisi o maksimalnim podužnim nagibima od 14 do 18%.

Površine koje su namenjene pešačkom saobraćaju su uglavnom postojeće pešačke staze pri čemu su sve saobraćajnice na obrađivanom prostoru predviđene kao kolski-pešačke.

Parkiranje-garažiranje putničkih automobila u zonama individualnog stanovanja je predviđeno u okviru sopstvene parcele po principu jedno parking (garažno) mesto na jedan stan. U tom smislu su i planirane izdvojene površine za parkiranje na raspoloživim površinama kao javni parkinzi ukupnog kapaciteta 100 PM na koje bi se usmeravali korisnici i posetioci sadržaja koji imaju samo pešačke prilaze do svojih parcela.
Kod postojećih objekata individualnog stanovanja, kao i kod novoplaniranih objekata primenjen je princip 1PM/1stan.
Analizom postojećih i budućih potreba za parkiranjem u okviru Plana, a prema standardima za planirane namene površina, dolazi se do procene da je ostvareni broj parking mesta na javnim površinama dovoljan i da će zadovoljiti potrebae usled nepostojanja kolskih prilaza do pojedinih urbanističkih parcela. Naime, ukupan ostvareni broj javnih parking mesta je 100. Na prostoru istočno od saobraćajnice A ima ukupno 8 urbanističkih parcela do kojih je planiran samo pešački prilaz. Korisnici ovih parcela biće usmereni na dva javna parkinga, u ovoj istočnoj zoni sa kapacitetom od 22 parking mesta predviđena uz Ulicu A i Ulicu C – na postojećim javnim površinama. Prostor sa zapadne strane ima ukupno 28 urbanističkih parcela bez kolskog

...prilaze pa se koriseni ovih parcela vezuju na pet javnih parkinga planiranih uz sekundarne saobraćajnice kapaciteta 86 parking mesta. Za ukupno 36 urbanističkih parcela na prostoru plana koje nemaju obezbeđen kolski prilaz (nemaju mogućnost parkiranja u okviru same parcele, usled velikog strmog terena) rešavanje potreba za parkiranjem je vršeno preko javnih parking mesta koja su raspoređena po obrađivanom prostoru u skladu sa prostornim mogućnostima i konfiguracijom terena i time ostvareno zadovoljenje očekivanih potreba za parkiranjem na nivou plana koje iznose 64 parking mesta. Pored rešavanja potreba za parkiranjem za potrebe stanovanja, planom je obezbeđeno i 6 parking mesta za potrebe groblja i mesne crkve u njihovoj neposrednoj blizini u sklopu javnog parkinga.
normativu 1PM/1stan. U sredstvenom i istočnom delu prostora planirano je 6 urbanističkih parcela bez kolskog prilaza na namenom nove izgradnje gde se očekuje da će njihove maksimalne potrebe za parkiranjem biti oko 64 (prema normativu 1PM/1stan). Planom je obezbeđeno 100

Ukupna površina pod ulicama, parkirzima, sekolkim trgovima, trotoarima i pešačkim stazama je 71 056m² što iznosi 16% od ukupne površine plana.

Uslovi
Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkih priloga, gde su dati analitičko geodetski elementi, osim koordinata ukrsnih tačaka i temena krivina, koje će biti priložene u Predlogu plana. Dati su radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili. Prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja trase sa postojećim stanjem.
Primarnu mrežu saobraćajnica - obe Obilaznice projektovati za računsku brzinu Vr = 80 (60)km/h, sa poprečnim profilima koji su prikazani u grafičkom prilogu. Sekundarne saobraćajnice odnosno ostale pristupne - stambene ulice projektovati za računsku brzinu Vr =< 30km/h, sa minimalnim poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza širine 6,0 (5,0m) za dvosmerni saobraćaj. Privatne prolaze projektovati sa širinom 3,5m (2,5m). Pešački prilazi parcelama su obavezni.

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rešavati na sopstvenim parcelama po principu 1PM/1stan. Parkiranje u sklopu smeštajnih i ugostiteljskih sadržaja rešavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suterenima objekata unutar njihove parcele. Dimenzije parking mesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gde se predvida upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m.

Parkiranje putničkih automobila dimenzionisati prema standardima za parkiranje u zavisnosti od načina parkiranja a potrebe za povećanjem broja parking mesta rešavati u skladu sa prostornim mogućnostima kao uličnо ili vanuličnо parkiranje, ili na ostalim javnim površinama, a prema sledećim preporukama za parkiranje putničkih automobila:

Preporuke za parkiranje za osnovne grupe sadržaja:
Na 100m² bruto građevinske površine kuće – 1 parking mesto
Na 60m² bruto građevinske površine smeštajnih i ugostiteljskih sadržaja – 1 parking mesto

Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici nestambenih objekata, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbeđuju na građevinskoj parceli izvan javnog puta i to 1 parking mesto ili garažno mesto na jednu smeštajnu jedinicu, odnosno jedno parking mesto na 60m² korisne površine, s tim da vozila mogu biti smeštena u garažama u suterenskom delu objekta.

Garaže višeporodičnih stambenih objekata planirati u ili ispod objekata u galeriji, podrumu ovalni gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.
kolovoz. Iste rampe moraju se predvideti i u nadzemnima, odnosno na svim mestima gde je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

Vertikalno rešenje – nivelacija saobraćajnica raditi na visinskoj viševalih kota koje su date na rastersicama saobraćajnica u grafičkom prikazu, a služe kao orijentacija prilikom izrade tačnih i izvedbenih projekata. Zato je potrebno da za novoprojektovane saobraćajnice gde nema duž njih izgrađenih objekata, a predviđeni su planom, prvo urade projekte ulica, a zatim tačnije odrediti kote podova objekata. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računske brzine. Nivelisanje saobraćajnica izvesti sa maksimalnim podužnim nagibom 12% (18%).
Poprečne nagibe kolovoza i trotoara projektovati kao jednostrane sa padom 2,5% (2%).
Parkinge raditi sa poprečnim padom 2 – 4%.
Ulazak u garaže predvideti sa prestupnih saobraćajnica nemom sa maksimalnim podužnim nagibom od 12% za okrivene i 15% za neokrivene rampe. U okviru garaže predvideti prilazne saobraćajnice sa min. širinom od 5,5m i parking mestima standardnih dimenzija 2,5x5,0m za upravno parkiranje.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Ivičenja kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 20/24cm ili 18/24cm. Kolsko - pešačke saobraćajnice bez trotoara ivičiti betonskim ivičnjacima 7/20cm u nivou kolovoza, kako bi se omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Ograde duž ovih saobraćajnica raditi od zelenila (živе ograde). Na pešačkim prelazima (rampe) i ulazima u dvorište ivičenja raditi od obrenih ivičnjaka ili bez ivičnjaka.

Kosine useka koji će se pojaviti pri izgradnji novih saobraćajnica obraditi kamenom ili nekim drugim prirodnim materijalom kako bi se što bolje uklopile u okruženje i ambijent.
Parkinge raditi sa zastorom od kamenih ploča ili asfalta. Ostale javne površine namenjene pešačkim kretanjima i eventualno kolskom saobraćaju obraditi sa popločanjem od prirodnih kamenih ploča ili nekog drugog prirodnog materijala kako bi se sačuvao tradicionalni način uređenja terena ovog područja.
Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko geomehani čkog elaborata, koji daje podatke o nosivosti posteljice, prirodnog terena.
Prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica obavezan sastavni deo je Projekat saobraćajne signalizacije.
Pre izvođenja saobraćajnica izvesti svu potrebnu infrastrukturu koja je predviđena planom, a nalazi se u poprečnom profilu.

- ***Elektroenergetika***

Postojeće stanje

Lokacija koja je predmet ovog plana je u okviru granica GUP-a Budva. Za opodručje Budve glavno napajaje električnom energijom je trafo stanica 110/35kV/kV "markovići" koja je perspektivno snage 2x40MVA. Od ove trafo stanice napajaju se postojeće i nove trafo stanice naponskog nivoa 35/10kV/kV.
Za lokaciji koja je predmet ovog plan na osnovu dobijenih podataka od nadležne elektrodistributivne organizacije od postojećih elektroenergetskih instalacija imamo sledeće: Duž

predmetne lokacije postoji nadzemna niskonaponska mreža, postavljena na odgovarajućim stubovima, da ove nadzemne mreže prelaženi su postojeći objekti, koji su povećinu namenjeni za individualno stanovanje. Ova mreža se napaja sa MBTS 10/0,4kV/kV "Podostrog" koja je zbirnog kapaciteta da se tu ove mreže nemogu planirati priključenja budućih objekata. Na ovoj lokaciji nema drugih elektroenergetskih objekata.

Buduće stanje

- ***Analiza potrošnje električne energije***

U sredini gde se vrši prognoziranje potrošnje električne energije za naredni period, potrebno je izvršiti analizu energetskog kretanja u predhodnom periodu utvrditi određene zakonitosti kretanja potrošnje električne energije, vršnog opterećenja i vremena korišćenja energetskih 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 rasvveta

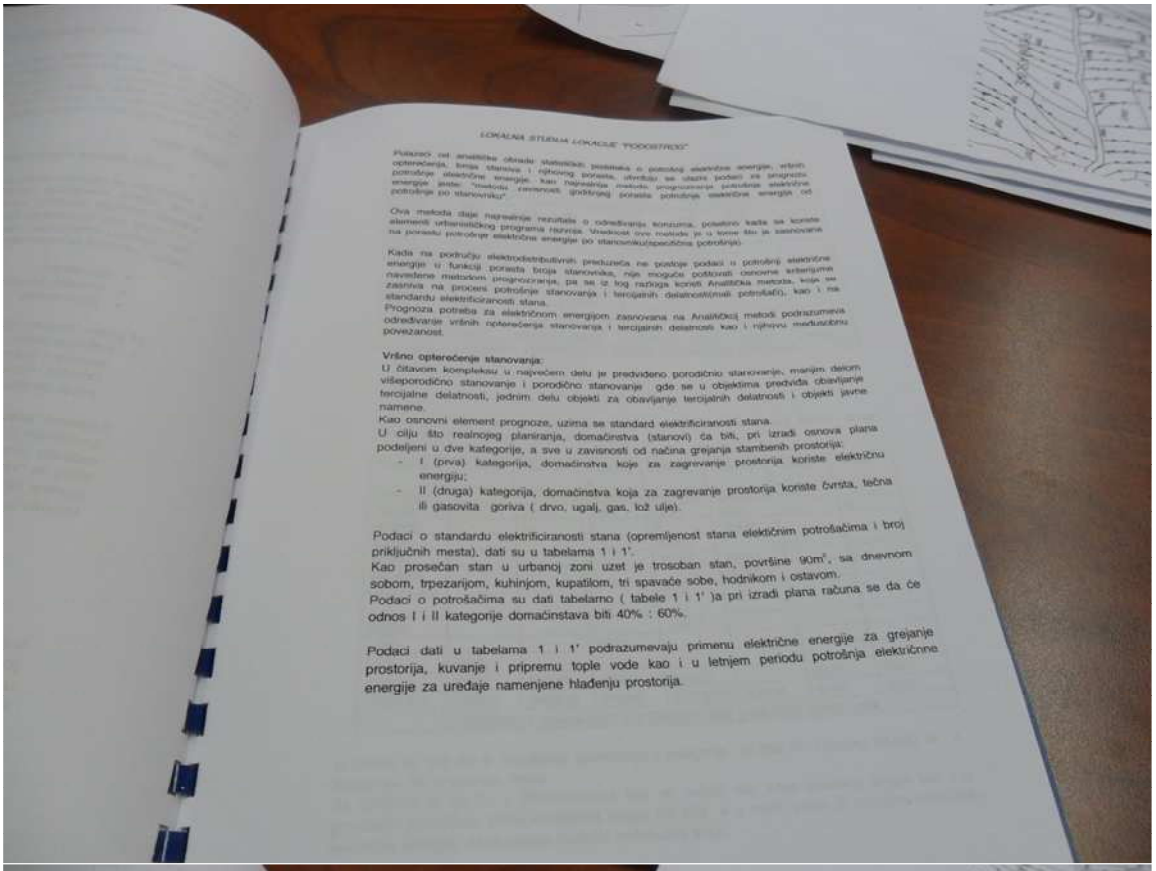
U grupu "tercijalne delatnosti" treba uvesti potrošače na naponu 0,4kV, i to:
- kulturno-prosvetne i zdravstvene ustanove
- poslovne i društvene prostorije
- turističke objekte, razne lokale, prodavnice
- manje zanatske radnje

Detaljnom analizom potrošnje u proteklom periodu, po navedenim kategorijama potrošača i dovođenjem te potrošnje u određeni odnos, može 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 duži 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***



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODGRTROG"

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 najčešće metode prognoziranja potrošnje električne energije javile: "metoda trendova, godišnjeg porasta potrošnje električne energije od potrošnje po stanovniku".

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

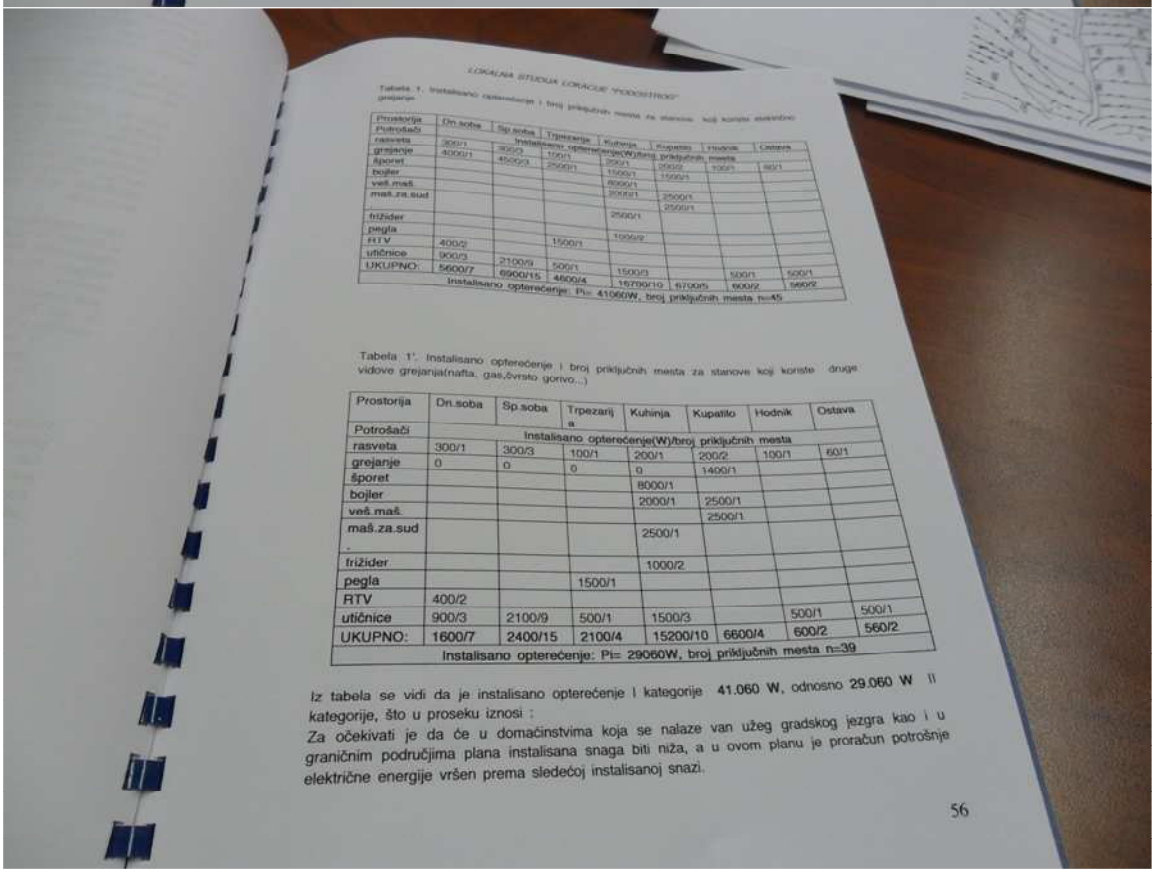
Kada na području elektrodistributivnih preduzeća ne postoje podaci o potrošnji električne energije u funkciji porasta broja stanovnika, nije moguće potkrepiti osnovne srbenjume navedene metodom prognoziranja, pa se iz tog razloga koristi Analitička metoda, koja se zasniva na procesu potrošnje stanovanja i tercijalnih delatnosti(malih potrošača), 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:
U čitavom kompleksu u najvećem delu je predviđeno porodično stanovanje, manjim delom višeporodično stanovanje i porodično stanovanje gde se u objektima predviđa obavljanje tercijalne delatnosti, jednim delu objekti za obavljanje tercijalnih delatnosti i objekti javne namene.
Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana.
U cilju što realnijeg planiranja, domaćinstva (stanovi) ća biti, pri izradi osnova plana podeljeni u dve kategorije, a sve u zavisnosti od načina grejanja stambenih prostorija:

- I (prva) kategorija, domaćinstva koje za zagrevanje prostorija koriste električnu energiju;
- II (druga) kategorija, domaćinstva koja za zagrevanje prostorija koriste čvrsta, tečna ili gasovita goriva (drvo, ugalj, gas, lož ulje).

