



**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
K A T U N
DONJE SELO**

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA

OBRAČUN: „DEL PROJEKT” doo Budva

Rukovodilac radnog tima:

Deleti Senka dipl.ing.arh.-odgovorni planer

RADNI TIM

Zenovi Spomenka, dipl. ing. arh.-planer

Mladenovi Zoran, dipl. ing. grad.

Vuini Slobodan, dipl. ing. el.

Manojlovi Branislav, dipl. ing. gra .

Roganovi Savo, dipl. ing. el.

Snežana Laban, dipl. ing. pejz.arh.

Gjorgon Angelika, dipl.ing.arh.-saradnik

Ostoji Sanja, grad, teh.

S A D R Ž A J

A: TEKSTUALNI DIO:

1. Opšti dio

- 1.1.Pravni osnov
- 1.2.Cilj izrade plana
- 1.3.Zona zahvata, granice I površine
- 1.4.Dokumentacija

2. Postojeće stanje

- 2.1.Prirodne karakteristike
 - 2.1.1.Klimatske karakteristike
 - 2.1.2.Insolacija
 - 2.1.3.Hidrološke karakteristike
 - 2.1.4.Vazdušni pritisak
 - 2.1.5.Vjetrovi
 - 2.1.6.Reljef
- 2.2.Inženjerske I hidrogeološke karakteristike
- 2.3.Ocjena stanja
- 2.4.Ocjena sa aspekta prirodnih uslova
- 2.5.Urbanističke karakteristike postojećeg stanja
- 2.6.Numerički pokazatelji postojećeg stanja I ocjena sa aspekta postojećeg korišćenja zemljišta

3. Stepeni urbanističke obaveze

- 3.1.Izvod iz GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva za sector Kamenovo- Buljarica iz 2005. godine
- 3.2.Stanovništvo I drugi korisnici prostora izvodi PPOB
- 3.3.Turizam I druge privredne aktivnosti
 - 3.3.1.Stanovanje
 - 3.3.2.Javni sadržaji
 - 3.3.3.Normativi I projekcije
- 3.4. Analiza kontaktnih zona I uzajamnih uticaja
- 3.5. Postojeći plan; planirano I realizovano
- 3.6. Rezultati ankete korisnika prostora

4. Planirano stanje

- 4.1.Osnovni koncept planskog dokumenta
- 4.2.Uslovi za uređenje prostora
- 4.3.Stanovanje
- 4.4.Numerički pokazatelji planiranog stanja

5. Zaštita graditeljskog naslijeđa

- 5.1.Proglašeni I registrovani spomenici kulture
- 5.2.Spomenici kulture koji uživaju prethodnu zaštitu
- 5.3.Ostalo graditeljsko naslijeđe
- 5.4.Smjernice za zaštitu graditeljskog naslijeđa

6. Uslovi za ure enje prostora

- 6.1. Obrazloženje namjene površina I pojmova koji se javljaju u planu
 - 6.1.1. Obrazloženje namjene površina
 - 6.1.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu
- 6.2. Uslovi u pogledu planiranih namjena
- 6.3. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju I izgradnju
- 6.4. Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše
- 6.5. Urbanisti ko-tehni ki uslovi za izgradnju objekata
- 6.6. Uslovi za izgradnju tur.kapaciteta
- 6.7. Karakteristi ni urbanisti ko-tehni ki uslovi
- 6.8. Uslovi za stabilnost terena
- 6.9. Uslovi u odnosu na zaštitu prirodnih vrijednosti
- 6.10. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje
- 6.11. Uslovi za nesmetano kretanje invalidskih lica
- 6.12. Uslovi za odnošenje komunalnog otpada

7. Ekologija

- 7.1. Zaštita životne sredine

8. Pejzažna arhitektura

- 8.1. Planirano stanje
- 8.2. Opšte smjernice za pejzažno ure enje
- 8.3. Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

9. Saobra ajna infrastruktura

- 9.1. Analiza postoje eg stanja
- 9.2. Planirano stanje
 - 9.2.1. Tehni ke karakteristike saobra ajnica
 - 9.2.2. Miruju i saobra aj
 - 9.2.3. Pješa ke komunikacije
 - 9.2.4. Kolovozna konstrukcija
- 9.3. Opšti uslovi

10. Elektroenergetska infrastruktura

- 10.1. Postoje e stanje
- 10.2. Planirano stanje
- 10.3. Literatura

11. Telekomunikacije

- 11.1. Postoje e stanje
- 11.2. Planirano stanje

12. Hidrotehni ki sistemi

- 12.1. Sadržaji obuhva eni planom
- 12.2. Postoje e stanje
- 12.3. Kriteriji za dimenzionisanje
- 12.4. Projektovano stanje

A. GRAFI KI DIO:

Postoje e stanje

- 01 Geodetska podloga i granica zahvata
- 02 Geodetska podloga, granica zahvata i koordinatne ta ke
- 03 Kontakt zona
- 04 Popre ni profil
- 05 Namjena objekta i površina
- 06 Saobra aj i instalacije
- 07 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 08 Elektro energetska mreža
- 09 Telefonija
- 10 Karta mikro-seizmi ke reonizacije

Planirano stanje:

- 11 Izvod iz PPO Budva
- 12 Izvod iz GUP-a
- 13 Izvod iz PP Morskog dobra
- 14 Kontakt zona
- 15 Namjena objekata i površina
- 16 Popre ni profil
- 17 Parcelacija i regulacija
- 18 Parcelacije i koordinatne ta ke
- 19 Pejzažna arhitektura
- 20 Saobra aj i infrastruktura
- 21 Saobra aj
- 22 Saobra aj - Popre ni profil
- 23 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 24 Elektroenergetska mreža
- 25 Telefonija
- 26 Ekologija

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov

Kao polazne osnove za izradu LSL Katun Donje selo korišene su osnovne postavke iz usvojenog Generalnog urbanističkog plana za područje Kamenovo – Buljarica (2005g.), PPOB ("Sl. List RCG 30/07), Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG" br. 28/05), kao i analiza postojećeg stanja.

Izradi LSL-e pristupilo se na osnovu Ugovora o pružanju usluga izrade br. 001-4093/1 od 16.11.2006 zaključanim izmjenama u Opštine Budva i d.o.o. „Del projekt“ Budva, Programskog zadatka br. 003-2101/1 od 01.06.2006. godine, Odluke o izradi br. 001-2034/1 od 25.05.2006. godine

1.2. Cilj izrade studije

1. Struktura prostora i motivi za izradu studije

Opredjeljenje opštine Budva za izradom ovog planskog dokumenta identifikovani su u projektnom zadatku kao i analizom postojećeg stanja u okviru zone zahvata.

Ovim planskim dokumentom i drugim, koje su u izradi ili su već usvojeni, u okruženju, obezbjeđuje se bolje funkcionalne cjeline i formira valjane dokumentacije za njegovu sprovođenje.

U tom smislu uloženo je da su dileme najveće tamo gdje je stepen izgrađenosti najmanji, „jer postojeće stanje ne obavezuje niti usmjerava“. Tako ni postojeća magistrala nije oštra granica izmjenama u priobalnom djelu i zaleđu, jer se u ovom slučaju naselja nalaze sa obe strane ove linije ((Perazića Do – Smokvice – Katun Donje selo – Manastirski kompleks – Katun Gornje selo).

Veliki interes za izgradnjom i nepostojanje planova često rezultira neplanskom izgradnjom što stvara haotičan prostor.

Lokalnom Studijom Lokacije treba da se kroz analizu planskih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkih i stambenih objekata visoke kategorije sa ekskluzivnim sadržajem kao i javnim sadržajima i površinama uz zaštitu postojećeg zelenila na ovom prostoru.

Sagledavajući i potrebe korisnika prostora i turističkih potreba opštine Budva procijenjeno je da je izrada ovog planskog dokumenta opravdana.

1. Izvod iz plana višeg reda

Za ovo područje postoji dokumentacija šireg obuhvata a to je GUP priobalnog pojasa, Sektor Kamenovo – Buljarica, PPOB koji je usvojen 2007god kao i Studija sela u zaleđu – izgradnja u selima, kojom je obavljena urbanistička analiza kojom su date planske propozicije i pravila za obnovu i eventualni dalji razvoj ovih naselja. Namjena površina područja obuhvaćenog ovom LSL-e prema izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana za područje Kamenovo – Buljarica predviđaju sledeće zone:

zona tradicionalne seoske izgradnje

zona tradicionalnih seoskih bašti

zona kulturnoistorijskih spomenika

zona prirodne posebnosti

zona nove izgradnje,

stambeno turistička izgradnja niske gustine, tercijalne servise, saobraćajno rješenje, ozelenjavanje i van naseljsko zelenilo.

Pored projektnog zadatka kod formiranja prostornog koncepta naselja jednim djelom uzeti su u obzir i zahtjevi korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta.

Glavne smjernice ovog plana su:

Posebni ciljevi planova višeg reda u korišćenju prostora posebno voditi računa:

- o intezivnijem i racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora

- o progušavanju, rekonstrukciji već formiranih naseljskih cjelina

- ne dozvoliti izgradnju objekata koje funkcionisanje zagađuje okolinu.

- Osnovne karakteristike područja za koji se radi plan su nepostojanje razvoja, loša međusobna povezanost sa okruženjem, nedostatak važnih veza sa obalom i ostalim turističkim destinacijama

-Uklapanje novih saobraćajnica, kolskih i pješanih, u postojeću strukturu, usklađenost sa planovima višeg reda (GUP, PPOB).

-Stvaranje urbanističkih uslova za usmjeravanje izgradnje novih fizičkih struktura u cilju formiranja stambeno-turističkih naselja - kompleksan pristup rješavanju svih funkcijanaselja.

-Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija stambenih i turističkih sadržaja kao i ekskluzivnog turizma.

- Turističko izgradnju treba usmjeriti u pravcu podizanja kvaliteta na račun kvantiteta primjenom standarda neophodnih za razvoj turizma visoke kategorije.

1.3. Zona zahvata granice i površine

Položaj, granice zahvata i površina

Lokalna studija lokacije sela „Donji Katun“ obuhvata zonu koju određuju granice zahvata:

- sa južne strane: lokalnim putem označenim kao kat. parcele 3000/1 KO Reževi i I, zatim nastavlja granicom kat. parcela 2797,2800, 2812, 2813, 2819, 2814, 2820, 2823, 2825, 2709/3, sa jedne strane i kat. parcela 2738,2709/1, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2643, 2642 KO Reževi i I sa druge strane;

- sa istočne strane: granicom kat. parcela 2751, 2750, 2755/2, 2749 KO Reževi i I, sa jedne strane i kat. parcela 2752, 2754, 2755/1, sa druge strane, zatim u pravcu juga sijekuće kat. parcele 2755/1 te nastavlja granicom kat. parcela 2747 i 2755/1 KO Reževi i I do lokalnog puta za naselje Perazića dola i završava;

- sa sjeverne strane : magistralnim putem Kotor – Bar;

- sa zapadne strane: potokom označenim kao kat. parcela 29721

KO Reževi i I. Ukupna površina prostora za koji se radi lokalna studija lokacije iznosi 12,77ha.

1.4. dokumentacija

Za izradu grafičkih priloga Studije, korištene su sledeće urbanističke matrice: Geodetska podloga u razmeri 1 :1000

Detaljni geodetski snimak 1:250 za pojedine parcele dao je nešto jasniju sliku o postojećem stanju na terenu i visinskoj prestavi terena pojedinih kat. parcela.

2. POSTOJEĆE STANJE

Položaj u regiji

Naselje „Katun-Donje selo“ je dio Reževica koje se nalazi sa donje strane magistralnog puta, gledano sa mora i gravitira selima i turističkim naseljima i iznad magistrale – Katunu – Gornje selo, hotelsko turističko naselje Perezica do i sekundarnom centru Budvanske opštine Petrovcu. Udaljenost do Petrovca iznosi 2km, a do Budva 17km. Najbliži aerodrom su Tivat (udaljen 33km) i aerodrom u Podgorici (udaljen 45km).

Pješanike komunikacije su relativno kratke; do Perazića dola 200m i do Petrovca 1600m šetalištem uz obalu.

Gra evinski fond

Na ovom području postoji tradicionalna seoska naseobina, grupisana u gustom nizu i nešto vrlo malo samostalnih objekata. Ukupan broj objekata je negdje ok 29 u samom selu. Na mjestu uz magistralu izgrađen je jedan objekat koji je bio u funkciji kao privredni objekat. U isto mjestu djeluje kompleks smješten je Manastarski kompleks Reževi i i uz samu magistralu spomen dom „Reževi i“ smješten u obnovljenoj nekadašnjoj školi. Ove grupacije predstavljaju selo Donji Katun, individualne kuće, spratnosti S+P i P+1, sa elementima tradicionalne gradnje na ovom prostoru koji karakterišu spoljni kameni zidovi, drvene šture ili grilje, pokrivač od keramike, kamene podzide i mediteransko rastinje.

Ovi objekti se pretežno koriste kao stambeni objekti u funkciji su preko cijele godine, dok se pojedini koriste u turističke svrhe.

Pored starih tradicionalnih objekata u selu ima i novoizgrađenih objekata, koji su uglavnom građeni stihijski i nemaju nikakvo tradicionalno obilježje.

-Manastirski kompleks Reževi i je pod zaštitom države, odlukom o registraciji iz 1957god. Kompleks se sastoji od dvije crkve, konaka i zvonika.

-Spomen-dom REŽEVI I

Izgradnja kamenog zdanja u kom se danas nalazi sjedište JU Spomen dom „Reževi i“ završena je daleke 1856. godine. U njoj je iste godine započela nastava prve građanske osnovne škole za svu parohijalnu djecu iz obližnjih zaselaka, koja se sve do 1856. godine odvijala u obližnjem manastiru „Reževi i“. Zahvalnost za ovo veliko humano djelo pripada arhimandritu Dimitriju Perazi u iz Reževia, koji je novcem iz svoje uštedevine obnovio kompleks manastira u Reževi ima, izgradio mlin-vodenicu u Rijeci Reževia i uz pomoć mještana 1856. godine završio zdanje škole.

Prvi učitelj u novootvorenoj školi bio je Visarion Ljubiša iz Svetog Stefana, kasnije mitropolit crnogorsko primorski i prvi ministar prosvjete i crkvenih djela u Crnoj Gori. Prvih trideset godina postojanja, do 1886. godine, škola je bila četvororazredna, a od tada šestorazredna. Veliki doprinos u osnivanju novih sadržaja, kao što je biblioteka i u obogaćivanju kulturno-prosvjetnog života u Reževi ima, osnivanjem kulturno-umjetničkih sekcija i ogranaka, društava poput društva trezvenosti „Napredak“ i „Kolo trezvene mladeži“, organizovanju raznih sportskih aktivnosti, u prvoj polovini 20. vijeka dali su učitelji Mitar Bosni i Luka Perazi, rodom iz Reževia. Škola je sa manjim i većim prekidima usljed ratova i okupacije radila sve do 1962. godine.

Šest godina nakon proslave stogodišnjice njenog postojanja i rada, u periodu od prestanka izvođenja nastave do zemljotresa 1979. godine, neki dijelovi, posebno prizemlje, korišćeni su povremeno kao magacinski prostor. Nakon zemljotresa objekat u cjelini - krovna konstrukcija, unutrašnji pregradni zidovi, unutrašnja i vanjska stolarija, ubrzano propadaju.

Objekat je površine 362m², sa dvorištem 128m².

Javnu ustanovu Spomen dom „Reževi i“ osnovala je SO Budva decembra 1996.g. Sjedište ustanove je u saniranom kamenom zdanju nekadašnje osnovne škole u Reževi ima, uz magistralni put, na 5. kilometru od Petrovca prema Budvi, u blizini manastira Reževi i. Osnovna djelatnost Spomen doma je galerijsko-muzejska, preduzimanje mjera i aktivnosti na prikupljanju, proučavanju, čuvanju i izlaganju arheološko-etnografskog materijala, historijskog i umjetničkog karaktera, te formiranje i obogaćivanje različitih kolekcija, legata, zbirki. JU Spomen dom „Reževi i“ u domenu svoje djelatnosti organizuje izlaganje pokretnih dobara za kulturu, umjetnost, nauku i obrazovanje, izdaje prateće naučne i stručne publikacije-kataloge i zbornike radova, saraduje sa drugim kulturnim, naučnim, društvenim i privrednim subjektima, organizovanjem razgovora, tribina, te ajevima, predavanja, promocija, umjetničkih, poetsko-muzičkih vežbi.

U proteklom periodu djelatnost ove ustanove je zaista bogata i raznovrsna.

Po etak rada obilježio je niz izložbi akademskih slikara. Tako se po eto ostvarivati jedan dio programa ove ustanove koji se sastoji od tri cjeline: likovne, muzičke i dramske.

U okviru likovne oblasti u proteklom periodu organizovano je preko 30 raznih izložbi na kojima su svoje radove samostalno predstavili akademski slikari. Osim samostalnih bilo je i nekoliko grupnih izložbi, a organizovane su i likovne kolone.

Na ovom području postoji tradicionalne seoske naseobine, grupisane u gustom nizu. Dvije grupacije objekata na zapadnoj strani zahvata, postavljene su jedna ispod druge u razmaku od oko 250m, dok je treća grupacija u centralnom djelu zahvata. Ove grupacije predstavljaju selo Gornji Katun, individualne kuće, spratnosti S+P i P+1, sa elementima tradicionalne gradnje na ovom prostoru koji karakterišu spoljni kameni zidovi, drvene šture ili grilje, pokrivač od keramike, kamene podzide i mediteransko rastinje.

uticaj kontakt zone na ovaj prostor i obratno

Postoje i vikend naselje koje je locirano u naselju Perazi a do, kao i hotelski kompleks „Adriatik star“ i selo Gornji Katun, yatih Smokvica, predstavlja jednu geografsku – funkcionalnu cjelinu. Potrebno je predvidjeti zajedničke funkcije naselja kao što je saobraćaj, plaže, pješačke komunikacije koje povezuju ova naselja, postoje i šetalište prema Petrovcu i ovaj prostor povezati sa prostorom Sko i evojke uz morsku obalu.

Kontakt zone, Smokvica- budu e turisti ko naselje, hotel „AS“, Katun Gornje selo, Perazi a Do i potez ka Petrovcu, predstavljaju jedinstvenu cjelinu u turističkoj ponudi opštine i kao takvu treba je sagledati u svim aspektima razvoja.

2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

2.1 .1. klimatske karakteristike

Mikroklimatski uslovi su vrlo povoljni. U zimskom periodu osunčanost je vrlo dobra i bez vlage i magle koja je karakteristična za niže predjele, polja između brda i plaža. U toku ljeta zbog stalnog povjetarca nema tropskih noći sa temperaturom iznad 25°C.

Klimatski uslovi područja za koje se radi Urb.projekat, kao i itavog priobalnog područja opštine Budva, karakteriše mediteranska klima, sa toplim ljetima i blagim zimama, prosječna godišnja temperatura iznosi 16,4°C.

U toku ljeta temperature su visoke, 25 dana godišnje ovo područje ima temperaturu iznad 30°C, dok se zimi temperatura rijetko spušta ispod nule.

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 271mm, a najmanje u julu i avgustu 32-35mm. Godišnje Budva ima 128 kišnih dana.

U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječnom 248 vedrih dana u godini.

Tabela 6: Srednje temperature vazduha u °C

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Sr. god.
7,7	8,0	10,5	13,8	17,6	21,8	24,1	23,4	20,7	16,5	13,3	10,5	15,8

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti)

Tabela 7: Srednje mjesečne i godišnje sume padavina u mm

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Sr. god.
166	174	152	119	97	62	26	35	116	173	242	217	1,57

U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu X-III padne 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume.

Tabela 8: Srednjomjesečno i godišnje osunjanje u časovima

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	God. suma
102,3	105,4	146,9	181,9	242,5	285,3	332,4	332,4	238,8	169,5	101,5	89,9	2.304,2

1.1.2. insolacija

Broj prosječnih sati sijanja sunca iznosi 2.298 a dnevni prosjek je 6,3 časa. Mjesec jul ima najveće dnevno osunjanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,1 sat dnevno.

2.1.3. hidrološke karakteristike

Visok nivo podzemne vode javlja se u nižim dijelovima područja, uz morsku obalu i kreće se uglavnom od 0.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kada naiđu u potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na višim nivoima ispod površine.

2.1.4. vazdušni pritisak

Vazdušni pritisak u toplom djelu godine je mali a minimum dostiže u mjesecu julu od 759,70 mm Hg. Maksimum vazdušnog pritiska javlja se u oktobru od 763,70 mm Hg. Godišnji prosjek vazdušnog pritiska iznosi 760,60 mm Hg.

2.1.5. vjetrovi:

Vjetrovi: koji duvaju na ovom području su: bura, jugo i maestral.

Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnim mjesecima vrlo rijetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 borova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu. Pedeset posto vremena godišnje u Budvi je mirno.

Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osveženje.

Jugo je vjetar koji duva sa mora, donosi i kišu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti ali je najintenzivniji na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća, kada donosi kišu.

Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta, dostiže brzinu i do 80 km/h. Duva po nekoliko dana i stabilizuje vremenske prilike.