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 trosoban stan, površine 90m², sa dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spavaće sobe, hodnikom i ostavom.
Podaci o potrošačima su dati tabelarno (tabele 1 i 1')a pri izradi plana računa se da će odnos I i II kategorije domaćinstava biti 40% : 60%.

Podaci dati u tabelama 1 i 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.



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODGRTROG"

Tabela 1. Instalisano opterećenje i broj priključnih mesta za stanove koji koriste električno grejanje

Prostorija / Potrošači	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
	Instalisano opterećenje(W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	4000/1	4500/3	1500/1	2500/1	2500/1		
šporet				8000/1			
bojler				1500/1	1500/1		
veš.maš.				2000/1	2500/1		
maš.za.sud				2000/1	2500/1		
frižider				2500/1			
pegla							
RTV	400/2		1500/1	1000/2			
utičnice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO:	5600/7	6900/15	4500/4	16700/10	6700/5	600/2	560/2
Instalisano opterećenje: Pi= 41060W, broj priključnih mesta n=45							

Tabela 1'. Instalisano opterećenje i broj priključnih mesta za stanove koji koriste druge vidove grejanja(nafta, gas,čvrsto gorivo...)

Prostorija / Potrošači	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
	Instalisano opterećenje(W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	0	0	0	0	1400/1		
šporet				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
veš.maš.					2500/1		
maš.za.sud.				2500/1			
frižider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
utičnice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO:	1600/7	2400/15	2100/4	15200/10	6600/4	600/2	560/2
Instalisano opterećenje: Pi= 29060W, broj priključnih mesta n=39							

Iz tabela se vidi da je instalisano opterećenje I kategorije **41.060 W**, odnosno **29.060 W** II kategorije, što u proseku iznosi :
Za očekivati je da će u domaćinstvima koja se nalaze van užeg gradskog jezgra kao i u graničnim područjima plana instalisana snaga biti niža, a u ovom planu je proračun potrošnje električne energije vršen prema sledećoj instalisanoj snazi.

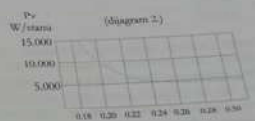
Pis = 41.060 x 0,6 + 29.060 x 0,4 = 36.260 W

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti f_v = 0,41 (za dijagrama broj 1 uradenog na osnovu analize odredivanja faktora potražnje u vecko razvijanim semijama) iznosi

PvTs= f_v x Pis = 0,41 x 36 260 = **14 866 W**.

- stanovi sa rel.grejanjem: za P_v = 36260W, f_v=0.41 odnosno P_v = 14866W; dok se dijagrama 2 dobija za P_v = 14866W, k_n = 0.185 .

dijagram 1 - odnos instalisane snage po stanu i faktora potražnje
dijagram 2 - odnos faktora beskonačnosti i vršnog opterećenja



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:

$k_n = k_n + (1-k_n)x\, n^{0.5}$ gde je:

k_n – faktor istovremenosti zavisan od vrednosti srednjeg vršnog opterećenja stana(dijagram sl.3)

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

Tabela 2. Vršno opterećenje stanova

PLAN	broj stanova	P_{vs}(kW)	k_t	k_n	P_v (kW)
stanovanje	251	14.866	0.185	0.236	882

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti:

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti određuje se na osnovu površine prostora i specifičnog vršnog opterećenja (W/m²). Specifično vršno opterećenje podrazumeva u sebi primenu električne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima uređaji za hlađenje prostora,...), na području predmetnog plana predviđene su tercijalne delatnosti tipa trgovine pružanja raznih usluga, i turizma za koje specifično vršno opterećenje iznosi 40-100W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti. Rezultati proračuna dati su u tabelama 3

Tabela 3. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti

Plan	Bruto površina (m²)	Namena prostora	Specifično opterećenje W/m²	Vršno opterećenje P_{vs} (W)
DUP	14226	tip 2	40	569040
	29800	tip 3	40	1192000

Na osnovu rezultata proračuna 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 specifičnoom prostornom opterećenju, definisan je broj i prostorni raspored trafo stanica.

Proračuni su urađeni za letnji period a rezultati su dati u tabeli 4.

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

Plan	Planiran broj stanova n_s	Fiktivni broj stanova n_f	Ukupan broj stanova	Faktor k_t	Faktor k_n	Vršno opterećenje bloka P_v (kW)
DUP	251	538	789	0.185	0.214	2509

Vršno opterećenje javne rasvete

Vršno opterećenje javne rasvete u ukupnom vršnom opterećenju domaćinstva je zanemarljivo, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja, za naš slučaj je usvojeno da iznosi 3% ukupnog vršnog opterećenja.

Dakle, imamo:

P_{VJR} = 0.03($P_{\text{vršno}}$ bloka) izraženo u kW što za naš slučaj iznosi:

P_{VJR} = 75kW izračunato za zimski period kada je opterećenje elektroenergetskog sistema veće za celo područje DUP-a.

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 kompleksa(zimski period)

DUP	Vršno opterećenje javne rasvete kW	Vršno opterećenje bloka(stan.i terc.) kW	Vršno opterećenje zone P_v(kW)	Rezerva+ opterećenje (P_v+10%) kW	Faktor snage cosφ	Vršno opterećenje zone S_v (kVA)
DUP	75	2509	2584	2843	0.95	2992

- *Plan*

Ovim DUP-om je predviđen individualno stanovanje kao i objekti namenjeni za turizam kao i objekti trgovine i usluga pa je za potrebe napajanja elektrinom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano sledeće:

Kako vršno opterećenje kompleksa(zona), 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 snage najmanje 1x630kVA, po trafo reonima kako je dato tabelom 6

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

MZ	vršno opterećenje zone P_v(kW)	vršno opterećenj e zone S_v(kVA)	Postojeći broj trafo stanica snage kVA	Planirani broj trafo stanica snage kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u kVA	stepen opterećenj a trafo stanica u bloku
DUP	2584	2992		5x(1x630)	5x(1x630)	0.94

Ovim planom se predviđa izgradnja novih trafo stanica snage 1x630kVA. Planom se predviđa postavljanje 5 transformatorskih stanice snage 630kVA,. Broj trafo stanica je usaglašen prema potrebnoj snazi ali i prema već usvojenim urbanističkim projektima odnosno studijama lokacije. Trafo stanice su nazivnog napona 10/0.4kV.

Na osnovu tabele broj 6 i na osnovu prostorna za predmetni kompleks predviđena je izgradnja snage. Ukupne planirane potrošnje je na 2992kVA a ukupna snaga trafo stanice je 3150kVA. Trafo stanice moraju biti sa opterećenjem za transformatore do 1000kVA da bi se iste mogle proširiti odnosno da po potrebi se zamene transformatori snage 630kVA transformatorima 1000kVA.

Priključenje ovih trafo stanica na 10kV-ni napon je planirano polaganjem dva kabla XHE 49-A 3x1x240mm2 od novoplaniranje trafo stanice TS 35/10kV/kV "Pružina".

Trafo stanice 10/0.4kV/kV su u građevinskom smislu montažno-betonska a mogu biti izvedene i u sklopu planiranih objekta. Tip budućih transformatora će odrediti nadležna elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik većine novih transformatorskih trafo stanica. Položaj trafo stanica može biti izmenjen u zavisnosti od rešenja urednjenog prostora kompleksa.

Položaj trafo stanica je 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 raspleti što jednostavniji
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dela, energetskih transformatora i ostale opreme

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 trafo stanice projektima uređenja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje širine 3.m. Opremu trafo stanice predviđeti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-"Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nikšić. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, jednog ili dva transformatora snage 630kVA i 0.4V-nog postrojenja. Oprema u svim trafo stanicama moora biti izabrana za snage transformatora do 1000kVA. Sve trafo stanice mogu biti izvedene sa transformatorima snage 1000kVA ukoliko na osnovu analize pojedinih lokacija se ukaze potreba da je potrebna snaga transformatora do 1000kVA. 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 izvođenje 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.

Trafo stanice su povezane sa postojećim trafo stanicama 10kV-nim kablom a radi obezbeđenja sigurnog napajanja međusobno su povezane u prsten tako da se sve trafo stanice napajaju dvostrano odnosno sve su dva puta prolazne sa visokonaponske strane. Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka ili XHE 49-A 3x1x150mm^2, odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presek odrediti stručna služba nadležne elektrodistributivne oganizacije.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu,dimenzija 0.4x0.8m, a namestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mestima gde se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla(ili kabal terba 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

svim kablima treba označiti tip i presek kabla, tačnu dužinu trase i namenu kabla, mesto njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim instalacijama, mesta polaganja kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cevi.
Ukoliko bi zahtevalo tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije-Bujkovo, zajedno sa kablom na oko 0.4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje,FeZn 25x4mm.
Duž trase kablovi izgradi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, spajanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, 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 obaveznu prisustvo predstavnika nadležne Elektrodistribucije 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, gradjana i vozila, a zaštitnim merama omogućiti odvijanje pešačkog i motornog saobraćaja. Na mestima gde je, radi polaganja kablova, izvršiti sečenje negativnih 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.
Zbog namene prostora potrebno je sve postojeće 10kV-ne dalekovode ukinuti i postaviti podzemne 10kV-ne vodove preko planiranih trafo stanica.

Od postojećih i novoproširenih 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 uličnе rasvete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata. Ovim planom se predvida da 1kV-ni razvod od trafo stanica pretrpi izmene i iz vazdušne niskonaponske mreže postepeno prede u pozemnu niskonaponsku mrežu.
Postojeća niskonaponska mreža koja nema kapaciteta a nalazi se na dotrajalim stubovima perspektivno biće zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priključenje korisnika predvida podzemnim kablovima. Za priključak postojećih i novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormana sa 8 izvoda sa kojih se priključuju objekti na NN mrežu. Za podzemni priključak objekata predviđeti na fasadama objekata kablovske priključne kutije(ormane) koji će sadržati visokoučinske nožaste osigurače. Kablovski priključni ormani treba da budu tipa ulaz-izlaz za priključenje više objekata u nizu na NN mrežu.
presek priključnih kablova za objekte odrediće glavni projekti i Uslovi za priključenje objekata na NN mrežu koji će biti izdati od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.
Presek niskonaponskih kablova za napajanje niskonaponskih samostojećih ormana je od 95mm^2 do 120mm^2 tipa PP41 u zavisnosti od jednovremene snage objekata koji će se napajati sa niskonaponskog samostojećeg ormana.

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 energetski kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV,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 bin mestim a provesti kroz cev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim, kablovima potrebno je dostići što veći pravim ugao. 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 infrastrukturom(cevi) najmanji razmak kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom 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 spojnice ivice toplovoda mora da iznosi 0.3m odnosno 0.2m 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 šplovoda, na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala(penušavi 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 ivici objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal bice definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi prečnika 110mm.
Za izvođenje niskonaponskih vodova, primenjuju 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 težeći 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 konfor 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 ražuna o sve četiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podužna i opšta ravnomernost sjajnosti
- ograničavanje zaslepljivanja(smanjenje psihološkog blještanja)
- vizuelno vođenje saobraćaja

Po važećim preporukama CIE(Publikation CIE 115,1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehničkih klasa, M do M5, au 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 konfor:

Svetlotehnička klasa	Lsr minimalno (cd/m²)	U_0 minimalno (Lmin/Lsr)	U_l minimalno (Lmax/Lmax)	TI minimalno (%)	SR minimalno (E_{min}/E_{max})
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	0.70	10	0.50
M4	0.75	0.40	0.50	10	0.50
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
		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 saobraćajnica ulice će biti svetlotehnički klasifikovane a na raskrsnicama svih saobraćajnica postoći svetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje čine raskrsnicu.
Kolid pešačkih staza i parkinga, unutar područja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx.
Rasveta saobraćajnica definisama je u zavisnosti od kategorije saobraćajnica na sledeći način:
Glavne saobraćajnice 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 živa visokog pritiska(VTFE) 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 sobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobraćajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je naznačena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uključenje-isključenje) rasvete je predviđeno foto ćelijom. Presek kabla za javnu rasvetu biće određen glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

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 težeći 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 konfor 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 ražuna o sve četiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podužna i opšta ravnomernost sjajnosti
- ograničavanje zaslepljivanja(smanjenje psihološkog blještanja)
- vizuelno vođenje saobraćaja

Po važećim preporukama CIE(Publikation CIE 115,1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehničkih klasa, M do M5, au 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 konfor:

Svetlotehnička klasa	Lsr minimalno (cd/m²)	U_0 minimalno (Lmin/Lsr)	U_l minimalno (Lmax/Lmax)	TI minimalno (%)	SR minimalno (E_{min}/E_{max})
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	0.70	10	0.50
M4	0.75	0.40	0.50	10	0.50
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
		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 saobraćajnica ulice će biti svetlotehnički klasifikovane a na raskrsnicama svih saobraćajnica postoći svetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje čine raskrsnicu.
Kolid pešačkih staza i parkinga, unutar područja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx.
Rasveta saobraćajnica definisama je u zavisnosti od kategorije saobraćajnica na sledeći način:
Glavne saobraćajnice 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 živa visokog pritiska(VTFE) 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 sobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobraćajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je naznačena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uključenje-isključenje) rasvete je predviđeno foto ćelijom. 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 štititi od struja kratkog spoja sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0.4kV. U priključnim kablovskim ormarićima 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 uzemljenja. Proračun izrade uzemljenja vodi računa da napon dodira metalu ne bude veći od 50V.

Zaštita mreže visokog napona

Zaštita mreže visokog napona rešava se u sklopu štava mreže 10kV., na postrojju grada.

ZAKLJUČAK

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

1. Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV snage 1x630kVA.
2. Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu.
3. Svu nadzemnu niskonaponsku mrežu postepeno ukinuti i postaviti podzemnu polaganjem niskonaponskih 1kV kablova ili ako nadležna elektrodistributivna organizacija uslovi rekonstruisati postojeću NN mrežu.
4. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na način predviđen tehničkim propisima
5. Spoljnu rasvetu uraditi za saobraćajnice prema kategorizaciji saobraćajnic kao i prema kategorizaciji pešačkih staza.