2.1. reljef

Područje je obuhvaćeno lokalnom studijom lokacije iznosi 12.77 ha. Teren je strm sa nagibom od 20-22% i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju. Prostor Donjeg Katuna gravitira ka tri pješčane plaže ukupne dužine 280 m i širine 20 do 30 m što čini bilans od 6000 do 8000 m². Strmo zelee ovih plaža čini ovaj prostor atraktivnim jer omogućava dobre vizure i osunjanost.

2.2. inženjerske i hidrogeološke karakteristike

Za prostor opštine Budva izrađene su Seizmogeološke podloge i seizmička mikrojeonizacija urbanog područja SO Budva koje su uradili Zavod za geološka istraživanja Crne Gore, OOUR Inženjerska geologija i hidrogeologija i „Geoinženjering“ – Sarajevo, OOUR Institut za geotehniku i ispitivanja građevinskih materijala. U okviru tog projekta sačinjene su Karta stabilnosti terena i Karta podobnosti terena za urbanizaciju u razmjeri 1:5000. Ovaj dokument je korišten pri izradi Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana priobalnog područja opštine Budva.

Prostornim planom Republike Crne Gore obrađeni su geoseizmički, inženjersko-geološki uslovi i upravljanje seizmičkim rizikom. Svi naprijed navedeni dokumenti korišteni su i pri izradi ovog projekta.

Glavni geološki i hidro – geološki podaci o tlu na predmetnoj lokaciji kao izvod iz Elaborata o geološkim odlikama terena, koji je izradio Republički zavod za geološka istraživanja iz Podgorice na području opštine Budva su raznovrsni i mogu se posmatrati u tri osnovne zone koje odgovaraju osnovnim geomorfološkim zonama.

Geološke osobine terena

Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno ovom Studijom nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali.

Tektonska jedinica Budva-Cukali obuhvata uski pojas i može se pratiti na potezu od Sutorine, preko Veriga, u pravcu Budve. Na potezu od Budve do Bara, obuhvaćena je ova jedinica preko Para autohtona nalazi se u moru, a od Bara ova jedinica skreće u pravcu istoka. Zona Budva je navučena preko Para autohtona duž reversne dislokacije.

Sklop ove tektonske jedinice je izuzetno složen. Generalno posmatrano, pružanje slojeva i osanabiranja je dinarsko, mada postoje povijanja koja znatno odstupaju od ovog pravca. Intenzitet poremećenosti takođe se mijenja po pružanju. U sjeverozapadnom dijelu razvijena su dva monoklina pojasa mezozojskih i paleogenih sedimenata, koji su međusobno odvojeni reversnim rasjedom. U sjeveroistočnoj navlaci navedenog pojasa nema plikativnih deformacija, dok se u jugozapadnom pojasu zapažaju prevrnuti sinklinala i antiklinala sa JZ vergencijom, koje po pružanju išezavaju. Oko Budve mezozojski i paleogeni sedimenti su ubrani u više paralelnih prevrnutih antiklinala i sinklinala, koje su navučene jedna preko druge prema jugozapadu. Od Budve u pravcu Bara takođe se zapažaju naborni i razlomni tektonski oblici. Ukratko, cijelo područje ove tektonske jedinice ima izrazitu kraljušastu građu, sa JZ vergencijom aksijalnih ravni i kraljušti.

U građi tektonske jedinice Budva-Cukali u estvju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš.

Trijaske tvorevine, koje zauzimaju znatno prostranstvo ove geotektonske jedinice, facijalno i litološki su veoma raznovrsne. Paleontološki su utvrđeni donji trijas, anizijski i ladinski kat srednjeg trijasa i gornji trijas. Pored sedimentnih prisutne su i vulkanske stijene.

Anizijski kat srednjeg trijasa predstavljen je flišom, krečnjacima i vulkanskim stijenama. Flišne sedimente, otkrivene u prostoru od Bijele do Anja i uzanim zonama skoro cijelom dužinom ove geotektonske jedinice, izgrađuje serija fliša, u kojoj su zastupljeni konglomerati, pješčari, pjeskovito-glinoviti krečnjaci, alevroliti, laporci i kalcilutiti. Krečnjaci, konstatovani u okolini

Bara i Sutomora, Petrovca i Budve, leže normalno preko anizijskog fliša, a preko njih su kre njaci ladinskog kata. To su slojeviti, bankoviti do masivni, jedri, detritni, organogeno-detritni i bre asti kre njaci.

Ladinski kat srednjeg trijasa, koji se javlja u vidu uzanih zona, predstavljen je facijom vulkanogeno-sedimentne serije i facijom karbonatnih sedimentata sa proslojcima i muglama rožnaca. Vulkanogeno-sedimentna serija na ena je u podru ju Budve i Be i a. U njen sastav ulaze: dijabazi i porfiriti, tufovi i tufiti, vulkanske bre e, rožnaci, laporci, pješ ari i plo asti kre njaci u najvišim dijelovima. Svi ovi lanovi se naviše naizmeni no smjenjuju, a izlivanje dijabaza i porfirita je sinhrono sa taloženjem sedimentnih lanova ove serije.

U nekim dijelovima ove geotektonske jedinice nije bilo mogu e izdvojiti sedimente ladinskog kata od sedimentata gornjeg trijasa, pa su isti zajedno tretirani kao jedna stratigrafska jedinica, pod nazivom srednji-gornji trijas. Ova serija karbonatnih sedimentata, razvijena u duga kom isprekidanom pojasu od Herceg Novog do zaliva anja, leži normalno preko anizijskog fliša, anizijskih kre njaka, vulkanogeno-sedimentne serije ladinskog kata ili je pak reversno navu ena preko paleogenih tvorevina. Seriju izgra uju slojeviti do bankoviti sivi kre njaci, esto u smjeni sa bancima dolomita, bre a i biokalkarenita. Javljaju se i rožnaci, kao proslojci, mugle, manja so iva ili kao tanke zone u kre njacima.

Kredni sedimenti, konstatovani u podru jima gdje su razvijeni i jurski sedimenti, javljaju se u vidu zona, ali mjestimi no i relativno dugih pojaseva, pravca pružanja SZ-JI. Sedimenti donje krede se odlikuju znatnim prisustvom silicijumskih stijena, u ijem sastavu u estvuju rožnaci sa so ivima organogeno-detritnih kre njaka ili organogenih bre a i mikrobre a. Na podru ju Budve, Svetog Stefana i Petrovca donja kreda je razvijena u faciji radiolarita, a djelimi no joj pripadaju i fini laporoviti kre njaci sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina sedimentata iznosi oko 30 m. Sedimenti gornje krede izdvojeni su u tri grupe lokacija duž itavog zale a Crnogorskog primorja i to: na potezu od Budve do anja, na širem prostoru Veriga i sjeveroisto nih padina Vrmca, kao i na dijelu terena izme u anja i Bara. Sedimenti na ovim lokalitetima imaju karakter klasti no-kre nja ko-silicijumske serije. Predstavljani su pelaškim kre njacima sa proslojcima kalkarenita, mikrobre a i bre a, koji sadrže brojne orbitoline, a mla i djelovi orbitolitsko-siderolitsku asocijaciju.

Sedimenti kredne i eocenske ili kredno-paleogene starosti, u okolini Morinjskog zaliva, na sjeveroisto nim padinama Vrmca, kao i u zale u Budve, Svetog Stefana i Petrovca postepeno se razvijaju iz sedimentata gornjekredne (senonske) starosti, pa su danski kat, paleocen i eocen izdvojeni kao jedna geološka jedinica. Danskom katu pripada nekoliko metara laporovitih sedimentata.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimaju i zna ajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovima plaža.

Aluvijalni sedimenti zastupljeni su u dolinama donjih tokova stalnih i povremenih vodotoka. Posebno se isti u prostori Tivatskog i Mr evog polja, Budvansko, Barsko i Ulcinjsko polje, u kojima je nanos izgra en od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgra uju slivno podru je pojedinih vodotoka.

Deluvijum se javlja skoro na svim planinskim padinama, obi no ispod strmih kre nja kih ostenjaka. Materijal koji ga izgra uje sastoji se pretežno od karbonatnih stijena. Odvaljeni komadi ovih stijena nijesu zaobljeni i dosta variraju po veli ini.

Nanosi plaža su relativno esti na itavoj dužini obale Crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite, a esto i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada.

Sa inženjersko-geološkog aspekta podru je grade sljede i tipovi stijena:

- vezane stijene - eruptivi i kre njaci sa rožnacima - ove stijene su dobre nosivosti,
- slabije vezane stijene - fliš, laporci, glinci, pješžni, konglomerati i rje e tankoplo asti kre njaci
- stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju malu nosivost,
- nevezane stijene - pijeskoviti, šljunkoviti, glinoviti šljunkoviti i gline koji formiraju aluvijalnu ravan, polje i rje na korita - i male su nosivosti.

Vezane stijene podjelene su u tri grupe:

-Kre nja ko-pjes ana bre a pretstavljaju dobro vezane sitnofragmentne bre e. Njihova vodopropustnost je vezana za intergranulnu poroznost. Vezivo je vrsto, ali dugotrajnim djelovanjem fizi ko-hemijskih procesa raspada se u drobinu.

-Kre njaci, bankoviti do masivni pretstavljaju sedimenti debelih slojeva (preko 70sm) do potpuno masivni. esto vrlo ispucali. Na prslinama i pukotinama izražena je karstna korozija. Poroznost pukotinsko-kavemozna. Dobre su nosivosti. Grade stabilne terene

- Kre njaci sa rožnacima pretstavljaju kompleks izgra en od plo astih kre njaka sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina slojeva je od nekoliko do 20sm. Podložnost mehani kom trošenju i stvaranju kre nja ko-rožna kog eluvijuma. Poroznost složena: pukotinsko-prslinska do pukotinsko-kavemozna. Ima dobra nosivost i stabilnost.

Slabije vezane stijene ili poluvezane stijene podjelene su u dvije grupe:

-Drobina slabo vezanaglinovitim ili laporovitim vezivom pretstavljaju drobinu sa fragmentima kre njaka i rožnaca, svih granulacija. U osnovi, kao ispuna, zastupljena sitna granulacija do granulacije gline. Vodopropustnost je slaba do dobra u zavisnosti od u eš a gline. Ova slabo vezana drobinu kada leži na flišu pretstavljaju opasnost od klizanja na strmljim nagibima.

-Drobina sa glinom pretstavljaju heterogene granulacije sa frakcijama od prašinstva do krupnih blokova. Sastav je naj eš e kre nja ko-rožna ki. Nevezane stijene podjelene su u dvije grupe:

-Drobina, deluvijalna pretstavljaju drobinu razli itog porijekla. Izgra ena od nejednako velikih komada kre njaka sa kojima su esto komadi rožnaca. Naj eš e se nalazi na padinama. Zbijenost je slaba. Poroznost je intergranulama.

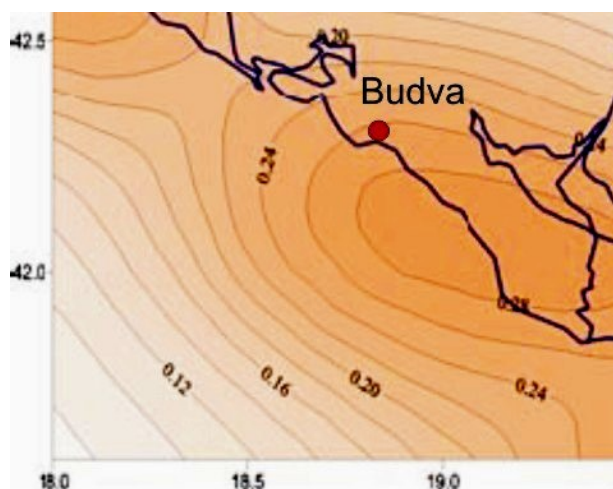
-Šljunak i pijesak su slabo vezani, slabo zbijeni sedimenti šljunkovito-pjeskovitog sastava. Dobro vodopropusni, vodozasi eni zbog uticaja mora i slabe mogu nosti oticanja. Prisutni su proslojci i so iva gline i organskih materija.

U hidrogeološkom pogledu svojstva terena su prevashodno u funkciji litološkog sastava i sklopa terena. Upodlozi terena su kre njaci sa proslojcima i muglama rožnac, koji su slabo vodonepropusni. Površinska fizi ko-hemijski raspadnuta zona slabo do srednje vodonepropusna, pukotinske poroznosti. Kvartarni, deluvijalni nanosi sastavljeni od gline sa drobinom su kolektori sprovodnici intergranularne i kapilarne poroznosti.

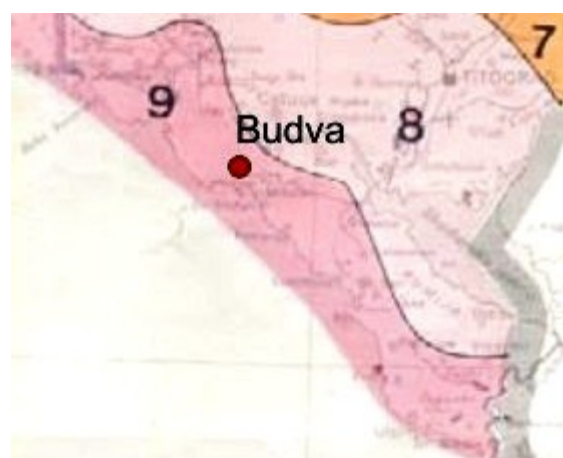
Za najve i dio ovog podru ja ura en je geomehani ki elaborat iz kojeg se mogu sagledati geomorfološke karakteristike ovog terena.

Geoseizmi ke karakteristike

Podaci vezani za statistiku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Na Seizmotektonskoj karti Crne Gore, sa položajem seizmogenih zona, ističe se pet dubokih regionalnih rasjeda. Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed koji se od Ulcinja pruža priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Sjeveroistočno od ovog rasjeda debljina zemljine kore je od 34 do 40 km, sve do granice prema zetsko-niškom rasjedu. Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (laramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u granjenoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.



Slika 2: Seizmički hazard



Slika 3: Seizmička regionalizacija

Na slici 2. je pregledna karta seizmičkog hazarda gdje se vidi da se na području grada Budve, a time i na prostoru ovog DUP, mogu očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnošću od 70% neprevazilaženja događaja.

Na preglednoj karti seizmičke regionalizacije vidi se da se Budva nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od IX stepeni MCS skale. Sa aspekta seizmičke regionalizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogeni zonu.

činjenica da je najveći dio prostora ove Studije velikim dijelom izgrađen od laporca, varovika kao i malim delom od flišnih, pretežno klastičnih sedimentata i kvartarnih tvorevina aluvijalnih, (gline, šljunak), koji su u vodomezasićenom stanju, upozorava da mogu predstavljati seizmički djelimično nepovoljnu sredinu, ne samo na tim površinama, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine.

U Seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrorregionalizaciji urbanog područja opštine Budva, data je sljedeća seizmička mikrorregionalizacija:

Tabela 1: Seizmička mikrorregionalizacija

ZONA	a_{max} (g)	K_s	INTENZITET	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKE ZONE I PODZONA	Vp (m/s)	Vs (m/s)	(kN/m ³)
B ₃	0,14	0,07	VIII	<ul style="list-style-type: none"> Trijaski i jurski kretnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite teksture, visoke otpornosti na mehanička i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara. 	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C ₁	0,16	0,08	IX	<ul style="list-style-type: none"> Trijaski porfiriti i dijabazi, vulkanogeni sedimenti kompleksi tufova, tufita i silifikovanih laporaca. Trijaski, jurski i kredni kompleksi kretnjaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju praćeni sa debljom zonom raspadanja. Trijaski eocenski flišni kompleksi (laporci, glinci, pješari, kretnjaci, konglomerati) veoma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara. 	3200-4200 2350-3200	1400-2200 1100-1400	25-27 22-25
C ₂	0,20	0,10	IX	<ul style="list-style-type: none"> Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobin, blokova, detritusa, breča i gline, debljine 5-15 metara. Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovitog i glinovito-drobinskog sastava, debljine veće od 110 metara (Buljarica). 	900-1600	300-550	17-20
C ₃	0,24	0,12	IX	<ul style="list-style-type: none"> Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobine, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalama i ravninama debljine 50 - 70 metara. Deluvijalni kompleksi glinovito-drobinskog sastava debljine 15 - 25 metara. 	1000-2000 2000-2400	200-550 550-650	18-20 19-21
					1000-2000	350-650	18-21

D	0,30	0,15	IX	<ul style="list-style-type: none"> Aluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pijeskovi, gline, sugline, glinovite drobine, mjestimi no izmiješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalama i ravninama, naj eš e debljine 20 – 45, a mjestimi no do 50 - 70 metara (Jaz, Buljarica). Deluvijalni kompleksi, glinovito-drobinskog sastava debljine 25 - 40 metara. 	1300-2400	300-650	19-21
N	<ul style="list-style-type: none"> Zona sa dinami ki nestabilnom lokalnom geotehni kom sredinom u uslovima zemljotresa. 						
B ₃ C ₁	<ul style="list-style-type: none"> Zona gdje se o ekuje parcijalna pojava dinami ke nestabilnosti lokalne geotehni ke sredine u uslovima zemljotresa. Mogu nosti i uslove izgradnje objekata. na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima. 						

Zastupljene zone na teritoriji LSL "Katun Donje selo" su:

C3 do D seizmi ku – mikrorejonizaciju što predstavlja poluvijalni – aluvijalni materijal, pjeskovito – glinovite drobine.

Prema istom elaboratu sa stanovišta stabilnosti terena izdvojene su sljede e kategorije:

Tabela 2: Stabilnost terena

STABILAN TEREN	teren na kome prirodni inioici i djelatnost ovjeka ne mogu izazvati poreme aj stabilnosti terena
USLOVNO STABILAN TEREN	teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji pri izvo enju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih inilaca može postati nestabilan
NESTABILAN TEREN A	teren nestabilan u prirodnim uslovima, a pri izvo enju inženjerskih radova mahom se intenziviraju inženjerskogeološki i hidrogeološki procesi koji su i uslovili pomjeranje terena
NESTABILAN TEREN B	izrazito nestabilan teren sa vrlo izraženim inženjerskogeološkim i hidrogeološkim procesima koji uslovljavaju intenzivno klizanje i te enje tla bez ikakve ljudske djelatnosti obi no su to podru ja u nestabilnim terenima

Na prostoru ovog projekta zastupljena je kategorija: **uslovno stabilni tereni**

Na osnovu vrste stijena, nosivost tla, seizmi nost, nagib terena, dubina do nivoa podzemne vode i stabilnosti terena, definisane su i kategorije podobnosti terena za urbanizaciju urbanog podru ja Budve, a time i teritorije koju obuhvata ovaj projekat

Tabela 3: Podobnost terena za urbanizaciju

KATEGORIJA PODOBNOSTI		
I	TERENI BEZ OGRANI ENJA ZA URBANIZACIJU	a ¹ nagib terena od 1-5° b ¹ dubina do NPV (nivo podzemne vode) preko 4,0 m c ¹ nosivost preko 200 kN/m ² d ¹ stabilni tereni e ¹ nosivost preko 200 kN/m ² f ¹ seizmi nost: Ks=0,12 (odnosno A, B, C)
II	TERENI SA NEZNATNIM OGRANI ENJIMA ZA URBANIZACIJU, TREBA RA UNATI NA NEKE INTERVENCIJE U TLU MANJEG OBIMA	a ² nagib terena od 5-10° b ² dubina do NPV od 1,5-4,0 m c ² dvije grupe stijena: <ul style="list-style-type: none"> vezane kamenite i polukamenite i nosivosti od 120-200 kN/m² d ¹ , d ² stabilan dijelimi no labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti e ² nosivost od 120-200 k N/m ² f ¹ , f ² A, B, C i D
III	TERENI SA ZNATNIM OGRANI ENJEM ZA URBANIZACIJU NA TLU I TERENU	a ³ nagib t erena od 10-30° b ² dubina do NPV od 1,5-4,0 m c ³ nosivost od 70-120 kN/m ² d ² , d ³ uslovno stabilni tereni sa ceš im manjim, ili rje im ve im pojavama nestabilnosti, ili inženjersko-geološkim procesima i pojavama e ³ nosivost od 70-120 kN/m ² f ² D
IV	TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU	a ⁴ nagib terena preko 30° b ³ dubina NPV 0,0-1,5 m c ³ nosivost do 120 kN/m ² d ³ nestabilni tereni e ³ nosivost do 120 kN/m ² f ³ N

Tabela 4: Kriterijumi za ocjenu stepena podobnosti

KRITERIJUMI ZA OCJENU STEPENA PODOBNOSTI											
Nagib terena		Dubina do nivoa podzemne vode (m)		Litogenetska vrsta		Stabilnost terena		Nosivost tla (kN/m ²)		Seizmi nost terena	
a		b		c		d		e		f	
a ¹	0-5°	b ¹	preko 4,0	c ¹	šljunkovi, pijeskovi i njihove kombinacije, gline, male plasti nosti, vezane kamenite i polukamenite stijene	d ¹	stabilni tereni	e ¹	preko 200	f ¹	A, B, C – granica 9° MCS seizmi nost i

a2	5-10°	b2	1,5-4,0	c2	razne vezane drobine, prašinski šljunak, glinoviti šljunak, sitnozrni pijesak, neorganske gline male do srednje plasti nosti, poluvezane i nevezane drobine	d2	uslovno stabilni tereni	e2	120-200	f2	D – iznad MCS seizmi nosti
a3	10-30°	b3	0,0-1,5	c3	neorganske prašine, neorganske gline visoke plasti nosti, organska prašina i organske gline srednje do visoke plasti nosti	d3	nestabilni tereni i tereni sa aktivnim inženjerskogeološkim pojavama i procesima	e3	70-120	f3	N – seizmi ki ne def inisan i tereni
a4	preko 30°										