• *Hidrotehnička infrastruktura*

Vodovodna mreža

Na području plana nema izgrađene vodovodne mreže. Planirano je priključenje vodovodne mreže na cevovod PEHD 110mm. Na području plana planirane su 3 visinske zone, niza zona od 150-200m.n.m. sa rezervoarom R3 na koti 215m.n.m. Srednja zona od 200-250m.nm. sa rezervoarom R2 na koti 275m.n.m. Gornja zona od 250-275m.n.m. sa rezervoarom R1 na koti 295m.n.m. Iz crpne stanice CS1 koja se nalazi na koti 70m.n.m. voda se pumpa do crpne stanice CS2 koja se nalazi na koti 200m.n.m. Iz crpne stanice CS2 voda se pumpa u rezervoar R1 koji je zapremine 1000 m3, iz koga se gravitaciono snabdevaju vodom rezervoari R2 i R3. Do svih budućih objekata dovesti sanitarnu mrežu. Vodovodne cevi su od PE materijala. Kriterijumi za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe. Dubina ukopavanja vodovodnih cevi 1.2m. Potreban pritisak na hidrantima iznosi 2.5 bara. Specifična potrošnja vode iznosi 300 l/st./dan a koeficijenti dnevne i časovne neravnomernosti iznose k1=1.3, k2=1.8. Vodovodne cevi postavljati u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Na parceli 1271 nalazi se izvorište Kaludrag. U zimskom periodu daje veće količine vode dok u letnjem periodu daje 2-3 litra u sekundi. Tretirati ga kao dopunu za gradski distributivni vodovod.

Za svaku urbanističku parcelu planiran je priključak na vodovodnu mrežu. Priključci su definisani u skladu sa rasporedom urbanističkih parcela. Precizno priključke locirati kroz tehničku dokumentaciju a u skladu sa funkcionalnom organizacijom objekta i parcele.

Fekalna kanalizacija

Na području plana nema izgrađene fekalne kanalizacije već je ovim planom planirana. Planirana fekalna kanalizacija ima dva sliva. Kao prihvatnomi recima predviđena su dva vrelišta za prodičavanje fekalne vode PERVI od po 1000 jedinica. Predviđena je prepumpavanje na gradsku kanalizaciju koja se uličnim potocima. Kao najpo rečenje predviđeno je prepumpavanje na gradsku kanalizaciju koja se nalazi na koti 148,52m.n.m. i 170,00m.n.m. Kanalizacione cevi su od PVC materijala. Kanalizacione cevi su najmanjeg prečnika 200mm. Kućne opadnih voda se dobije kad se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0,8. Za objekte koji se ne mogu gravitaciono priključiti na planiranu fekalnu kanalizaciju predviđene su vodonepropusne septičke jame.

Za svaku urbanističku parcelu planiran je priključak na kanalizacionu mrežu. Priključci su definisani u skladu sa rasporedom urbanističkih parcela i konfiguracijom terena, pa na pojedinim mestima priključci prolaze preko susednih parcela. Ove priključke treba postaviti po granici parcele kako se ne bi ugrozila zona gradnje. Precizno priključke locirati kroz tehničku dokumentaciju a u skladu sa funkcionalnom organizacijom objekta i parcele.

Atmosferske vode se slobodno slivaju u zelene površine.

• *Telekomunikaciona infrastruktura*

Postojeće stanje

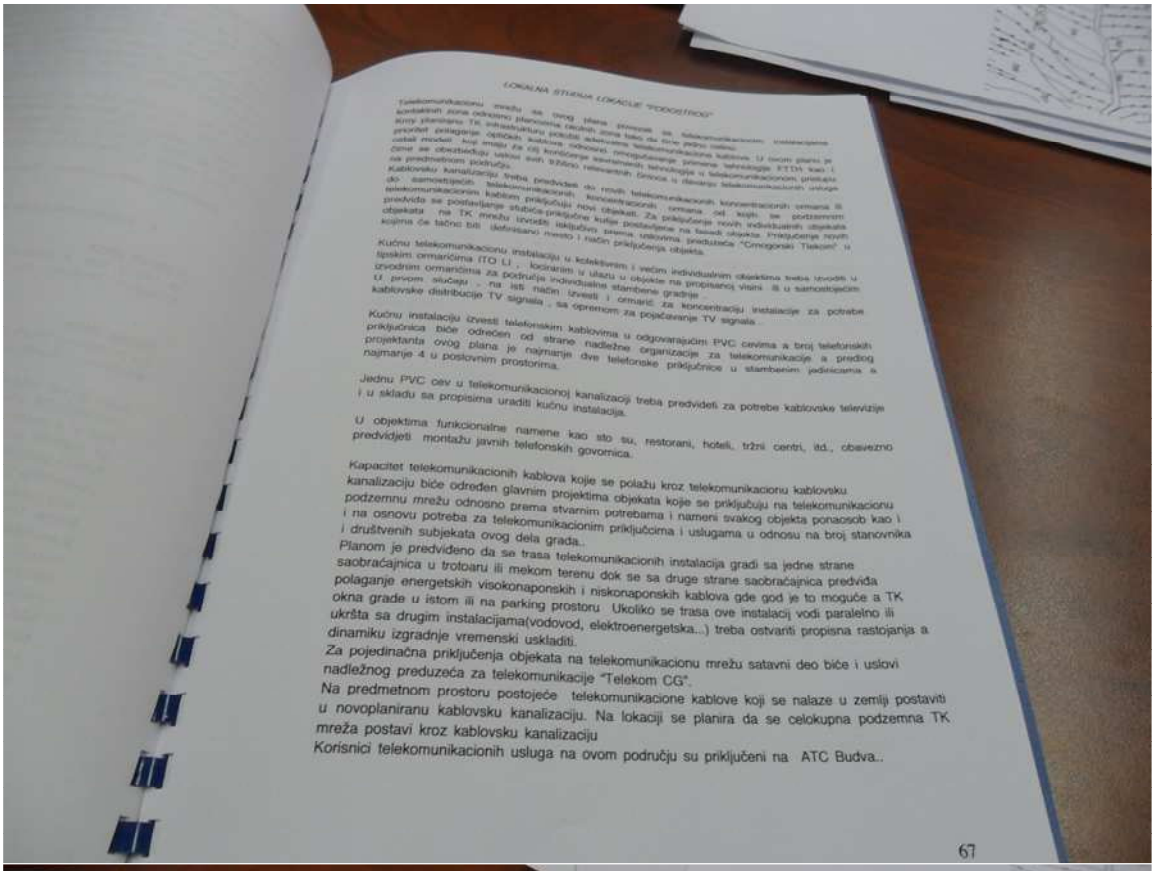
Za lokaciji koja je predmet ovog plan a na osnovu dobijenih podataka od preduzeća "Crnogorski Telekom" može se zaključiti da nema postojeće telekomunikacione infrastrukture.

Buduće stanje

Na predmetnoj lokaciji predviđena je izgradnja individualnih objekata kao i objekata za porodično stanovanje i objekti namenjeni turizmu-apartmani.

Kako je već rečeno u opisu postojećeg stanja na lokaciji koja je predmet ovog plana nema postojećih TK infrastruktura. Sam prostor pripada. glavnoj telekomunikacionoj centrali Budva koja je u sastavu mrežne grupe Budva. U Budvi je instaliran savremeni digitalni čvor na koga se optičkim kablom povezuju istureni pretplatnički centri. Sa jednog ovakvog IPS biće povezani budući pretplatnici na ovom području. Da bi se pomenuti objekti priključili na TK infrastrukturu predviđena je izgradnja nove TK kanalizacije kjoja se sastoji od dve PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućeg broja TK okna. Istom kablovskom kanalizacijom sa još dve PE cevi prečnika 40mm izvesti priiključak za veće lokacije za koje se predvida izgradnja većih turističkih kompleksa. Telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju predviđena je za polaganje gde god je to moguće sa jedne strane saobraćajnice suprotno od trase namenjene za polaganje energetskih kablova. Telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom. 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 p;otrebno 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.



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

Telekomunikacionu mrežu će ovog plana činiti se telekomunikacionim instalacijama
kompletnih zona odnosno planskih cjelina zona tako da čine jednu celinu.
sinhroniziranu TK infrastrukturu potrebi obezbjeđenja telekomunikacionih kablova. U ovom planu je
prvobitni pristup polaganje optičkih kablova odnosno omogućavanje primene tehnologije STDH kao i
celi moduli koji imaju za cilj korišćenje savremenih telekomunikacionih kablova u telekomunikacionim pristupa
Cilj se obezbeđuju izbor svih bitnih relevantnih činioca u davanju telekomunikacionih usluga
na predmetnom području.
Kablovsku kanalizaciju treba predvidjeti do nivoa telekomunikacionih koncentracionih cvmena ili
do samostojećih telekomunikacionih koncentracionih cvmena od koji se podzemnim
telekomunikacionim kablom priključuju novi objekti. Za priključenje novih individualnih objekata
predvidi se postavljanje stubića-priključne kutije postavljene na fasadi objekta. Priključenje novih
objekata na TK mrežu izvesti isključivi pravila uslovima preduzeća "Crnogorski Telekom" u
kojima će tačno biti definisano mesto i način priključenja objekta.

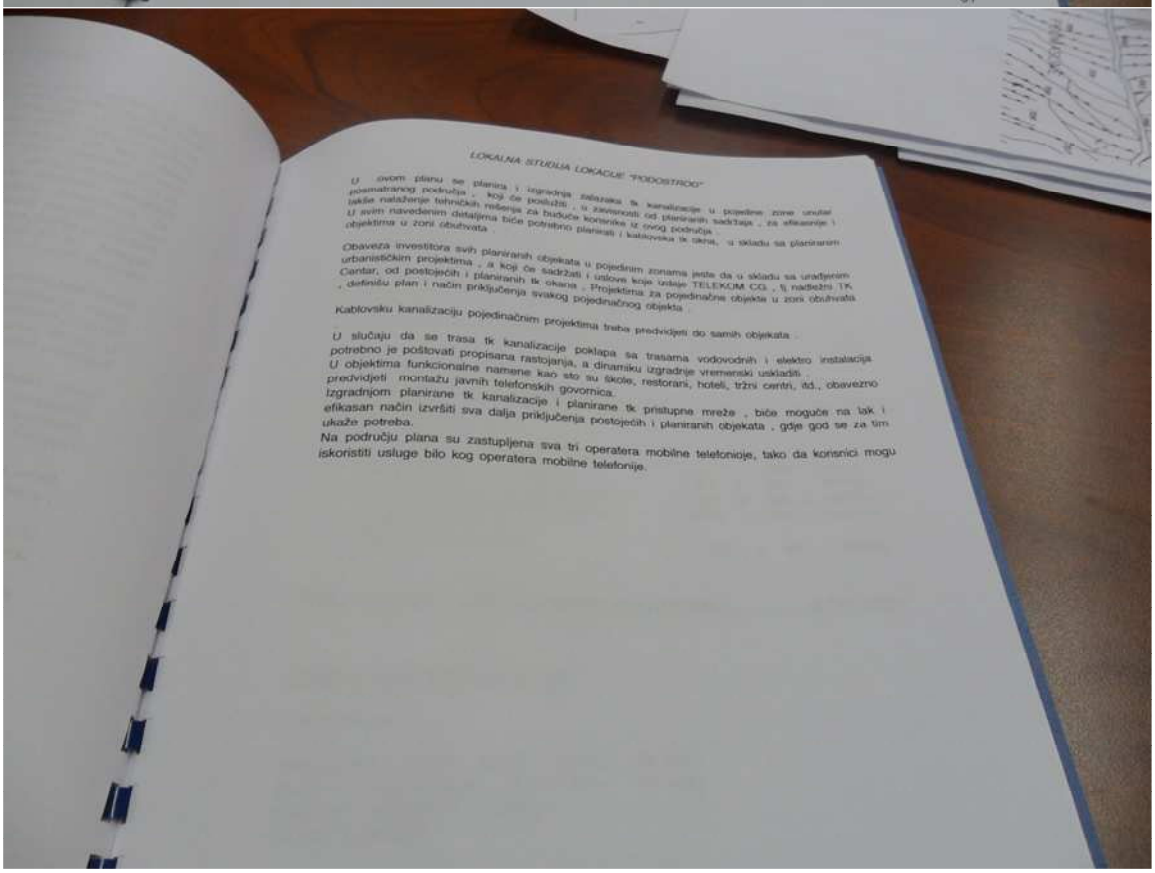
Kućnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim i većim individualnim objektima treba izvoditi u
tipskim ormarićima ITO LI , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u samostojećim
izvodnim ormarićima za područje individualne stambene gradnje .
U prvom slučaju , na isti način izvesti i ormarić za koncentraciju instalacije za potrebe
kablovske distribucije TV signala , sa opremom za pojačavanje TV signala .

Kućnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih
priključnica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog
projektanta ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a
najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije
i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalaciju.

U objektima funkcionalne namene kao sto su, restorani, hoteli, tržni centri, itd., obavezno
predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.

Kapacitet telekomunikacionih kablova koje se polažu kroz telekomunikacionu 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
i na osnovu potreba za telekomunikacionim priključcima i uslugama u odnosu na broj stanovnika
i društvenih subjekata ovog dela grada..
Planom je predvideno 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 instalacij 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 "Telekom CG".
Na predmetnom prostoru postojeće telekomunikacione kablove koji se nalaze u zemlji postaviti
u novoplaniranu kablovsku kanalizaciju. Na lokaciji se planira da se celokupna podzemna TK
mreža postavi kroz kablovsku kanalizaciju
Korisnici telekomunikacionih usluga na ovom području su priključeni na ATC Budva..



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

U ovom planu se planira i izgradnja zatvorena tk kanalizacije u pojedine zone unutar
posmatranog područja , koji će poslužiti , u zavisnosti od planiranih sadržaja , za efikasnije i
lakše nalaženje tehničkih rešenja za buduće korisnike iz ovog područja .
U svim navedenim detaljima biće potrebno planirati i kablovska tk okna, u skladu sa planiranim
objektima u zoni obuhvata .

Obaveza investitora svih planiranih objekata u pojedinim zonama jeste da u skladu sa urađenim
urbanističkim projektima , a koji će sadržati i uslove koje izdaje TELEKOM CG , tj. nadležni TK
Centar, od postojećih i planiranih tk okana . Projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata
, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta .

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektimai treba predvidjeti do samih objekata .

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija
potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .
U objektima funkcionalne namene kao sto su škole, restorani, hoteli, tržni centri, itd., obavezno
predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.
Izgradnjom planirane tk kanalizacije i planirane tk pristupne mreže , biće moguće na lak i
efikasan način izvršiti sva dalja priključenja postojećih i planiranih objekata , gde god se za tim
ukaže potreba.
Na području plana su zastupljena sva tri operatera mobilne teletonioje, tako da korsnici mogu
iskoristiti usluge bilo kog operatera mobilne telefonije.

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 pripremi, opremanju i izgradnji na predmetnom području avedeni su na cene iz marta meseca 2010. godine na teritoriji Opštine Budva. Cene su dobijene i potvrđene od strane investitora.