Zbog o iglednijeg shvatanja opasnosti i posljedica koje zemljotres može izazvati prezentujemo skra eni oblik Evropske makroseizmi ke skale (EMS-98) u kojoj smo istakli VII, VIII I IX stepen intenziteta:

Tabela 5: Efekat zemljotresa

STEPEN	EFEKAT ZEMLJOTRESA
I	Ne osje aju ga ljudi, registruju ga samo seizmografi.
II	Reaguju samo vrlo osjetljive osobe u stanju mirovanja.
III	Osjeti ga više ljudi u unutrašnjosti zgrada.
IV	U ku ama ga osjeti ve i dio stanovnika, a na otvorenom samo pojedinci. Posu e i prozori zveckaju. Pojedinci se bude iz sna.
V	Osjete ga mnogi i na otvorenom prostoru. Predmeti koji slobodno vise, zanijšu se. Kod pojedinaca izaziva manju paniku.
VI	Osjete ga sve osobe i bježe iz ku a. Slike padaju sa zidova. Na slabije gra enim zgradama nastaju prva ošte enja.
VII	Nastaju rušenja dijelova namještaja u stanovima. Ošte enja se javljaju i na kvalitetnijim ku ama: manje pukotine na zidovima. Ruše se dijelovi dimnjaka na ku ama, padaju crjepovi. Na slabijim objektima su mogu a ve a ošte enja.
VIII	Ve ina ljudi otežano ostaje na nogama. Javljaju se ošte enja na 25% ku a, neke slabije se ruše. U vlažnom tlu i na padinama javljaju se manje pukotine.
IX	Opšta panika. Oko 50% ku a znatno je ošte eno, mnoge se ruše, a ve ina je neupotrebljiva za dalje stanovanje.
X	Teška ošte enja javljaju se na oko 75% objekata, a ve ina njih se ruši. U tlu nastaju pukotine širine do nekoliko centimetara Sa padina se odronjavaju stijene, stvaraju se velika klizišta u tlu.
XI	Ruše se sve zidane zgrade. U tlu nastaju široke pukotine iz kojih prodire voda sa pijeskom i muljem. Javljaju se veliki odroni.
XII	Nijedan vješta ki objekat ne može opstati. Tlo i reljef mijenjaju izgled, zarušavaju se jezera, dok rijeke mijenjaju svoja korita.

Usljed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobnosti, viši dijelovi podru je Urbanisti kog projekta zahva en je srednjom erozijom na terenima ve eg nagiba i slabom erozijom na ravnim i terenima sa blagim nagibom, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja stijena i djelovanjem buji nih tokova (evidentiran je jedan buji ni potok). Na osnovu vrste stijena, nosivost tla, seizmi nost, nagib terena, dubina do nivoa podzemne vode i stabilnosti terena, definisane su i kategorije podobnosti terena za urbanizaciju urbanog podru ja Budve, a time i teritorije koju obuhvataove Studije.

2.3. OCJENA STANJA

U okviru seizmi ke mikroneonizacije urbanog podru ja Budve, odre en je i prostor ovog dijela Reževi a, za koji se vrši izrada lokalne studije lokacije.

U elaboratu seizmi ke mikroneonizacije podru ja opštine Budva, izra ena je karta stabilnosti terena gdje su izdvojene etri kategorije:

- stabilan teren
- uslovno stabilan teren
- nestabilan teren – nestabilan u prirodnim uslovima
- izrazito nestabilan teren – prisusutno intezivno klizanje bez antropogenih uticaja.

Podru je Katuna – Gornjeg sela spada u B3 seizmi ku - mikroneonizaciju što predstavlja trijanski i jurijski i dolomiti, slojevi masivne i bankovite teksture visoke otpornosti na mehani ka i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara.

Hidrogeološka svojstva terena

Kako su hidrogeološka svojstva terena su u funkciji litološkog sastava i sklopa terena, a užu lokaciju istraživanja izgra uju sedimenti koluvijalnog, deluvijalnog i eluvijalnog porijekla u povlati flišnih sedimenata to ovi sedimenti predstavljaju kompleks dobro do slabo vodopropusnih stijena kojima je u podini vodonepropusni flišni kompleks. U vodopropusnom dijelu sedimenti su sa pretežno integranularnom strukturom poroznosti.

Njihova vodopropusnost zavisi od sadržaja pjeskovite i drobinske komponente u okviru prašinasto-glinenovitih sedimenata.

Ovakva hidrogeološka slika je zajedno sa ogromnim optere enjem koluvijalnim blokovima koji u hipsometrijski najviso ijim djelovima terena optere uju površinske kvartarne i podinske flišne sedimente bila od presudnog zna aja za aktiviranje ovako velikog klizišta. Na kontaktu ove dvije geotehni ke sredine sa različitim hidrogeološkim funkcijama cirkuliše, kako podzemna voda koja se prihranjuje iz zale a, tako i infiltrirana voda atmosverskih padavina koje se sru e na ovo podru je. Kontaktna zona ovih stijenskih kompleksa je uglavnom pod nagibom ve im od 15-20°, pa je time i klizna ravan uglavnom pod ovim nagibima.

Dobra do slaba vodopropusnost povlatnih sedimenata, ne samo u zoni budu ih zahvata, nego i na cijelom prostoru, doprinosi slabljenju fizi ko-mehani kih, tj. otporno-deformabilnih svojstava tla, aktiviranju sekundarnih klizišta i otežanom izvo enju budu ih iskopa.

Inženjerskogeološki sastav i odlike terena

Na osnovu rezultata dosadašnjih geoloških istraživanja ovog, okolnih i identi nih terena prognozno su za predmetnu mikrolokaciju izdvojene geotehni ke sredine 1 tj. kvazihomogene zone koje se o ekuju da karakterišu ovu lokaciju. To su zone sa sli nim inženjerskogeološkim svojstvima tla i fizi ko-mehani kim karakteristikama.

Cijeli prostor mikrolokacije i njegove šire okoline u površinskom dijelu prekriven je koluvijalno-deluvijalnim naslagama. Debljina ove sredine bez istražnih radova teško se može predvidjeti, zato je neophodno izvršiti istražne radove

Na osnovu rekognosciranja terena i predhodnih saznanja prognozna debljina ovih sedimenata je promjenljiva i ide od nekoliko m pa preko 20-30m. Predstavljeni su uglavnom drobinom kre njaka i rožnaca u masi pjeskova i prašine slabo zaglinjene. Boja tla je uglavnom crvenkasto-braon, pri emu je drobine kre njaka uglavnom dcm-m-ih dimenzija, a drobina rožnaca iverasta mm-cm –ih dimenzija.

Podinu koluvijalno-deluvijalnih sedimenata preko koje ovi sedimenti klize ine stijenske mase fliša. Prelaz deluvijalnih sedimenata prema podini je postepen i redovno pra en zonom eluvijuma i oslabljenog flišnog substrata. Predpostavka je, a zbog ogromnih pritisaka i optere enja koje dolazi iz hipsometrijski viso ijih djelova terena, da su procesom kliženja zahva eni i ovi sedimenti. Geneza koluvijalno-deluvijalnih sedimenata, se prvenstveno veže za procese raspadanje hipsometrijski viso ijih karbonatno-rožnja kih stijena koje su navu ene preko flišnog kompleksa, zatim njihovo kliženje niz padinu, ali manjim dijelom i za procese raspadanja podinskih flišnih sedimenata, pri emu su se materjali raspadanja ovih stijenskih masa me usobno miješali. Osnovni agens ovog miješanja, pored atmosferskih i podzemnih voda, bio je koluvijalni proces kliženja i to kako, primarno, primireno klizište ogromnih dimenzija, tako i sekundarna sklizavanja do puzanja tla.

Procijenjene vrijednosti parametara vrsto e su: ugao unutrašnjeg trenja $\phi=30-35^\circ$ a kohezija $c=0-10 \text{ kN/m}^2$. Zapreminska težina im je od 22 do 24 kN/m^3 . Prema gra evinskim normama GN–200 ovi sedimenti pripadaju III do IV kategoriji iskopa.

Silifikovani kre njaci sa rožnacima su trijasko starosti. Izgra uju ih tankoslojeviti i plo asti kre njaci, esto silifikovanim, sa prislojcima i muglama rožnaca (K,R).

Ova sredina se karakteriše znatnom ispucaloš u. Me uslojne pukotine su pra ene sa najmanje dvije familije pukotina, približno upravne na me uslojne. Pukotine su u površinskom dijelu zjape e i dijele stijensku masu do nivoa drobine.

Geotehni ka sredina 2. Predstavljena je flišnim kompleksom.

Ova sredina predstavljena je podinskim stijenskim masama flišnog kompleksa. Granica izme u geotehni ke sredine 1 i 2 je sad za sada nejasna.. Istražnim radovima e se definisati njihov odnos, ali bez obzira na taj odnos ova sredina sa geotehni kog aspekta predstavlja onu sredinu u kojoj treba fundirati objekte koji se planiraju izvesti.

S obzirom na predhodni aspekt veoma je bitno definisati dubinu do geotehni ke sredine 2. a što e se uraditi izvo enjem istražnih radova. Sredina je velike nosivosti, prakti no bez slijeganja, a sa seizmi kog aspekta predstavlja elalonsku stijenu sa najpovoljnijim seizmi kim parametrima.

Flišni kompleks (Lc,Pš,Gc) je predstavljen laporcima, pješ arima, laporovitim glincima i podre eno kre njacima, gdje se laporci i glinci javljaju kao listasti. Pješ ari i kre njaci su plo asti.

Geološka gra a, u prvom redu tektonski sklop šire okoline istraživanog podru ja, zatim izraženo prisustvo podzemne vode uz pove anu koli inu atmosferskih padavina, i dodatna prirodana i vješta ka optere enja uticale su, ali i danas uti u na intenzivno ali i neravnomjerno raspadanje flišnog kompleksa.

Neravnomjerno raspadanje se odražava kroz intezitet i dubinu izmjene stijena, tako da je prognozni eluvijalni uticaji i do dubine do 5m a potom uglavnom po inje zona oslabljenog flišnog substrata od oko 4-5m, gdje su ve e dubine vezane za dodatno, prvenstveno prirodno optere enje.