1) Troškovi pripremanja zemljišta

Troškovi eksproprijacije zemljišta ..... 78 400 m² x 70€ = 5 488 100€

UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA 5 488 100 €

SAOBRAČAJNE POVRŠINE

	m²		cena		ukupno
- troškovi izgradnje niske obilaznice	4991	x	60€	=	299460€
- troškovi izgradnje visoke brze obilaznice	7200	x	60€	=	432000€
- troškovi izgradnje ostalih saobračajnica sa zastorom od asfalta	35914	x	50€	=	1795700€
- troškovi izgradnje parkinga	1250	x	40€	=	50000€

UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAČAJNIH POVRŠINA: 2 557 160€

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovodna mreža

cevi prečnika Ø 110mm 6050m x 120€/m¹ = 726 000€
rezervoar i pumpna stanica 3 x 50 000 = 150 000€
prikljucaka 266 x 500€ = 133000€
Fekalna kanalizacija

cevi prečnika Ø 200mm 5850 x 200€/m¹ = 1 170 000€
prikljucaka 266 x 1000€ = 260000€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 2 439 000€

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- troškovi izgradnje rova u zemlji dimenzije 0.8x0.4m sa postavljanjem PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućeg 10 kV-nog napojnog kabla m.1500x60= 45 000 €
troškovi izgradnje rova u zemlji dimenzije 0.8x0.6m sa postavljanjem PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućih dva 10 kV-na napojna kabla m.1200x55= 66 000 €
- izrada trafo stanice 10/0.4 kV/kV snage 1x630 kVA kom.5x40 000 = 200 000 €
- izrada projektne dokumentacije paušalno1x9000 = 12 000 €

UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE: 323 000€

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje

Izrada podzemnih kablovskih vodova, TK kablovske kanalizacije sa obezbeđenim priključkom za objekte
PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

UKUPNO TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 30 000€

ZELENILO:

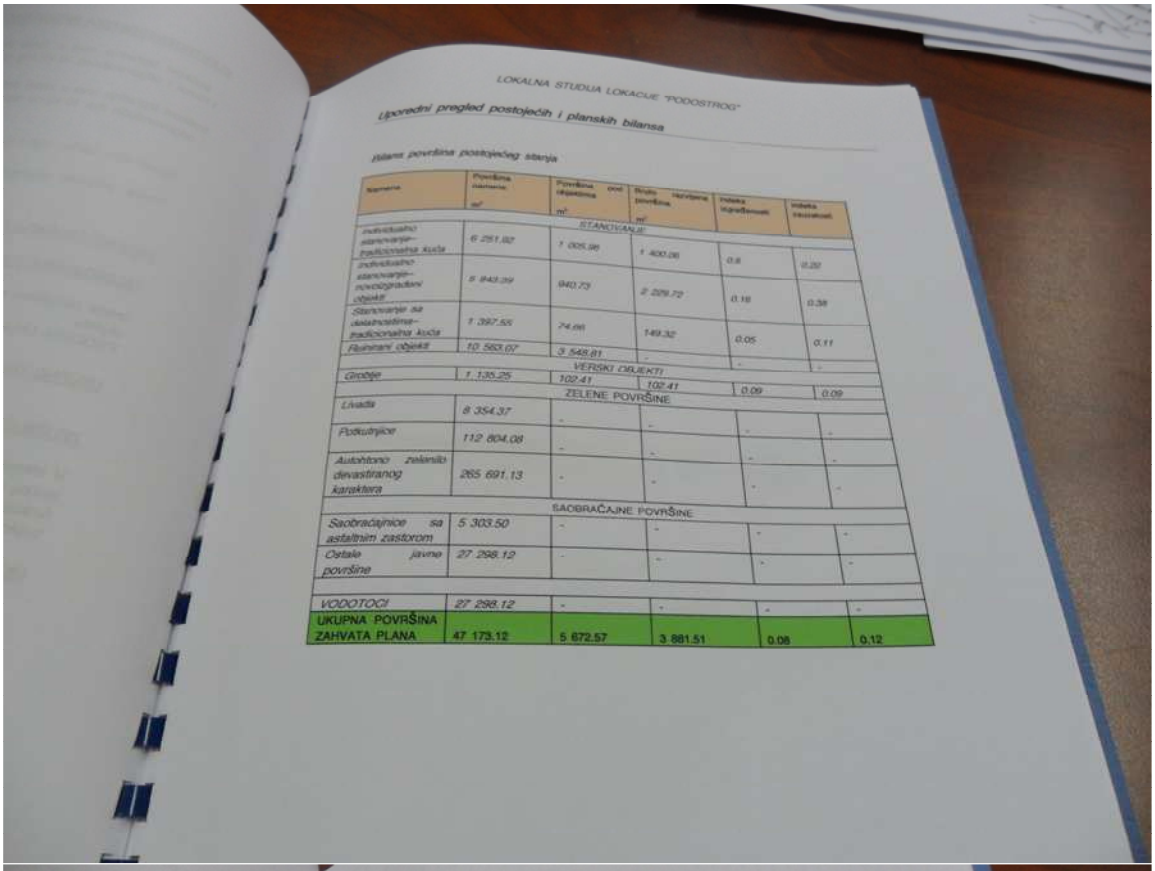
U urboekonomskoj analizi paušalno je data vrednost ozelenjavanja površina koje imaju karakter javnog korišćenja, a to je zelenilo u uličnom profilu, isključujući zelenilo u okviru objekata javnih funkcija. Ove površine se dopunjuju različitim sadržajima, u skladu sa traženim ambijentom, a troškovi opremanja i ozelenjavanja ne potpadaju na teret opštine.

UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA - PAUŠALNO 1 500 €

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: 160 519.8 €

UKUPNI TROŠKOVI INFRASTRUKTURNOG OPREMANJA 5 106 389.8€

UKUPNI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADRŽAJA U ZAHVATU DUP-a	
1) UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA	5 488 100.00€
2) UKUPNO TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA	5 511 179.80€
UKUPNO 1+2	10 999 279.80€



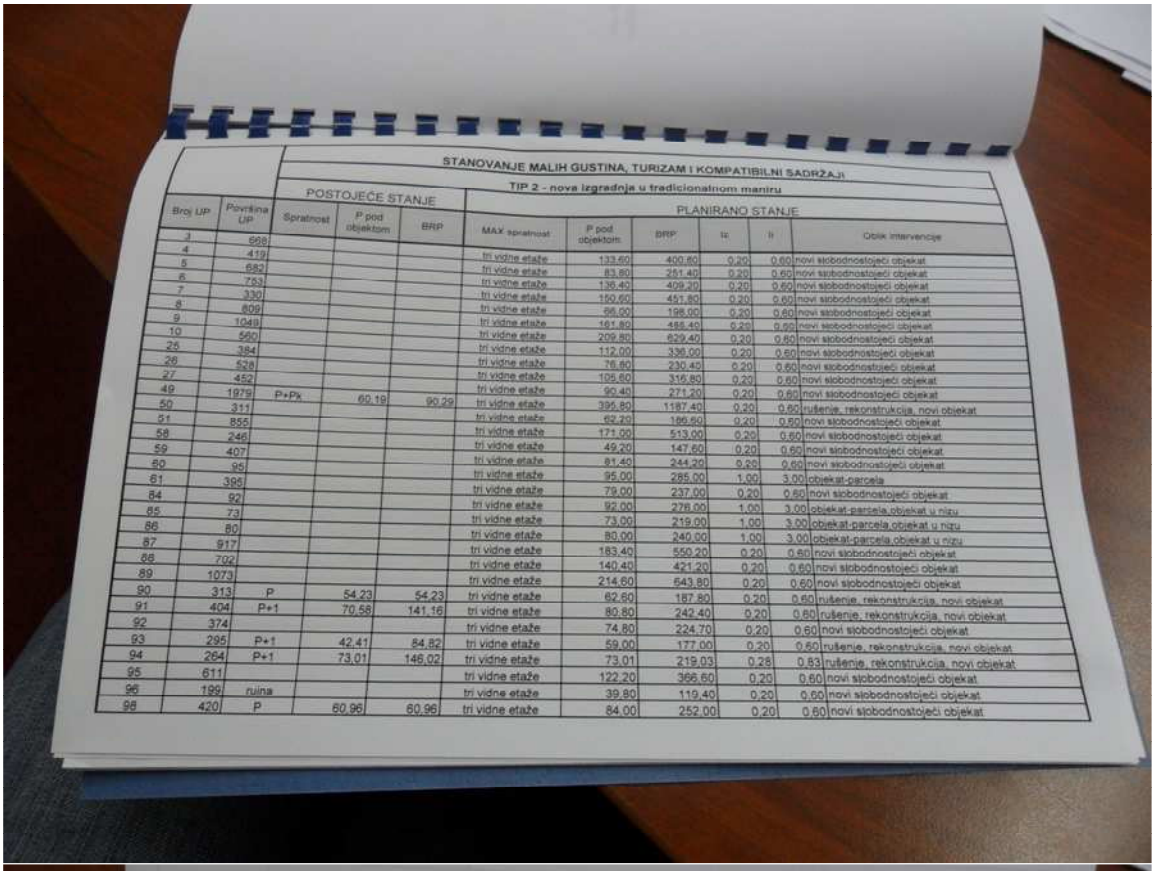
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

Uporedni pregled postojećih i planskih bilansa

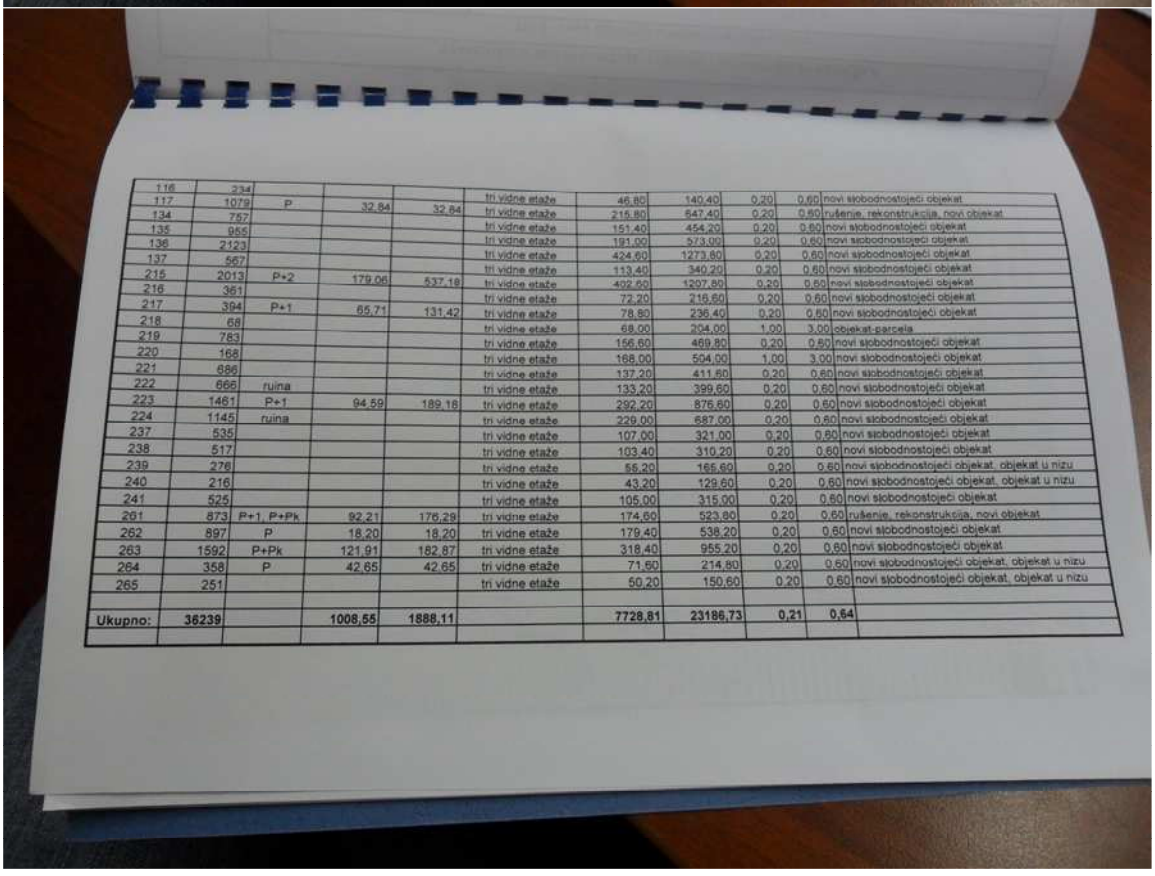
Bilans površina postojećeg stanja

Namena	Površina parcele m²	Površina pod objektima m²	Bruto razvijena površina m²	Indeks izgrađenosti	Indeks iskorišćenosti
STANOVANJE					
individualno stanovanje-tradicionalna kuća	6 251.92	1 005.96	1 400.06	0.8	0.22
individualno stanovanje-novosagrađeni objekti	5 843.39	940.79	2 229.72	0.16	0.38
Stanovanje sa ugostiteljsko-tradicionalna kuća	1 397.50	74.66	149.32	0.05	0.11
Ruinirani objekti	10 563.07	3 548.81	-	-	-
VERSKI OBJEKTI					
Groblje	1 135.25	102.41	102.41	0.09	0.09
ZELENE POVRŠINE					
Livadia	8 354.37	-	-	-	-
Podkutnjice	112 804.08	-	-	-	-
Autohtono zelenilo devastiranog karaktera	265 691.13	-	-	-	-
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE					
Saobraćajnice sa asfaltnim zastorom	5 303.50	-	-	-	-
Ostale javne površine	27 298.12	-	-	-	-
VODOTOCI	27 298.12	-	-	-	-
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA	47 173.12	5 672.57	3 881.51	0.08	0.12

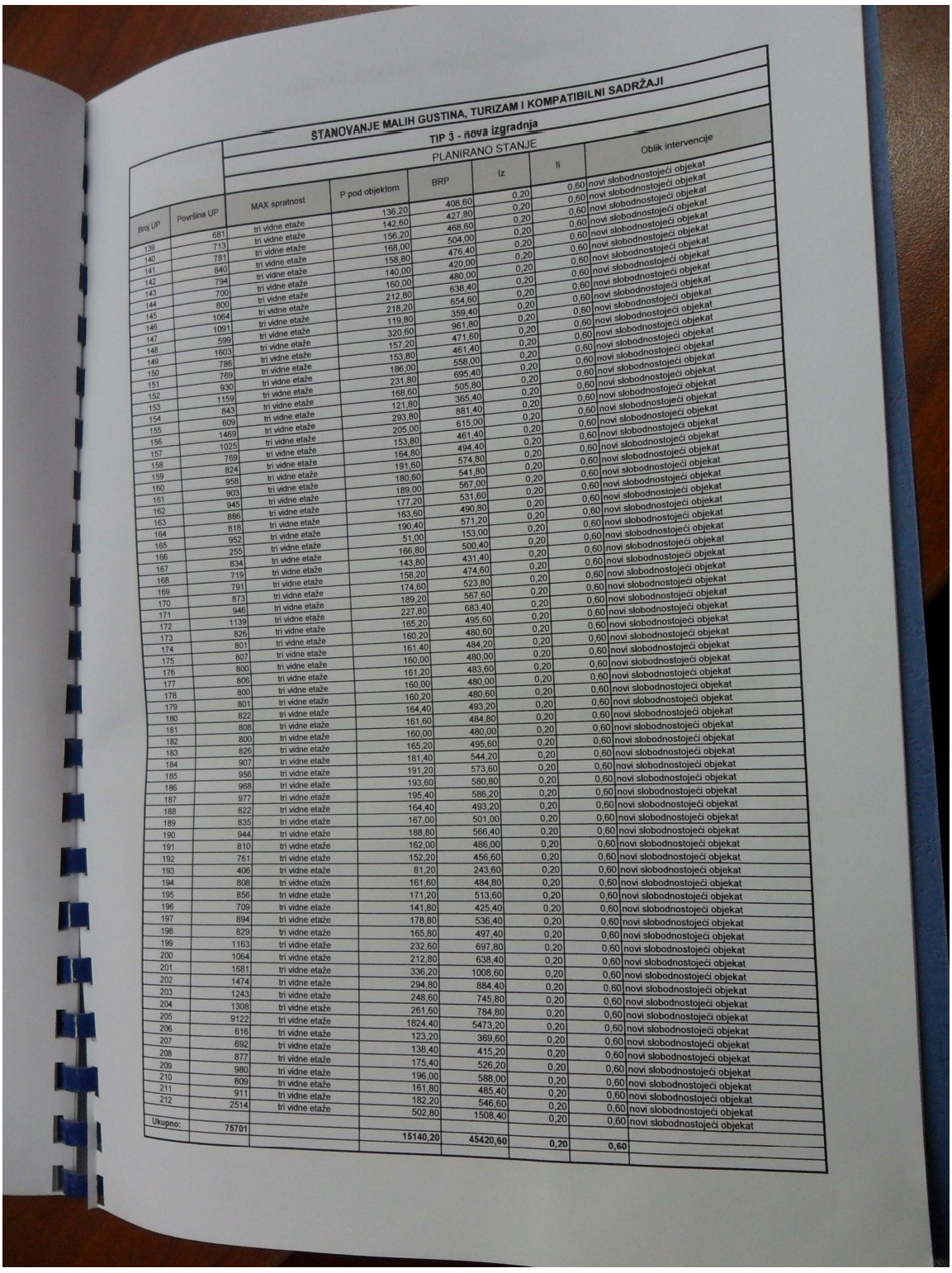
Pregled planiranih sadržaja i očekivanih kapaciteta u okviru nove gradnje tip 2 i tip 3 - prikaz po urbanističkim parcelama



		STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI								
		TIP 2 - nova izgradnja u tradicionalnom maniru								
		POSTOJEĆE STANJE			PLANIRANO STANJE					
Broj UP	Površina UP	Spratnost	P pod objektom	BRP	MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	Is	Oblik intervencije
3	668									
4	419				tri vidne etaže	133,60	400,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
5	682				tri vidne etaže	83,80	251,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
6	753				tri vidne etaže	136,40	409,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
7	330				tri vidne etaže	150,60	451,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
8	809				tri vidne etaže	66,00	198,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
9	1048				tri vidne etaže	161,80	485,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
10	560				tri vidne etaže	209,80	629,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
25	394				tri vidne etaže	112,00	336,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
26	528				tri vidne etaže	76,80	230,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
27	452				tri vidne etaže	105,60	316,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
49	1979	P+Pk	60,19	90,29	tri vidne etaže	90,40	271,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
50	311				tri vidne etaže	395,80	1187,40	0,20	0,60	rušenje, rekonstrukcija, novi objekat
51	855				tri vidne etaže	62,20	186,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
58	246				tri vidne etaže	171,00	513,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
59	407				tri vidne etaže	49,20	147,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
60	95				tri vidne etaže	81,40	244,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
61	395				tri vidne etaže	95,00	285,00	1,00	3,00	objekat-parcela
84	92				tri vidne etaže	79,00	237,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
85	73				tri vidne etaže	92,00	276,00	1,00	3,00	objekat-parcela,objekat u nizu
86	80				tri vidne etaže	73,00	219,00	1,00	3,00	objekat-parcela,objekat u nizu
87	917				tri vidne etaže	80,00	240,00	1,00	3,00	objekat-parcela,objekat u nizu
88	792				tri vidne etaže	183,40	550,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
89	1073				tri vidne etaže	140,40	421,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
90	313	P	54,23	54,23	tri vidne etaže	214,60	643,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
91	404	P+1	70,58	141,16	tri vidne etaže	62,60	187,80	0,20	0,60	rušenje, rekonstrukcija, novi objekat
92	374				tri vidne etaže	80,80	242,40	0,20	0,60	rušenje, rekonstrukcija, novi objekat
93	295	P+1	42,41	84,82	tri vidne etaže	74,80	224,70	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
94	264	P+1	73,01	146,02	tri vidne etaže	59,00	177,00	0,20	0,60	rušenje, rekonstrukcija, novi objekat
95	611				tri vidne etaže	73,01	219,03	0,28	0,83	rušenje, rekonstrukcija, novi objekat
96	199	ruina			tri vidne etaže	122,20	366,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
98	420	P	60,96	60,96	tri vidne etaže	39,80	119,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
					tri vidne etaže	84,00	252,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat



116	234				tri vidne etaže	46,80	140,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
117	1079	P	32,84	32,84	tri vidne etaže	215,80	647,40	0,20	0,60	rušenje, rekonstrukcija, novi objekat
134	757				tri vidne etaže	151,40	454,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
135	955				tri vidne etaže	191,00	573,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
136	2123				tri vidne etaže	424,60	1273,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
137	567				tri vidne etaže	113,40	340,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
215	2013	P+2	179,06	537,18	tri vidne etaže	402,60	1207,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
216	361				tri vidne etaže	72,20	216,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
217	394	P+1	65,71	131,42	tri vidne etaže	78,80	236,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
218	68				tri vidne etaže	68,00	204,00	1,00	3,00	objekat-parcela
219	783				tri vidne etaže	156,60	469,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
220	168				tri vidne etaže	168,00	504,00	1,00	3,00	novi slobodnostojeći objekat
221	686				tri vidne etaže	137,20	411,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
222	666	ruina			tri vidne etaže	133,20	399,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
223	1461	P+1	94,59	189,18	tri vidne etaže	292,20	876,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
224	1145	ruina			tri vidne etaže	229,00	687,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
237	535				tri vidne etaže	107,00	321,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
238	517				tri vidne etaže	103,40	310,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
239	276				tri vidne etaže	55,20	165,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat, objekat u nizu
240	216				tri vidne etaže	43,20	129,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat, objekat u nizu
241	525				tri vidne etaže	105,00	315,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
261	873	P+1, P+Pk	92,21	176,28	tri vidne etaže	174,60	523,80	0,20	0,60	rušenje, rekonstrukcija, novi objekat
262	897	P	18,20	18,20	tri vidne etaže	179,40	538,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
263	1592	P+Pk	121,91	182,87	tri vidne etaže	318,40	955,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
264	358	P	42,65	42,65	tri vidne etaže	71,60	214,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat, objekat u nizu
265	251				tri vidne etaže	50,20	150,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat, objekat u nizu
Ukupno:	**36239**		**1008,55**	**1888,11**		**7728,81**	**23186,73**	**0,21**	**0,64**	



STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI

TIP 3 - nova izgradnja

		PLANIRANO STANJE					
Broj UP	Površina UP	MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	Ii	Oblik intervencije
139	681	tri vidne etaže	136,20	408,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
140	713	tri vidne etaže	142,60	427,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
141	781	tri vidne etaže	156,20	468,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
142	840	tri vidne etaže	168,00	504,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
143	794	tri vidne etaže	158,80	476,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
144	700	tri vidne etaže	140,00	420,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
145	800	tri vidne etaže	160,00	480,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
146	1064	tri vidne etaže	212,80	638,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
147	1091	tri vidne etaže	218,20	654,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
148	599	tri vidne etaže	119,80	359,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
149	1603	tri vidne etaže	320,60	961,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
150	786	tri vidne etaže	157,20	471,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
151	769	tri vidne etaže	153,80	461,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
152	930	tri vidne etaže	186,00	558,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
153	1159	tri vidne etaže	231,80	695,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
154	843	tri vidne etaže	168,60	505,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
155	609	tri vidne etaže	121,80	365,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
156	1469	tri vidne etaže	293,80	881,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
157	1025	tri vidne etaže	205,00	615,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
158	769	tri vidne etaže	153,80	461,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
159	824	tri vidne etaže	164,80	494,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
160	958	tri vidne etaže	191,60	574,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
161	903	tri vidne etaže	180,60	541,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
162	945	tri vidne etaže	189,00	567,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
163	886	tri vidne etaže	177,20	531,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
164	818	tri vidne etaže	163,60	490,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
165	952	tri vidne etaže	190,40	571,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
166	255	tri vidne etaže	51,00	153,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
167	834	tri vidne etaže	166,80	500,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
168	719	tri vidne etaže	143,80	431,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
169	791	tri vidne etaže	158,20	474,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
170	873	tri vidne etaže	174,60	523,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
171	946	tri vidne etaže	189,20	567,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
172	1139	tri vidne etaže	227,80	683,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
173	826	tri vidne etaže	165,20	495,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
174	801	tri vidne etaže	160,20	480,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
175	807	tri vidne etaže	161,40	484,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
176	800	tri vidne etaže	160,00	480,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
177	806	tri vidne etaže	161,20	483,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
178	800	tri vidne etaže	160,00	480,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
179	801	tri vidne etaže	160,20	480,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
180	822	tri vidne etaže	164,40	493,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
181	808	tri vidne etaže	161,60	484,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
182	800	tri vidne etaže	160,00	480,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
183	826	tri vidne etaže	165,20	495,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
184	907	tri vidne etaže	181,40	544,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
185	956	tri vidne etaže	191,20	573,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
186	968	tri vidne etaže	193,60	580,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
187	977	tri vidne etaže	195,40	586,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
188	822	tri vidne etaže	164,40	493,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
189	835	tri vidne etaže	167,00	501,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
190	944	tri vidne etaže	188,80	566,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
191	810	tri vidne etaže	162,00	486,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
192	761	tri vidne etaže	152,20	456,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
193	406	tri vidne etaže	81,20	243,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
194	808	tri vidne etaže	161,60	484,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
195	856	tri vidne etaže	171,20	513,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
196	709	tri vidne etaže	141,80	425,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
197	894	tri vidne etaže	178,80	536,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
198	829	tri vidne etaže	165,80	497,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
199	1163	tri vidne etaže	232,60	697,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
200	1064	tri vidne etaže	212,80	638,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
201	1681	tri vidne etaže	336,20	1008,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
202	1474	tri vidne etaže	294,80	884,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
203	1243	tri vidne etaže	248,60	745,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
204	1308	tri vidne etaže	261,60	784,80	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
205	9122	tri vidne etaže	1824,40	5473,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
206	616	tri vidne etaže	123,20	369,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
207	692	tri vidne etaže	138,40	415,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
208	877	tri vidne etaže	175,40	526,20	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
209	980	tri vidne etaže	196,00	588,00	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
210	809	tri vidne etaže	161,80	485,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
211	911	tri vidne etaže	182,20	546,60	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
212	2514	tri vidne etaže	502,80	1508,40	0,20	0,60	novi slobodnostojeći objekat
Ukupno:	75701		15140,20	45420,60	0,20	0,60	

Pregled maksimalno očekivanih površina i kapaciteta u okviru zahvata plana

namena	površina UP	max. spratnost	max. P pod objektima	max. BRGP	ostale površine u funkciji uređenog uređenja i ozelenjavanja	indeks izgrađe nosti	indeks zauzet osti
	m²		m²	m²	m²		
STANOVANJE MALOG I SREDNJEG INTENZITETA, TURIZAM I KOMPATIBILNE SADRŽAJI							
bp: 1	20 228.56	Su+P+1	17 212.31	34 424.62	2 811.19	1.70	0.85
bp: 2	36 206.47	Su+P+1	7 728.81	23 186.75	28 907.96	0.64	0.21
bp: 3	75 398.52	Su+P+1	15 140.20	45 420.60	60 258.32	1.01	0.2
groblje	997.06	P	102.41	102.41	895.35	0.11	0.11
ZELENILO							
Površine	100 296.10	-	-	-	100 296.10	-	-
Prirodni predeo	136 630.37	-	-	-	136 630.37	-	-
Zelenilo u uličnom profilu	852.57	-	-	-	852.57	-	-
KOMUNALNE FUNKCIJE							
Trafo stanice	291.74	P	125.0	125.0	166.74	0.43	0.43
Rezervoari	1 009.43	P	360.0	360.0	392.25	0.48	0.48
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE							
Stajne i prilazi	8 479.79	-	-	-	-	-	-
Javne površine (seoski trgovi, gozna)	6 952.62	-	-	-	6 952.62	-	-
Kolovozi i parkinzi	36 266.31	-	-	-	-	-	-
Koridor obilaznice	19 357.79	-	-	-	-	-	-
VODOTOCI	7 860.55	-	-	-	-	-	-
UKUPNO	450 798.52	-	40 668.73	103 621.36	334 470.83	0.23	0.09

U okviru ovako koncipiranog prostora pri potpunoj realizaciji plana (a što nije realno) može se očekivati 1150 smeštajnih jedinica koje mogu biti u funkciji stalnog ili povremenog stanovanja odnosno 4600 korisnika u okviru zahvata plana (102 korisnika po hektaru). Odnos stalnih i povremenih korisnika je u funkciji potreba korisnika prostora, pri čemu treba imati u vidu da u okviru predmetnog prostora trenutno nema stalnih korisnika. Takođe pri potpunoj realizaciji plana ovim planskim rešenjem je obezbeđeno 72m² slobodnih površina po korisniku.

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smernice za dalju planske razradu

Predmetni prostor je planski tretiran kao celina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje, tako da nije potrebna dalja planska razrada u okviru predmetnog prostora. Intervencije u prostoru obuhvataju rekonstrukciju postojećih objekata i celina, formiranju novih zona kroz izgradnju u tradicionalnom stilu i poštovanju novu izgradnju na proširenim koji ne predstavljaju ograničenja. Preporuka plana je da se za formiranje kompleksa izradi idejno rešenje za čitav kompleks sa prikazom organizacije slobodnih površina, saobraćajno manipulativnih površina i površina za parkiranje. Uslovi realizacije moguće je pristupiti fazno ali u skladu sa idejnim rešenjem koje će biti prihvaćeno od nadležnih službi a svi što svaka faza mora predstavljati funkcionalnu celinu.

Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine

Lokalnom studijom lokacije planira se uređenje prostora uvođenjem elemenata regulacije, čime se predupređuje neplanska izgradnja, a da se zadrži seoski ambijent tipičan za ovo područje. Prilikom uređenja i izgradnje neophodno je da se maksimalno očuva postojeći zeleni fond. Kroz dalju realizaciju pojedinačna primerke reprezentativnih bilnih vrsta koje se prepoznate pri analizi postojećeg stanja treba zadržati.

Opšte smernice za ozelenjavanje

Uređenje područja mora biti podređeno poboljšanju ekoloških i ekonomskih uslova, povećanju ambijentalne i pejzažne vrednosti područja i unapređenju socijalnih uslova življenja na širem području. Ostvarivanje ovih zadataka zasnivaće se na razradi kompleksnih programa uređenja prostora, trendoni daljeg razvoja, a prema sledećim opštim principima:

- uspostavljanje ekološki optimalnih odnosa (održivi razvoj)
- usklađivanje ekonomskih interesa
- obavezujući kriterijum tradicionalnog korišćenja zemljišta
- pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju takođe je neophodno poštovati tradiciju

Cilj planskog pristupa je:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrednosti predeonih celina (vegetacijske, orografske, geomorfološke,hidrološke i td.);
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila,šumske vegetacije i egzota;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje zelenih površina, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrednosti prostora;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje poljoprivrednih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;

- Usklađivanje kompozicionog rešenja zelenila sa namenom (kategorijom) zelenila;
- Uvođenje u jedinstven sistem zelenila, vrsta sa kontakt zonama;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored saobraćajnica,vodotoka, u okviru zone nove gradnje, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja;

Lokalnom studijom lokacije determinisane su sledeće kategorije zelenila:

- ZELENILO U OKVIRU STANOVANJA MALIH GUSTINA, TURIZMA I KOMPATIBILNIH SADRŽAJA

Ova kategorija zelenila predstavlja specifičan način stanovanja iz tradicionalnom stilu. U konkretnom slučaju radi se o prostorima koji su definisani za rekonstrukciju, zatim popunjavanje ambijentalnih celina, kao i izgradnja novih ambijentalnih celina.
U okviru ove kategorije posebno je definisana kategorija potkutnjice – tradicionalne seoske bašte, koja se logično nadovezuje na izgrađeno tkivo.
Potkutnjice se po pravilu nalaze ispod sela i predstavljaju poseban element paštrovskog sela.
Podzidane suvomeđama, ispresecane stazama, ponegde i putevima predstavljaju posebne poljoprivredne površine.