Prognozne, osnovne fizi ko-mehani ke karakteristike svježeg fliša, tako e izvedenih na osnovu prethodnih istraživanja, su: zapreminska težina u prirodno vlažnom stanju $\gamma=25,5 \text{ kN/m}^3$, suva zapreminska težina $\gamma_d=20-23 \text{ kN/m}^3$, prirodna vlažnost $w=5-10\%$, ugao unutrašnjeg trenja, paralelan slojevitosti $\phi=$ do $25-30^\circ$, ugao unutrašnjeg trenja, upravan na slojevitost $\phi=35-40^\circ$ i kohezija, upravna na slojevitist $c = 0,01-0,05 \text{ kN/m}^2$.

Prema gra evinskim normama GN–200 ovi sedimenti pripadaju IV do V kategoriji iskopa.

Stabilnost terena

Geotehni ka sredina podru ja ove LSL se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao pogodna za gradnju. Me utim, ipak je prisutna seizmi nost terena sa mogu ih zemljotresa, uz ostale karakteristike geotehni ke sredine što djelom umanjuje ve navedenu pogodnost.

Zaštita od zemljotresa

Neplanska izgradnja u prethodnom periodu dovela je do sukoba izme u potrebe da se obezbijede minimalni uslovi za neophodna rastojanja objekta zbog seizmi kih zahtjeva i potrebe individualnih vlasnika da svaki dio slobodnog prostora izgrade kako bi ostvarili prihode od prodaje stanova ili od izdavanja soba i apartmana. Neprimjereno gusta izgra enost u našem slu aju ali za sadanije u skladu sa zahtjevima obezbje enja prostora od zarušavanja objekata. O igledno su atraktivnost izgradnje na pojedinim lokacijama i mogu nost ostvarivanja visokih zarada ja i od straha od zemljotresa i da su bitnije trenutne od dugoro nih koristi i interesa lokalne zajednice.

Seizmi ka sigurnost postoje ih objekata i aseizmi ko projektovanje i gra enje

Seizmi ka sigurnost ve eg dijela postoje ih objekata može se ocijeniti kao nedovoljna stoga što su:

- mnogi objekti nadzi ivani, rekonstruisani ili dogra ivani bez prethodne stru ne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmi ku sigurnost objekata,

- pojedini noviji objekti neplanski izgra eni, bez projektne dokumentacije, uglavnom po naho enju samih vlasnika, bez stru no provjerene projektne dokumentacije i bez odgovaraju eg nadzora, pa je njihova seizmi ka otpornost problemati na,

- brojni objekti projektovani i izgra eni bez saznanja o geomehani kim karakteristikama tla, a obimniji i dublji iskopi i zasijecanja terena koji je u nagibu, vrše se bez obezbje enja od zarušavanja ili klizanja.

Nije utvr ivan vulnerabilitet postoje ih zgrada i drugih izgra enih struktura, niti je definisan prihvatljiv nivo seizmi kog rizika, kao i obezbje nje potrebne seizmi ke sigurnosti kod postoje ih objekata.

Kolektivna društvena svijest o postojanju seizmi kog rizika nije razvijana kroz obrazovanje u cilju ublažavanja posljedica, informisanje javnosti, obuku za ponašanje u slu aju katastrofe i sl, niti su uo ene ekonomske dobiti od mjera i akcija za ublažavanja posljedica seizmi kog hazarda, kroz smanjenje štete po osnovu izgubljenih života i povrije enih, smanjenje cijene otklanjanja ošte enja i druge troškove.

Treba ista i da se nije dovoljno radilo na adekvatnoj institucionalnoj i kadrovskoj izgradnji i obaviještenosti, odnosno kompetitivnosti niza subjekata uključenih u procese prostornog i urbanističkog planiranja, projektovanja, izgradnje, nadzora i donošenje odluka na upravljiva komunalna i vlasnička nivoa.

Generalna je ocjena da se obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora nedovoljno vodilo računa o zaštiti od zemljotresa, jer se gradnja u protekloj deceniji odvijala stihijski, uglavnom bez adekvatnih urbanističkih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer je najveći dio prostora obuhvaćen Studijom ili **96% predstavljaju stabilni tereni, odnosno su tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju. Teren nepovoljan za urbanizaciju u zapadnom dijelu Plana zahvata 3,5% prostora, ocijenjen je kao nepovoljan zbog nagiba terena, ali je u potpunosti izgrađen od kretnjaka koji predstavlja povoljnu geotehničku sredinu za fundiranje objekata.**

2.4. OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Teren u većem dijelu u nagibu, kao i relativno dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnji.

Klimatski uslovi su, kao i na cjeloj teritoriji opštine, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše, kao i o visokom nivou podzemnih voda i odvodnjavanju površinskih voda u određenom dijelu godine.

Seizmički rizik koji je na ovom području izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

2.5. URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE POSTOJEĆE STANJE

Osnovna specifičnost ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, prisutan i što je skoro cijeli prostor njime prožet. Preovlađujuća namjena je jednorodna i višerodna stanovanja tipa samostojećih objekata. Kvalitet izgrađenog fonda je najvećim dijelom dobar, pogotovo objekti novijeg datuma.

Parcele jednorodnih i višerodnih stambenih objekata su najvećim od 300-500m², ali struktura nije homogena, i ima malih parcela čija je površina ispod standarda.

Od većih saobraćajnica, izgrađena je saobraćajnica u djelu naselja koja povezuje naselje sa magistralnim putem i pješake saobraćajnice u okviru naselja a vode i do morske obale. Nedovoljan je broj parking mjesta,

Svi postojeći i komunalni sistemi u naselju, tj., vodovod, kanalizaciju, elektro-instalacije, su opterećeni pa će biti potrebno proširenje njihovih kapaciteta. Kapaciteti pojedinih tehničkih i drugih sistema mogu se povećati, tako da zadovolje veće opterećenje.

Površine pod zelenilom na parcelama većeg dijela stambenih objekata su uređene i održavane, dok javnih površina gotovo da nema. Slobodne površine, gdje ih ima u naseljenim zonama, su uglavnom devastirane i služe za parkiranje. U ovom je nedostatak mjesta za okupljanje, trgova i pijaceta kao i pješakih komunikacija i trotoari pored ulica.

Pošumljenost

Veći dio Katuna Donjeg sela je obrastao makijom i zapuštenim maslinama. Dio uz magistralu pokriven je maslinjacima koji su u vlasništvu pojedinaca i oni se održavaju. Središnji dio, su livade, dok prema nižim kotama dominira makija.

Značajno obilježje je makija – niska zimzelena šuma. To je gusto, kadkad neprohodno grmlje koje svojim mirisom mami ljubitelje slobodnih šetnji u prirodi. Samoniklo, ljekovito i aromatično bilje: kadulja, lavanda, metvica, bosiljak i majčina dušica tako je tu što bi pogodovalo uzgoju povrća i skupljanju ljekovitih biljaka.

2.6. BILANS POVRŠINA POSTOJEĆE STANJE I OCJENA SA ASPEKTA POSTOJEĆE KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA KATUN Donje Selo

Broj	Naziv korišćenja	m ²	% od UKUPNOG
1	Maslinjaci	18.791,60	
2	Vodno zemljište	664,95	
3	Šume	18.887,50	
4	Slobodne i zelene površine - neuređene	82.446,20	
5	Morsko Dobro	-	
Neizgrađeno zemljište		120.790,25	94%
6	Putevi (javni putevi, nekategorisani putevi)	5.034,92	
Saobraćajnice		5.034,92	4%
7	Objekti individualnog stanovanja	1.243,00	
8	Objekti javnog karaktera	130,70	
9	Objekti u manastirskog kompleksa	592,00	
Izgrađeno zemljište pod objektima		1.965,70	2%
PODRUČJE PLANA		127.790,87	100%
Indeks zauzetosti			0,02
Indeks izgrađenosti			0,03

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE – ZELENE POVRŠINE

Od neizgrađenih površina značajno rasprostiranje imaju maslinjaci, hrastove šume i makija. Neizgrađeno zemljište oko 94% površine plana

IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Izgrađeno zemljište, postojeći i objekti u okviru plana zauzimaju površinu od oko 2%, uključujući i privremene objekte (nekadašnje radničko naselje Hidrotehnike).

Saobraćajnice zauzimaju cca 4% površine.

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1. Stanovništvo i drugi korisnici prostora - izvodi iz GUP-a

Stalno (domicilno) stanovništvo, sezonsko stanovništvo koje raspolaže sopstvenim smeštajem, turisti u svim vidovima smještaja, kao i sezonska radna snaga čine zajedno KORISNIKE PROSTORA, čija prisustvo ima određenu dinamiku u toku godine, ali se u toku letnjih meseci (uglavnom) svi zajedno nalaze u istovremeno na području za koji se radi ovaj plan.

Njihovi kontingenti su vrlo bitni za planiranje svih funkcionalnih elemenata suprastrukture, usluga, tehni ke infrastrukture i drugih elemenata koji ine cjelinu naselja i njihovih sistema.

Iako prema svim dosadašnjim projekcijama za područje Budvanske rivijere stalno stanovništvo ini ispod 1/4 svih korisnika prostora, njihov broj je planski i ključni faktor svakog planiranja.

Projekcija broja stalnih stanovnika

Prema popisu stanovništva iz 1991. godine, na teritoriji opštine Budva je živelo 11.848 stanovnika, a na teritoriji koje zahvataju izmene i dopune GUP-a (sektor: Kamenovo-Buljarica) živelo je 2.809 stanovnika, što ini ukupno 23,7% stanovnika opštine Budva.

Prema GUP-u iz 1986. godine, za zonu GUP-a za opštinu Budva i za prostor od Kamenova do Buljarice date su slede e prognoze:

	God. 1990	God. 2005
Opština Budva (zone GUP-a)	11.725 (100%)	16.830 (100%)
Potez: Kamenovo - Buljarica	3.880 (33%)	6.300 (37,4%)

Vrlo je vidljivo da se na nivou opštine prognoza za 1990. godinu ostvarila sa velikom ta noš u. Me utim, više od 75% planiranog prirasta stanovništva opštine beleži grad Budva, a u svim ostalim naseljima (sem Sv. Stefana i Pržna) prognoze se nisu ostvarile.

Tako je prema popisu iz 1991. godine područje od Kamenova do Buljarice imalo samo 72,3% (2.809) stanovnika u odnosu na planska predvi anja za 1990. godinu.

Po pojedina nim naseljima stanje je slede e:

- Pržno i Sv. Stefan 791 st., u odnosu na plan za 1990., 113%,
- Petrovac 1412 st., u odnosu na plan za 1990., 78,4%,
- Buljarica i Kalu erac, u odnosu na plan za 1990., 57,3%.

Postavlja se pitanje za koji period treba da važe ovako formirane (na bazi potencijala) i obrazložene prognoze (spre avanje stihije i uvanje prostora)?

Prethodni plan je bio dugoro an i prognoziran je razvoj za navedenih 20 godina (1985 -2005. godina), sa I etapom do 1990. godine.

Projekcije broja stanovnika koje slede ne zasnivaju se na demografskim metodama, niti im je cilj da budu verifikovane na isti (demografski) na in, ve pre svega se vezuju na dosadašnje prognoze GUP-a iz 1986. godine, s ciljem da posluže istoj svrsi, odnosno da se u prostoru rezerviša odgovaraju e gra evinsko zemljište, a u funkciji planiranog turisti kog razvoja.

Opređeljena je slede a projekcija stalnog stanovništva, za 2011. godinu, kao referentnu godinu mogu e realizacije GUP-a:

Pržno	650
Sv. Stefan	-
Bliziku e	250
Drobni i, R. Reževi i, Krstac	200
Katun Reževi i	250
Petrovac	2000
Buljarica, Kalu erac i druga naselja u polju	2000
Sela u zale u	300
Ukupno:	5.650 stanovnika

Sezonsko stanovništvo

U prethodnom GUP-u, u zoni plana predvi en je kontingent od oko 1400 sezonskih stanovnika. Ovim izmenama i dopunama prognoza je slede a:

Pržno	150
Sv. Stefan	-
Bliziku e	200
Drobni i, R. Reževi i, Krstac	350
Katun Reževi i	500
Petrovac	500
Buljarica	500
Ukupno:	2.200 stanovnika

Pove anja su na punktovima koji do sada nisu bili u interesu svih graditelja.

Broj turista

Ovo područje je, prema studiji turisti kog razvoja opređeljeno je za ekskluzivni (Pržno, Sveti Stefan, Buljarica) i tzv. kvalitetni turizam (Petrovac, Buljarica). Prisutni su svi oblici turizma, s tim da je dominantan smeštaj u hotelima.

U skladu sa opređeljenjem za razvoj turizma visokog kvaliteta utvr uje se standard po kojem je pri odre ivanju hotelskih kapaciteta za 1 ležaj potrebno obezbijediti min. 100m² zelenih površina.

Prognoza:

	Hoteli	Kampovi	Odmarališta	Dom. radinost	Svega
Pržno - Kamenovo - Divanovi i	1600	-	-	1000	2600
Milo er - Sv. Stefan			-		
Crvena glavica-Bijeli rt-Bliziku e	550	-		300	850
Drobni - Rijeka Reževici - Krstac	300	-	-	300	600
Katun Reževici - Perezi a Do	1300	-	-	300	1600
Petrovac-Lu i e	2700	-	400	2500	5600
Buljarica (Kalu erac, Goluboc i, Kanjoši)	6500	1000		2000	9500
Sela u zale u				400	400
Ukupno	12950	1000	400	6800	21150

Pod hotelima treba podrazumevati tzv. OSNOVNE KAPACITETE, gdje, pored klasi nih hotela, dolaze još i apartmani, rezidencije, pansioni, kao i odmarališta visoke kategorije.

Korisnici prostora-ukupno

	Stalno stan.	Sezonsko stan.	Sezon. rad. snaga	Turisti	Svega
Pržno	650	150	50	2.600	3450
Sv. Stefan					
Crv. Glavica - Bijeli rt - Bliziku e	250	200	-	850	1300
Drobni - Rijeka Reževi i - Krstac	200	350	-	600	1150
Katun Reževi i - Perezi a Do	250	500	50	1600	2400
Petrovac-Lu i e	2000	500	100	5600	8200

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KATUN-DONJE SELO" - REŽEVI I

Buljarica	2000	500	300	9500	12300
Sela u zale u	300	300	-	400	1000
Ukupno:	5650	2500	500	21150	29800

Prema GUP-u iz 1986. godine (str. 132) maksimalni mogući kapacitet ovog prostora iznosi 86.640 korisnika, što znači da je ovom projekcijom iskorišćeno tek oko 34% maksimalnih potencijala.

3.3. TURIZAM I DRUGE PRIVREDNE AKTIVNOSTI

3.3.1. Stanovanje

Polazeći od planiranog broja stalnih i sezonskih stanovnika, njihovog rasporeda prema tipu stanovanja, projektantskih i urbanističkih normativna, dobija se potrebna bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) i potrebna urbanistička površina po tipovima stanovanja. Preliminarni broj stalnih i sezonskih stanovnika i njihov raspored po tipovima stanovanja (u %) je sledeći:

Mesto	Stalno stanov.	Sezonsko stan.	IS (%)	PS (%)	KS (%)
Pržno - Kamenovo	650	150	90	-	10
Sv. Stefan					
Bliziku e	250	200	70	30	-
Rijeka Reževi i - Drob. - Krstac	200	350	70	30	-
Katun Reževi i	250	350	70	30	-
Petrovac	2000	500	70	20	10
Buljarica	2000	500	55	45	-

IS - individualno stanovanje, niske gustine: od 60-80 st/ha

PS - prelazni tip stanovanja - srednje gustine (nizovi) od 120-150 st/ha

KS - kolektivno stanovanje - visoke gustine: od 180-220 st/ha i više

Prema urbanističkim normativima koje se odnose na gustine (br. st/1,0 ha) za različite tipove stanovanja, a koji su preporučeni za ovo područje, potrebne urbanističke površine za izgradnju su sledeće:

Mesto	IS (ha)	PS (ha)	KS (ha)	Svega (srednja vrednost)
Pržno - Kamenovo	9,0 - 12,0	-	0,36 - 0,45	10,90
Sv. Stefan				
Bliziku e	3,93 - 5,25	0,90 - 1,12	-	5,60
Rijeka Reževi i - Drob. - Krstac	5,25 - 7,00	1,20 - 1,50	-	7,98
Katun Reževi i	4,81 - 6,41	1,1 - 1,38	-	6,84
Petrovac	21,0 - 28,0	3,20 - 4,0	1,1 - 1,33	29,31
Buljarica	28,00-31,00	11,00-14,00	-	42,00

Potrebna bruto razvijena građevinska površina dobija se na osnovu sledećih normativa koji su za potrebe GUP-a iz 1986. godine obrađeni u posebnoj STUDIJI STANOVANJA (IAUS - 1985):

Tip izgradnje	Stalno stanovn. m ² BRGP/1 st	Sezonsko stanovn. m ² BRGP/1 st
IS	45,43	34,42
PS	34,42	27,53
KS	30,0	24,0

Prema tome, potrebna BRGP, po naseljima i prema vidu stanovanja, iznosi:

Mesto	IS (m ²)	PS (m ²)	KS (m ²)	Svega (m ²)
Pržno - Kamenovo	34.692,50	-		34.692,504
Sv. Stefan				
Bliziku e	18.241,50		-	18.241,50
Rijeka Reževi i - Drob. - Krstac	21.133,00		-	21.133,00
Katun Reževi i	23.404,50		-	23.404,50
Petrovac	75.649,00	16.521,00	7200	99.370,00
Buljarica	59.438,50	37.172,25	22.440,00	96610,75
- Komplementarni kapaciteti		1.400 ležajeva		
- Doma instva		6.800 ležajeva		
- Apartmani "time share"		1.700 ležajeva		
- Ukupno (bez zone Sv. Stefana)		21.150 ležajeva		

U odnosu na postojeće stanje (1996. godina: ukupno 10.978 ležajeva), ovo je ogroman zaostatak. Uporedni prikaz će to najbolje pokazati, pogotovo će biti vidljiva nepovoljna struktura, gde osnovni kapaciteti čine oko 30% svih, a plan je da oni čine 76% ukupne strukture.

Uporedni prikaz postojećih kapaciteta (1996. godina) i planiranih za 2011. godinu.

Vrsta kapaciteta	1996. god.	Plan 2011	Razlika
Osnovni kapaciteti (hoteli, turistička naselja)	3.005	11.250	+8.245
Komplementarni (odmarališta)	6.589	1.400	-5.189
Apartmani "time share"	-	1.700	+1.700
Doma instva	1.115	6.800	+5.685
Ukupno (bez Sv. Stefana i C. glavice):	10.978	21.150	+10.172

To znači da pored rekonstrukcije postojećeg turističkog fonda, u narednih deset godina treba izgraditi oko 10.000 turističkih ležajeva (uglavnom visokih kategorija), što će reći prosečno (računajući od 2003.g.) oko 1.250 godišnje. Računajući sa prosečnim ukupnim troškom po jednom ležaju od 25.000 USD (za izgradnju, opremanje i komunalije), to iznosi oko 31 miliona USD godišnje.

Iz sadašnje perspektive gledano, čini se da to nije realno, ali je ovim planom neophodno rezervisati potreban prostor, što je i jedan od osnovnih ciljeva ovakvog planiranja.

3.5. POSTOJE I PLAN: PLANIRANO I REALIZOVANO

Predhodna planska dokumentacija za ovo područje su PPOB, i Generalni urbanisti ki plan sektor Kamenovo-Buljarica.

3.6. REZULTATI ANKETE KORISNIKA PROSTORA

Anketa stanovništva nije ra ena paralelno sa detaljnim snimanjem terena ve je prakti no sprovedena pisanim putem kroz zahtjeve korisnika i vlasnika parcela. Obra iva u je dostavljeno preko **20** zahtjeva koji se odnose na ucrtavanje, preparcelaciju, formiranje urbanisti kih parcela i sl.

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1.OSNOVNI KONCEPT PLANSKOG DOKUMENTA

Prostor obuhvata LSL-je u odnosu na ostale dijelove Budve i veze sa drugim cjelinama, predstavlja dobru lokaciju za razvijanje turisti kih kapaciteta. Kako se teren ve im dijelom dosta strmo spušta prema obali, sa cjele lokacija pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu pogodnost za razvoj seoskog turizma u apartmanskim i individualnim sadržajima – ambijentalnim vilama,koji se planiraju na ovim prostorima.

Tako e, postoje zna ajni potencijali za poboljšanje postoje e i razvijanje nove saobra ajne mreže, što omogu ava rješavanje problema saobra aja kroz ovo i okolna naselja, posebno u ljetnjim mjesecima. Uspostavljanje reda u saobra ajnoj mreži, komunalno opremanje prostora, jasno odre ivanje namjena prostora su osnovni ciljevi ove Studije.

Zona zahvata LSL – je obuhvata prostor izme u Jadranske magistrale do naselja Perazi a do sa jedne strane I područja zvanog Smokvica i spada u kompleks koji se nalazi u zale u luksuznih plaža koje imaju trajni zna aj.