- Ove površine čuvaju se u svom izvornom obliku, bez bilo kakvih intervencija.
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasnija ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno loklanim uslovima koje pruža prostor.
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkunjice,treba održavati « mekanim », kako bi se obezbedio protok vode, prolaz životinjama i sl.
- Površine koje su nedovoljno iskorišćene za bašte, moguće je privesti drugoj kulturi (loza, agrum, smokva, maslina ili pak za proizvodnju aromatičnog bilja i začina. U modernizaciji potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike
- Takođe ove površine se ne mogu koristiti za izgradnju sportskih terena, za parkinge, niti se može vršiti njihovo pošumljavanje

U okviru zone nove gradnje, gde se organizaciono ukaže potreba postavili zeleni pojasi, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja.

- ZELENILO U OKVIRU KOMUNALNIH SADRŽAJA

Zelenilo u okviru komunalnih funkcija podrazumeva travni pokrivač u sklopu crpnih postrojenja i trafostanica. Ovo su namene gde nije preporučljivo saditi drvenaste i žbunaste vrste zbog opterećenosti podzemnom infrastrukturom.

- PRIRODNI PREDEO

Neotuđivi deo paštrovskog sela je i prirodni predeo na koji su direktno naslonjena tradicionalna sela i predstavljaju sastavni element njihovog identiteta. Neophodno je da se ta područja zaštite od moguće nelegalne gradnje i da se neguju kao posebni predeoni elementi – biotopi.

- ZELENILO U OKVIRU JAVNIH PROSTORA

Ova kategorija predstavlja zelenilo u sklopu javnog objekta – crkve i groblja, i zelenilo u okviru obrazovanja – škole, koji daju celovitu sliku ambijenta ovog područja.
Ne smeju se stvoriti u analizu prostornog i ambijentalnog sklopa groblja i crkve, jer bi to bi zahtevalo posebni istraživanje i obradu.
Zelenilo ovih prostora podrazumeva klasičan pristup u organizaciji i nalimu, a koji treba da je primeren očekivanoj atmosferi i dominantnoj nameni.

Pri uređenju i oplemenjivanju površina u sklopu objekta obrazovanja, kao najčešći stilski oblik je kombinacija geometrijskog i pejzažnog stila. Dvorište, sportski tereni i staze se nalaziu u geometrijskom, a ostalo u pejzažnom stilu. Zelene površine postavljene su obodno, gde snaju gust, sastavljen od četinarskog i listopadnog drveća i šibilja, delimično ublažavajući buku i smanjujući prašinu sa okolnih saobraćajnica. Zelene površine ispred same škole: zgrade potčinjene su arhitekturi objekta, i najčešće su obrađene dekorativnim stilom i cvetnjacima. Uz glavni prilaz objektu često se postavlja skulptura, bista ili neki drugi element. Pri izboru biljnih vrsta vodili računa da one nisu otrovne, da nemaju bodlje i da odgovaraju uslovima staništa.

- Zelenilo u uličnom profilu

Ova kategorija zelenila objedinjava više različitih vidova zelenih površina određujući način i stepen korišćenja. Ova kategorija zelenih površina (duž magistralnog puta) nastala je kao jedan vid konfrontacije sa opterećenjima, koja su uslovljena saobraćajnom i drugom neophodnom intrastrukturom, izgrađenim i planiranim fondom, a koji zahtevaju određene mere i režim koji može u određenoj meri artikulisati način i režim korišćenja prostora.
U okviru ovih površina preporuka je da se formiraju zasadi u zavisnosti od položaja, konfiguracije terena i nivoa preglednosti.

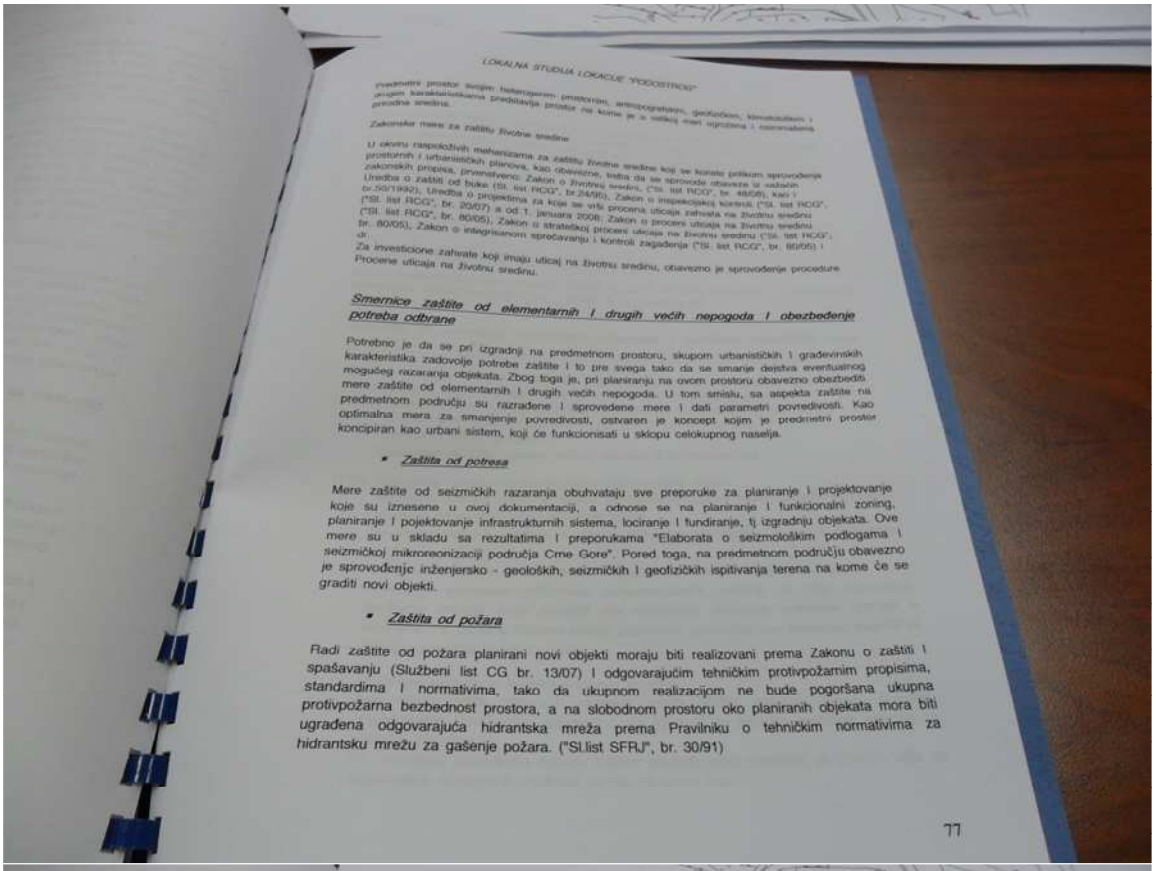
Smernice za zaštitu životne sredine

Koncept zaštite prirodne baštine je zasnovan na primeni modela održivog razvoja, koji u pojedinim prostorima Crne Gore mora uvek biti specifičan, usklađen sa lokalnim uslovima i zasnovan na nosivim karakteristikama prostora.

Razvoj treba da je kompatibilan s ekološkim karakteristikama prostora i mora ih unapređivati, a prostorni i urbanistički planovi na svim nivoima moraju biti zasnovani na očuvanju kvaliteta životne sredine.

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

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



Predmetni prostor svojim heterogenim prostorima, antropogenezu, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri sprovedena i osmišljena preodna 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 sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/98). Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992), Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahteva 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), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05) i dr.

Za investicione zahvate koji imaju uticaj na životnu sredinu, obavezno je sprovođenje procedure Procene uticaja na životnu sredinu.

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

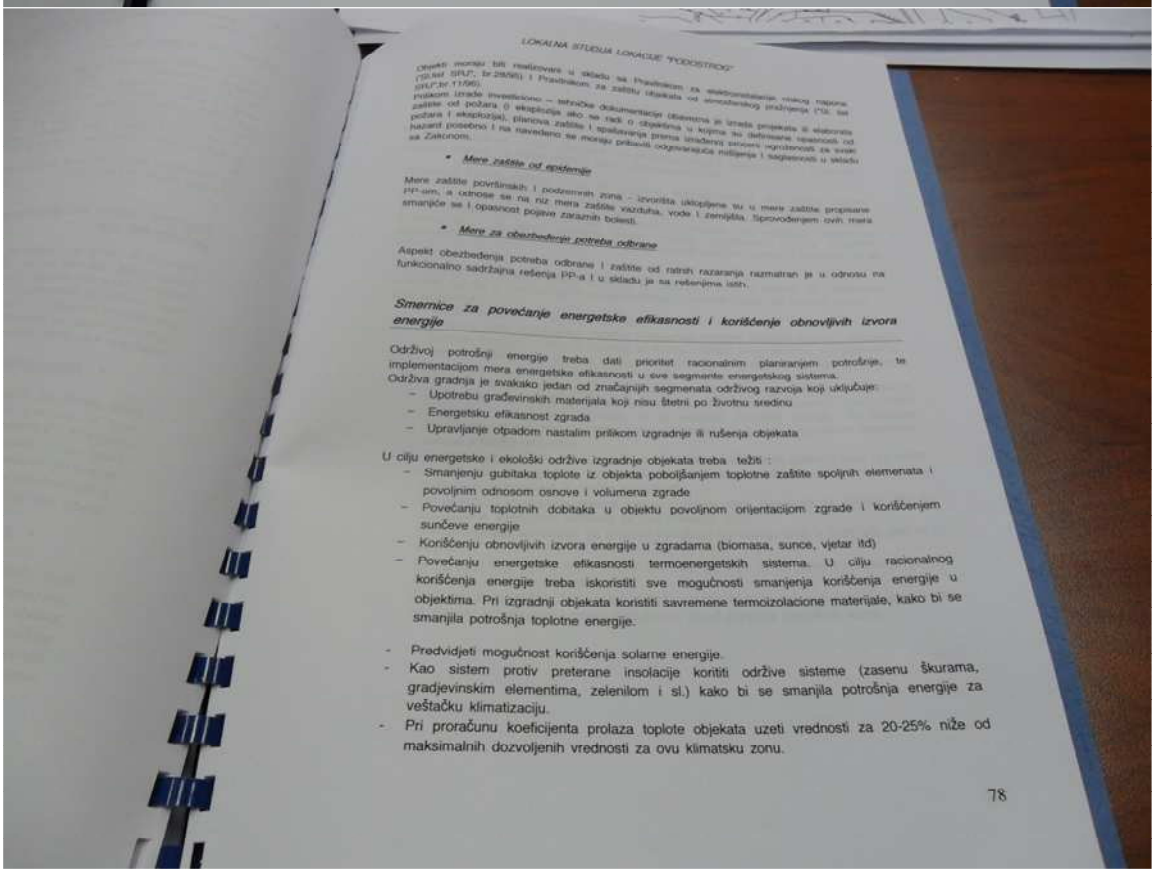
Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih 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 mikrorejonizaciji 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 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 za elektroinstalacije visokog napona ("Sl.list SFRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SFRJ",br.11/96).

Pri izradi investicione – tehničke dokumentacije objekata je izrada projekta iz elaborata zaštite od požara, (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozije), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

- ***Mere zaštite od epidemije***

Mere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uključene su u mere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem 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 PP-a i u skladu je sa rešenjima istih.

Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

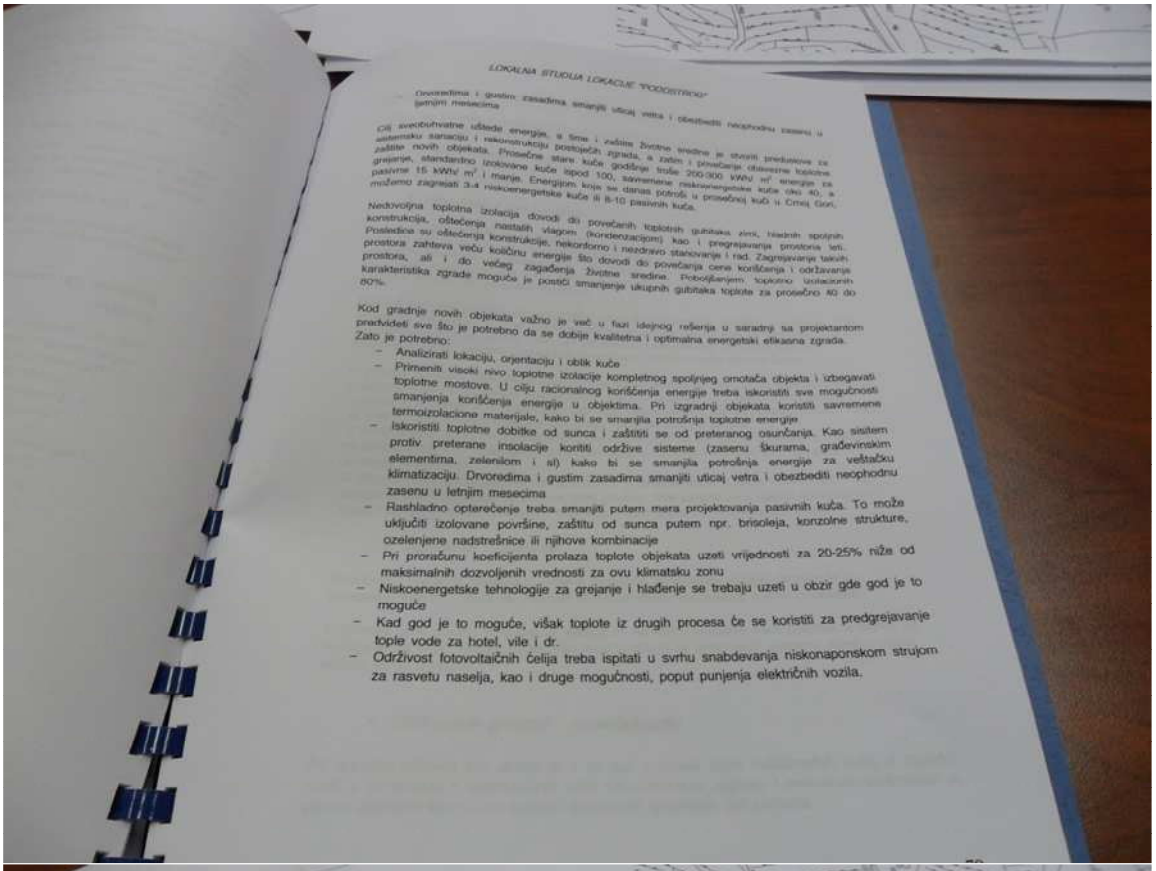
Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- 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.

- Predvidjeti 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.



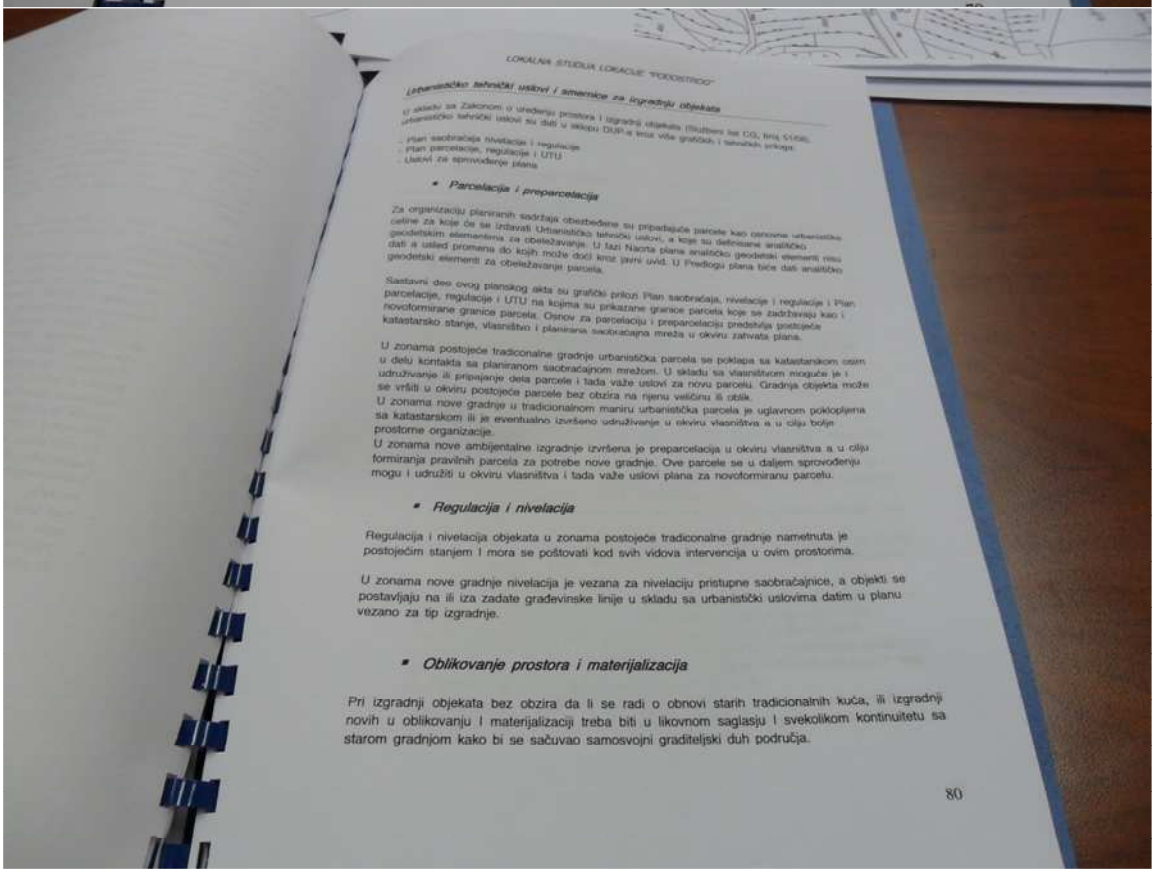
- Dvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i privođenju obaveznе toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m^2 energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m^2 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 pregrejavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrejavanje 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 fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg 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 (zaseru škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Dvoredima 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 predgrejavanje 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), urbanistički tehnički uslovi su deo u sklopu DUP-a koji vrlo grafičkih i tekstualnih priloga:

- Plan saobraćaja nivelacije i regulacije
- Plan parcelacije, regulacije i UTU
- Uslovi za sprovođenje plana

- ***Parcelacija i preparcelacija***

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanističke celine za koje će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, a koje su definisane analitičko - geodetskim elementima za obeležavanje. U fazi Nacrta plana analitičko geodetski elementi nisu dati a usled promena do kojih može doći kroz javni uvid. U Predlogu plana biće dati analitičko geodetski elementi za obeležavanje parcela.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstvlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo i planirana saobraćajna mreža u okviru zahvata plana.

U zonama postojeće tradicionalne gradnje urbanistička parcela se poklapa sa katastarskom osim u delu kontakta sa planiranom saobraćajnom mrežom. U skladu sa vlasništvom moguće je i udruživanje ili pripajanje dela parcele i tada važe uslovi za novu parcelu. Gradnja objekta može se vršiti u okviru postojeće parcele bez obzira na njenu veličinu ili oblik.
U zonama nove gradnje u tradicionalnom maniru urbanistička parcela je uglavnom poklopljena sa katastarskom ili je eventualno izvršeno udruživanje u okviru vlasništva a u cilju bolje prostorne organizacije.
U zonama nove ambijentalne izgradnje izvršena je preparcelacija u okviru vlasništva a u cilju formiranja pravilnih parcela za potrebe nove gradnje. Ove parcele se u daljem sprovođenju mogu i udružiti u okviru vlasništva i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu.

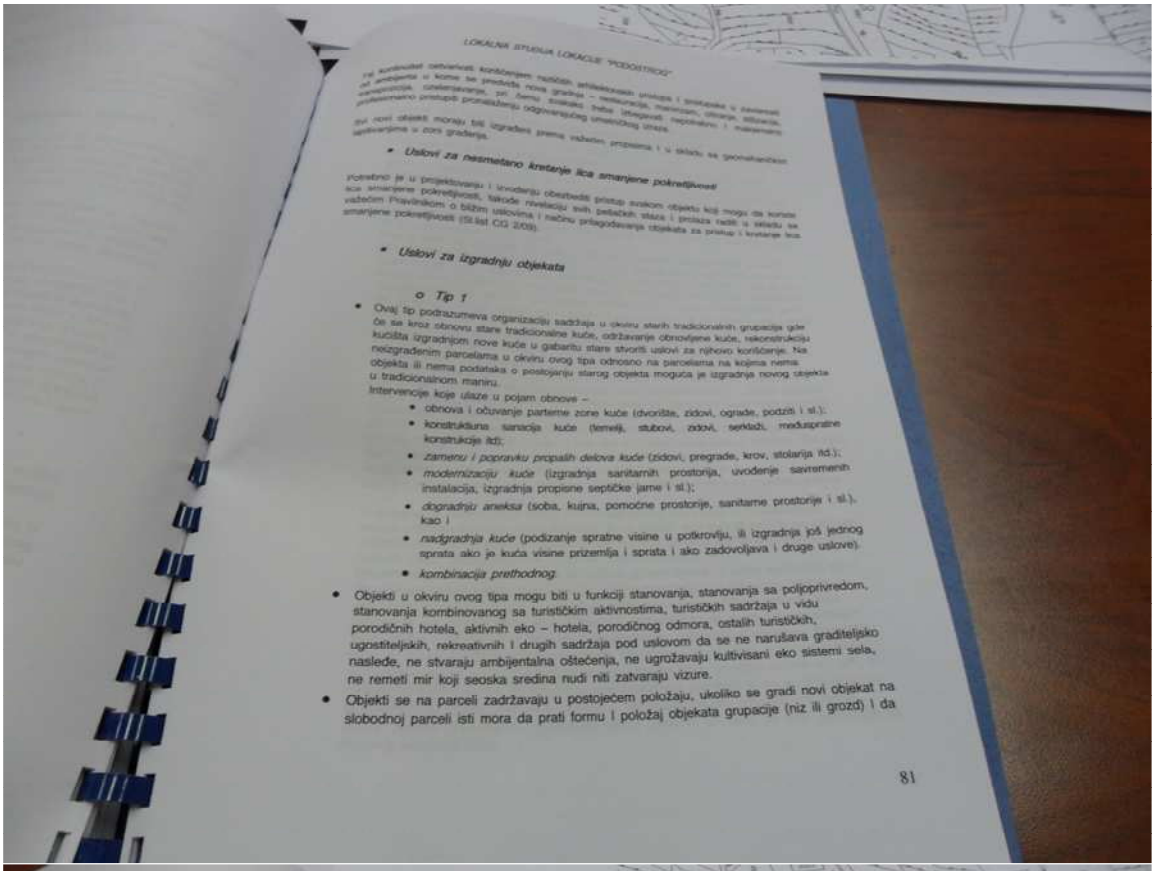
- ***Regulacija i nivelacija***

Regulacija i nivelacija objekata u zonama postojeće tradicionalne gradnje nametnuta je postojećim stanjem i mora se poštovati kod svih vidova intervencija u ovim prostorima.

U zonama nove gradnje nivelacija je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije u skladu sa urbanistički uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje.

- ***Oblikovanje prostora i materijalizacija***

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja.

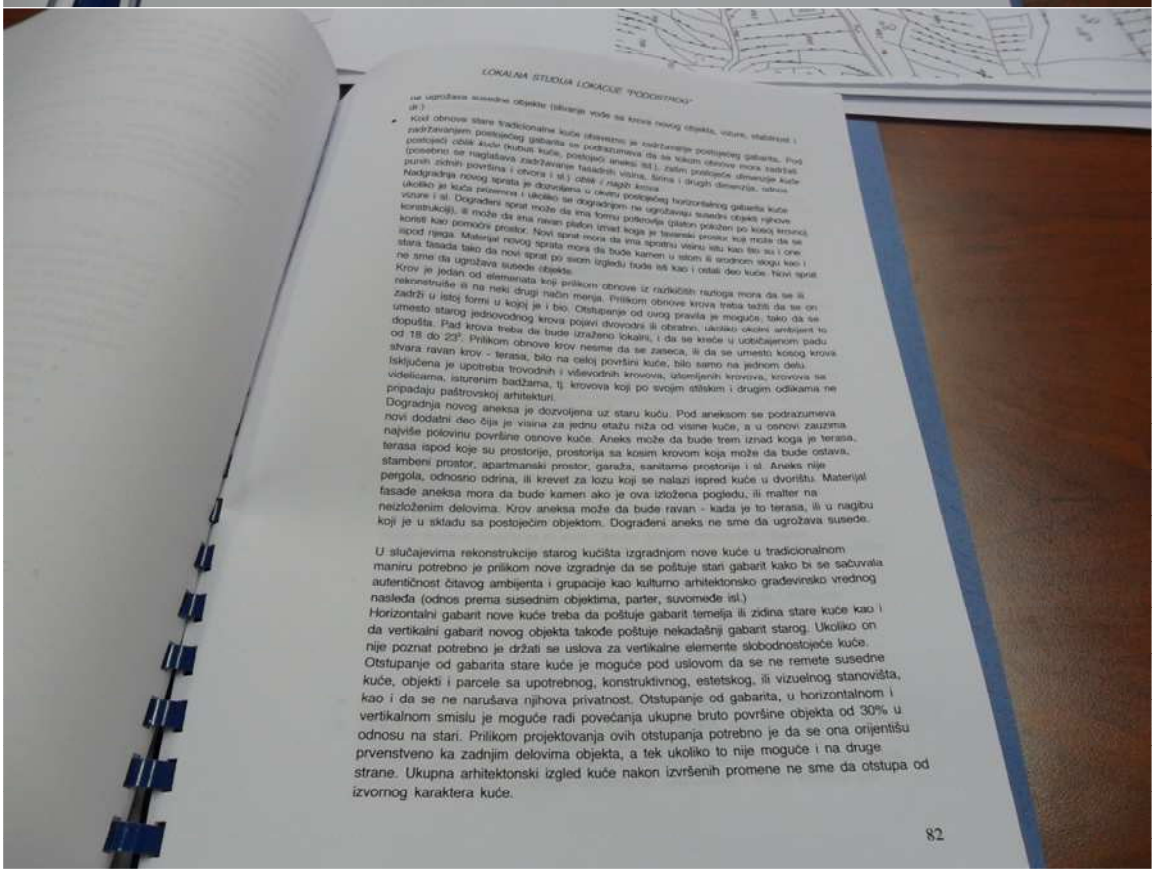


- *Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti*

- *Uslovi za izgradnju objekata*

  - *Tip 1*

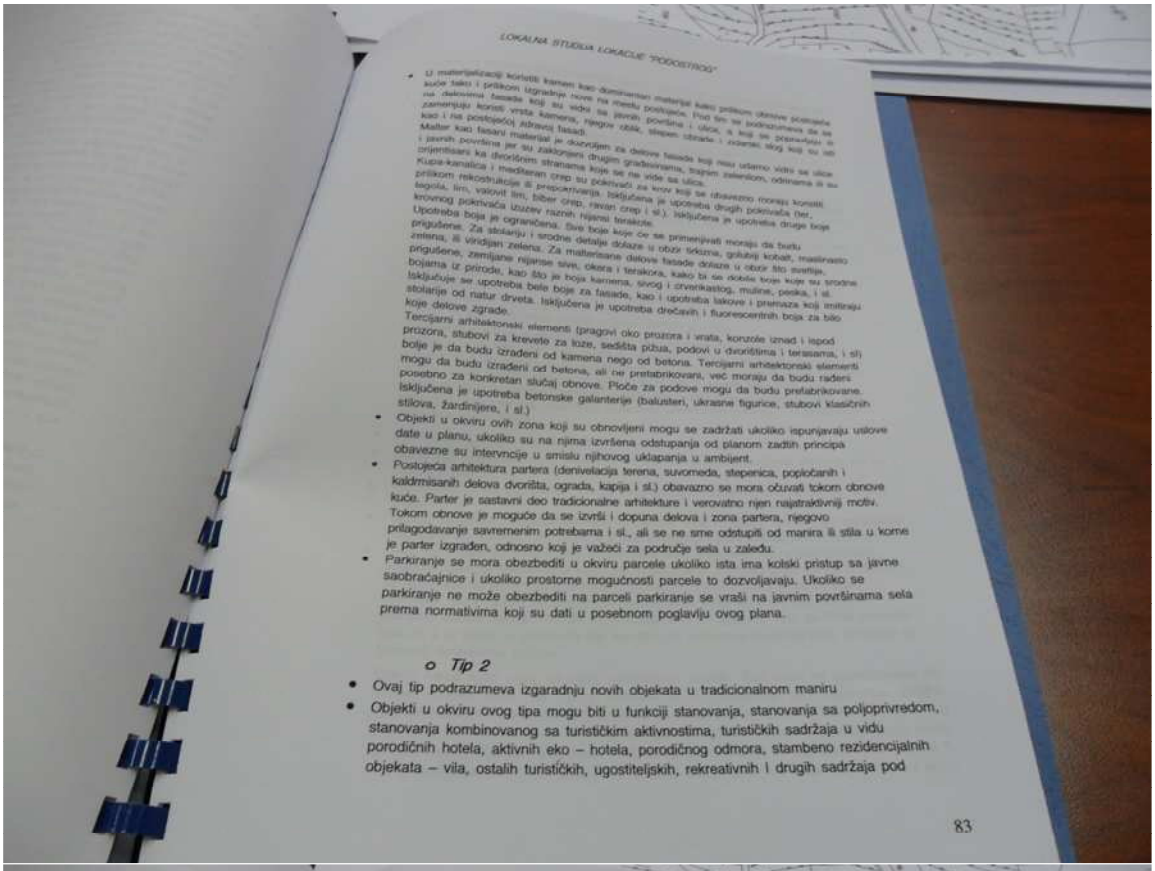
- Ovaj tip podrazumeva organizaciju sadržaja u okviru starih tradicionalnih grupacija gde će se kroz obnovu stare tradicionalne kuće, održavanje obnovljene kuće, rekonstrukciju kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare stvoriti uslovi za njihovo korišćenje. Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema objekta ili nema podataka o postojanju starog objekta moguća je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru.
  Intervencije koje ulaze u pojam obnove –
  - obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podziti i sl.);
  - konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd);
  - *zamenu i popravku propalih delova kuće* (zidovi, pregrade, krov, stolarija itd.);
  - *modernizaciju kuće* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);
  - *dogradnju aneksa* (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.). kao i
  - *nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove).
  - *kombinacija prethodnog.*
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure.
- Objekti se na parceli zadržavaju u postojećem položaju, ukoliko se gradi novi objekat na slobodnoj parceli isti mora da prati formu i položaj objekata grupacije (niz ili grozd) i da



ne ugrožava susedne objekte (slivanje vode sa krova novog objekta, vizure, insolaciju i dr.)

- Kod obnove stare tradicionalne kuće otvorenog je zadržavanje postojećeg gabarita. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove mora sačuvati postojeći oblik krova (bukvalno kuće, postojeći aneksi sl.). Zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, tavana, punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova.
  Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće ukoliko je kuća prizemna i ukoliko se dogradnjom ne ugrožavaju susedni objekti njihove vizure i sl. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (platon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu istu kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada tako da novi sprat po svom izgledu treba što više da liči na ostali deo kuće. Novi sprat ne sme da ugrožava susede objekte.
  Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način menja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Otstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude uražen lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 18 do 23°. Prilikom obnove krov nesme da se zaseca, ili da se umesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na celoj površini kuće, bilo samo na jednom delu.
  Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, uleoljenih krovova, krovova sa viđelicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim oblicima ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.
  Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumeva novi dodatni deo čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina, ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim delovima. Krov aneksa može da bude ravan - kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. Dograđeni aneks ne sme da ugrožava susede.

U slučajevima rekonstrukcije starog kućišta izgradnjom nove kuće u tradicionalnom maniru potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit kako bi se sačuvala autentičnost čitavog ambijenta i grupacije kao kulturno arhitektonsko građevinsko vrednog nasleđa (odnos prema susednim objektima, parter, suvomeđe itsl.)
Horizontalni gabarit nove kuće treba da poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta takođe poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije pozniat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostoječe kuće. Otstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susedne kuće, objekti i parcele sa upotrebnog, konstruktivnog, estetskog, ili vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Otstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih otstupanja potrebno je da se ona orijentišu prvenstveno ka zadnjim delovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupna arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promene ne sme da otstupa od izvornog karaktera kuće.



U materijalizaciji koristiti kamen kao dominantan materijal kako prilikom obnove postojeće kuće tako i prilikom izgradnje nove na mestu postojeće. Pod tim se podrazumeva da se na delovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se prenavljaju ili zamenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidanje, ista kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za delove fasade koji nisu usmereni vidno ka ulici i javnih površina jer su zakonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odnosno su orijentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Kupa-kanalica i mediteran crep su pokrivači za krov koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter, lagola, lim, valovit lim, biber crep, ravan crep i sl.). Isključena je upotreba drugih boja krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi teracote.

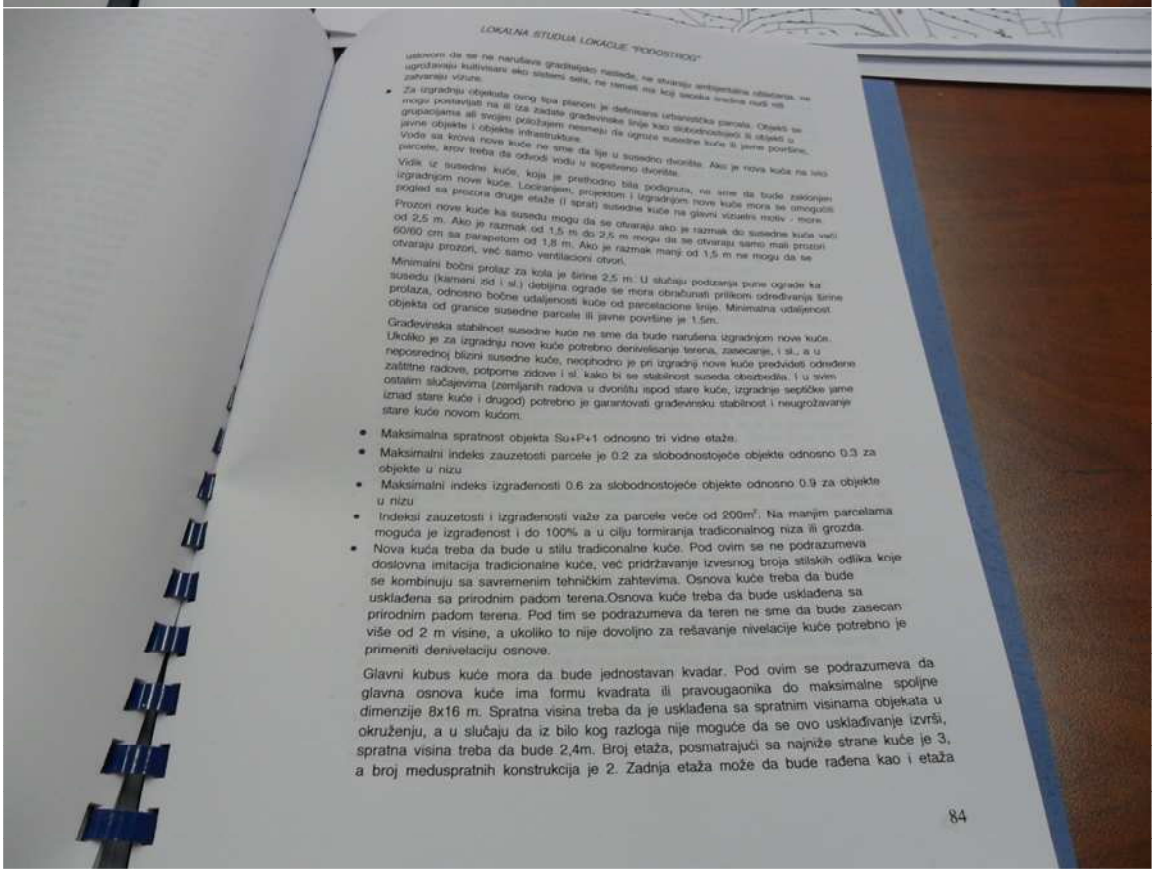
Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir sirkoma, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili viridijan zelena. Za materijalne delove fasade dolaze u obzir što svetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i teraskora, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, maltere, peska, i sl. Isključuje se upotreba bele boje za fasade, kao i upotreba lakove i premaza koji imitiraju stolariju od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje delove zgrade.

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sedišta pižuа, pojasi u dvorištima i terasama, i sl) mogu da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi bolje je da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinjere, i sl.)

- Objekti u okviru ovih zona koji su obnovljeni mogu se zadržati ukoliko ispunjavaju uslove date u planu, ukoliko su na njima izvršena odstupanja od planom zadtih principa obavezne su intervncije u smislu njihovog uklapanja u ambijent.
- Postojeća arhitektura partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) obavazno se mora očuvati tokom obnove kuće. Parter je sastavni deo tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna delova i zona partera, njegovo prilagođavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne sme odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaleđu.
- Parkiranje se mora obezbediti u okviru parcele ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobraćajnice i ukoliko prostorne mogućnosti parcele to dozvoljavaju. Ukoliko se parkiranje ne može obezbediti na parceli parkiranje se vrši na javnim površinama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana.

o *Tip 2*

- Ovaj tip podrazumeva izgaradnju novih objekata u tradicionalnom maniru
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih I drugih sadržaja pod



uslovom da se ne narušava gradbeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oblašarna, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi ali zahvaljuju vizure.

- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili objekti u grupacijama ali svojim položajem nesmeju da ugrnze susedne kuće ili javne površine, javne objekte i objekte infrastrukture.

Vrata sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na istoj parceli, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Locranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susedu (kamani zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije. Minimalna udaljenost objekta od granice susedne parcele ili javne površine je 1,5m.

Građevinska stabilnost susedne kuće ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost suseda obezbedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugod) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom.

- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Indeksi zauzetosti i izgrađenosti važe za parcele veće od 200m². Na manjim parcelama moguća je izgrađenost i do 100% a u cilju formiranja tradicionalnog niza ili grozda.
- Nova kuća treba da bude u stilu tradiconalne kuće. Pod ovim se ne podrazumeva doslovna imitacija tradicionalne kuće, već pridržavanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima. Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena.Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža

spod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je između tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da pri površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to onemogućavaju mikrolokacijski uslovi da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da se područiju Paštrovića dosad nisu koristeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluzatvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa izgrađe nisu dozvoljeni. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dva etažle, a u osnovi najviše polovina površine osnovne kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je tai krov prohodna terasa.

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se ispred njih nalazi terasa sa lozom.

- Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada maltariše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

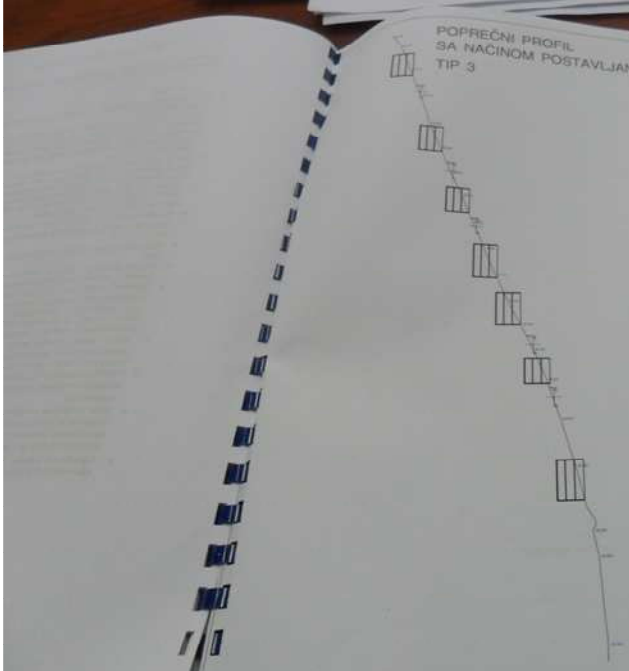
- Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.
- Postojeće kuće koje su u izgradnji a koje se nalaze u okviru ovog tipa mogu se završiti na oznovu tehničke dokumentacije koja će biti izrađena u skladu sa uslovima datim u planu. Od ovoga mogu da otstupe samo oni investitori koji imaju uredno izvađene građevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektuu potpunosti izvodili radove.
- Parkiranje za potrebe novih objekata se mora obezbediti u okviru parcele ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobraćajnice. Ukoliko parcela nema kolski pristup parkiranje parkiranje se vraši na javnim površinama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana.

- Ograđivanje parcela je moguće u tradicionalnom maniru pri čemu će ograde predstavljati sastavni deo prternog uređenja parcele.

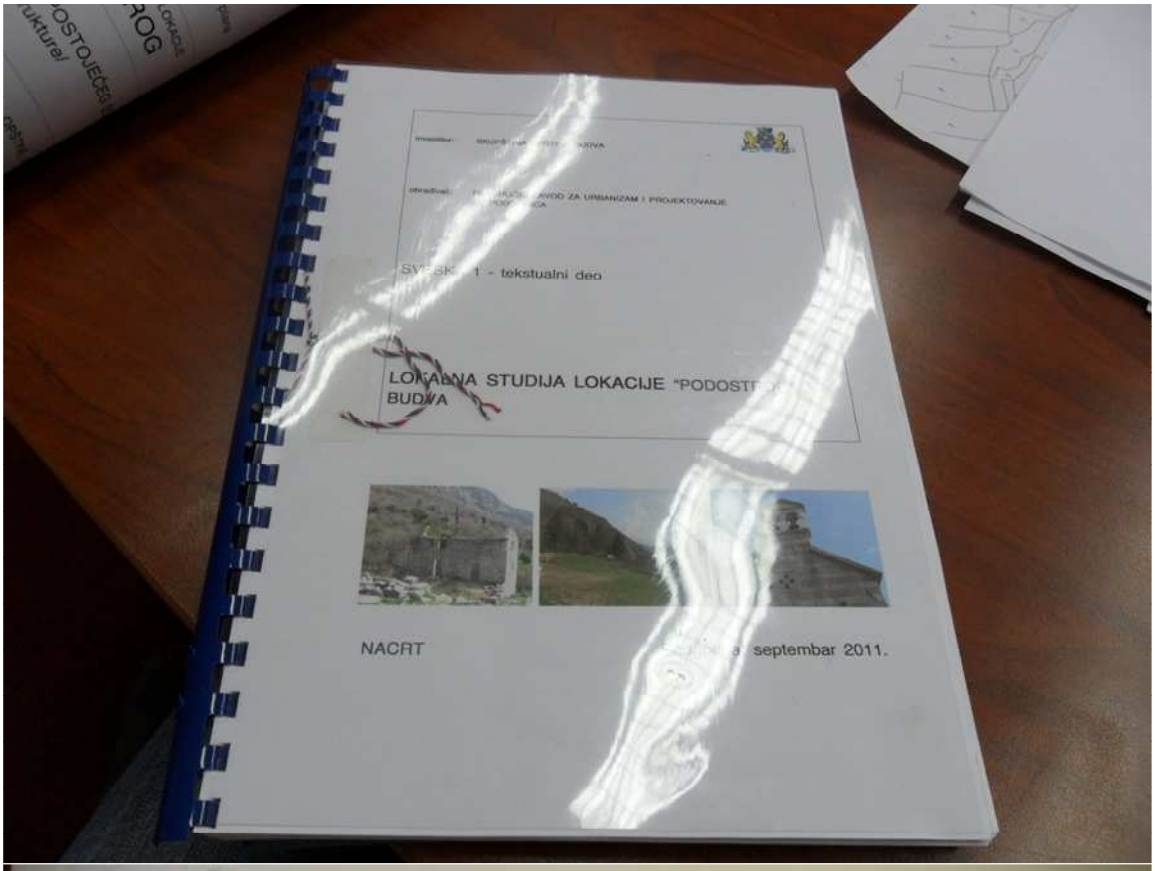
Tip 3

- Ovaj tip podrazumeva izgaradnju novih objekat na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vile, turističkih objekata visoke kategorije, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja, poslovnih objekata – usluge i ekološki čista proizvodnja.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili u vidu grupacija različitog tipa ili kompleksa sastavljenog od više objekata u tiuđevima većih parcela. Na većim parcelama težiti maksimalnom osnovnom kubusu od 150m², ukupna površina objekta može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.
- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćenii u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Nagib krovnih ravni od 18-23°.
- Parkiranje obezbediti u okviru parcele a garažiranje iskjučivo u objektu ili podzemnim etažama. Podzemne etaže koje su u funkciji garažiranja ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.
- Veće komplekse razraditi jedinstvenim idejnim rešenjem gde će biti prikazana organizacija kompleksa sa unutrašnjim komunikacijama saobraćajnim i manipulativnim površinama, parkinzima i uređenjem slobodnih površina. Dalju realizaciju moguće je sprovoditi fazno uz poštovanje usvojenog idejnog rešenja.
- Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tardicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje.

POPREČNI PROFIL
SA NAČINOM POSTAVLJANJA OBJEKATA
TIP 3



Septembar 2011.god.


SVESAK 1 - tekstualni deo
LOKACIJE "PODOSTR
BUDVA
NACRT
septembar 2011.

УРОВИЦА
PODOSTROG
PLAN PARCELACIJE
REGULACIJE I UTU