Razvoj na ovom prostoru treba da bude specifi an sa o uvanjem osnovnih vrijednosti baziranih na principima urbanisti kog planiranja:

-Prirodne vrijednosti odre uju ravnotežu koriš enja prostora.

-Ostvariti povezanost naselja kao po vertikali tako i po horizontali. Ostvariti tjesnu vezu izme u turista i stalnog stanovništva iz okruženja (Petrovca, Katun-Gornje selo, Manastir Reževi i, Perazi a do, Smokvica, Sko i evojke i dr.)



5.1.1. Postoje e stanje

U naselju Donji Katun nalazi se 29 individualnih stambenih objekata:

- 10 objekata stalnog stanovništva, nešto ruševina
- 12 vikend stambenih objekata
- manastirski dom
- groblje
- škola spomen dom
- male crkve i kapela.

Vidljivi su ruševni objekti koji se mogu rekonstruisati tako da se ponovo oformi seosko jezgro koje je dosta zapušteno.

Planiranom studijom lokacije o ekuje se sljede e:

- Rekonstrukcija postoje eg seoskog jezgra.
- Izgradnja individualnih stambenih objekata ime bi se zaokružila potreba i kapacitet ovog naselja za stambenom izgradnjom.
- U suteranima i prizemljima objekata nove izgradnje mogu e je predvidjeti poslovne prostore za snadbjevanje manjeg kapaciteta,ugostiteljskim i prostorima male privrede ime bi se zaokružila turisti ka ponuda.
- Saniranje ambijenta, izgradnja saobra ajnica, pješa kih staza ,trgova i ostale infrastrukture.
- Kultivacija zelenih površina .

5.1.2. Prostorna organizacija

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta, oslanja se na osnovne principe GUP-a i PPOB:

- Prostor za izgradnju turisti ko stambenih objekata treba da se prostire upravno na izohipse u pravcu mora.
- Da se u zoni širine 10m od magistralnog puta ne dozvoli nikakva gradnja.
- Da koeficijent izgra enosti ne prelazi dozvoljeni, prema uslovima iz projektnog zadatka.
- Da se obezbjedi vertikalni transport korisnika prostora i prostor za stacioniranje vozila(1 vozilo-1stan,25m² površine za jedno vozilo)ukoliko ovih površina nema na tlu,one se mogu smjestiti u suterenu objekta,ako to dozvoljava nagib terena.
- Da se formira pješa ka promenade prema obali i od Petrovca kao I u pravcu Sko i evojke.
- Uklapanje u ambijent novih objekata.

BROJ	NAMJENA PROSTORA U PLANU	INDEKS ZAUZETOST PARCELE-lp	INDEKS IZGRA ENOSTI Lg=BRGP/lp	TIP NASELJA
1.	KU E ZA ODMOR	Do 0.2	0.3-0.4	ŠIRA SEOSKA ZONA I SL.
2.	SEOSKE ZGRADE U GRUPACIJI	Do 0.3	0.6-0.9	SELA U ZALE U
3.	AMB.IZGRADNJA -VILE -TURIZAM	Do 0.2 Do 0.25	Do 0.4 Do 0.75	ZONE AMB. IZGRADNJE

Navedeni parametri obuhvataju tipične namjene prostora u seoskim naseljima kao i izgradnju u novoformiranim ambijentalnim cjelinama. Parametri se odnose na pojedinačne parцеле i neobuhvataju kolske saobraćajnice i zajedničko zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjedu, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.

- Za ostale, netipične namjene, potrebna je odredena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije koja će se oslanjati na Projektni zadatak i na gore navedene pokazatelje.

Prema GUP-u „Katun Donje selo i druga okolna naselja, treba graditi po principu takozvane „ambijentalne izgradnje“.

Itava LSL-je je podjeljena u pet funkcionalnih segmenata koji će se u budućnosti sažimati u cjelinu. Kima koja ih povezuje je primarni kolski saobraćaj od priključka na magistralu, te obodni tok saobraćaja koji se produžava ka susjednim selima i sekundarni saobraćaj koji se mrežno širi kroz naselje.

Zone koje su planirane su:

- Zona Donji Katun – staro seosko jezgro
- Zona stambeno-turistička izgradnja sa postojećim i novim objektima, na kojima se po zahtjevima vlasnika može dozvoliti manja adaptacija ili dogradnja koja ne bi ugrozila susjedne objekte, sa urbanističkim tehničkim uslovima koje će striktno zahtijevati uklapanje u tradicionalnu arhitekturu.
- Zona , turizam
- Zona , zelena zona
- Zona , Manastirski kompleks.

Ukupan broj novoprojektovanih objekata iznosi:

- Stambeni individualni objekti tipa vila i dvojnih objekata; broj objekata je 119, ukupne bruto površine 47.990 m², spratnosti S+P+1.
- Stambeni objekti u seoskoj jezgri. Predviđeno je 21 objekata manje kvadrature, spratnosti S+P+1. Ukupna bruto površina je cca 1800m² urađeni u ambijentalnom stilu.
- Poslovni prostori u prizemlju ili suterenu planiranih objekata pogotovu oko trgova u seoskoj jezgri, koji bi se revitalizovali.

Ukupna bruto površina novoizgrađenih objekata u zoni turizma iznosi 49.790,40m². Spratnost objekata S+P+1. Površina postojećih objekata cca 2000m².

(2) Broj korisnika dobijen je na osnovu normativa iz GUP-a Kamenovo-Buljarica iz 2005 g. gdje je za individualno stanovanje niske gustine potrebno, bruto razvijenu građevinsku površinu podijeliti sa 50m² (strana XVIII, stav 5.2.1. stanovanje, Studija stanovanja – IAUS).

Razvojni ciljevi i zadaci

Razvoj koji započinje na ovom prostoru treba da bude specifičan sa odnošenjem osnovnih vrijednosti baziranih na principima urbanističkog planiranja:

- Prirodne vrijednosti određuju ravnotežu korištenja prostora.
- Ostvariti povezanost naselja kao po vertikali (pješačkim stazama), tako i po horizontali (kolskim putevima)
- Ostvariti tjesnu vezu između turista i stalnog stanovništva iz okruženja (Donje selo, Manastira Reževi i, Perazića do, Smokvica, Sko i evojke i naselja prema zaleđu i Petrovcu).

Prostorna organizacija

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta oslanja se na osnovne principe GUP-a i PPOBudva i Studijom sela u zaleđu – izgradnja u selima, kojom je obavljena urbanistička analiza kojom su date planske propozicije i pravila za obnovu i dalji razvoj ovih naselja.

- Prostor za izgradnju stambeno-turističkih objekata treba da se prostire upravno na izohipse u pravcu magistrale i mora.
- Da se u zoni širine 10m od magistralnog puta ne dozvoli nikakva gradnja.
- Da koeficijent izgrađenosti ne prelazi dozvoljeni, prema uslovima iz projektnog zadatka.
- Da se obezbijedi vertikalni transport korisnika prostora i prostor za stacioniranje vozila (1 vozilo-1 stan, 25m² površine za jedno vozilo) ukoliko ovih površina nema na tlu, one se mogu smjestiti u suterenu objekta, ako to dozvoljava nagib terena.
- Da se formira pješačka promenade prema obali i od Petrovca u pravcu Sko i evojke.
- Uklapanje u ambijent novih objekata.

Prema Planovima višeg reda, Katun Gornje selo i druga okolna naselja, treba graditi po principu takozvane "ambijentalne izgradnje".

Itava LSL-je je podjeljena u tri funkcionalna segmenata koji će se u budućnosti sažimati u cjelinu. Kima koja ih povezuje je primarni kolski saobraćaj od priključka na magistralu, te obodni tok saobraćaja koji se produžava ka susjednim selima i sekundarni saobraćaj koji se mrežno širi kroz naselje.

Zone koje su planirane su:

- Zona seoske izgradnje Gornji Katun – staro seosko jezgro.
- Zona stambeno-turističke izgradnje sa postojećim i novim objektima, na kojima se po zahtjevima vlasnika može dozvoliti manja adaptacija ili dogradnja koja se po zahtjevima vlasnika može dozvoliti manja adaptacija ili dogradnja koja ne bi ugrozila susjedne objekte, sa urbanističkim tehničkim uslovima koje će striktno zahtijevati uklapanje u tradicionalnu arhitekturu.
- Zona stambene izgradnje , u prizemljima objekata javni sadržaji.

Bilans površina

POKAZATELJI PLANIRANOG STANJA

Zona zahvata	127.790,87
Urb.Parcele bruto(gradnja i zel.)	94.337,62
Urb.Parcele bruto - Gradnja	69.268,06
Urb.Parcele bruto - Zelenilo	25.069,56
Parcele neto - dvorišta	52.096,36
Pod objektima	17.171,70
Zelenilo u okviru urb.parcela	41.677,08
Saobraćajne površine (ulice, trotoari i parking površine)	30.038,48
Staze i ulično zelenilo	3.414,77
Bruto izgrađena površina	49.790,40
Indeks zauzetosti opšti	0,25
Indeks izgrađenosti	0,71
Broj park. i garaža	130
Broj objekata - Postojeći	29
Broj objekata - Novi	119
Broj korisnika	444

POVRŠINALSL-a: 12,78ha
 NETO gustina stanovanja: 34st/ha
 Indeks zauzetosti: 0,25 max
 Indeks izgrađenosti: 0,72 max
 Zelenilo: 158,00 m²/stanovniku
 Saobraćajnice i pješake komunikacije:3,00ha

5.1.4 Tercijalni servisi

Za potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snabdevanja stalnog stanovništva i turista izabran je procenat od 1% što znači na sto korisnika jedanzaposlena.

Prema broju korisnika 444 trebalo bi da bude 5 zaposlena i to:

- U ugostiteljstvu	3 zaposlenih x 25 m2 =	75 m2
- Trgovina	2 zaposlenih x 30 m2 =	60 m2

UKUPNO : 135m2

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta, oslanja se na osnovne principe PPOB, GUP-a, kao i smjernica iz studije "Sela u zale u".Razvoj naselja i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri spriječe prostorni konflikti, obezbijedi kvalitetno okruženje i ostvare mogući nastanci za urbani i privredni razvoj.Cilj razvoja ovog područja je razvoj visokokvalitetnog seoskog turizma, koji integriše turističke kapacitete i stalno stanovanje, sa pratećim i komplementarnim sadržajima u prirodno

okruženje i kreira turističko okruženje visokog kvaliteta. Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci su:

Na osnovu planova višeg reda ovaj prostor je definisan kao zona za razvoj individualnih stambeno – turističkih kapaciteta i komplementarnih aktivnosti.

Unutar zahvata Studije, koja je površina 13,14ha, shodno planskim opredeljenjima, smjernicama GUP-a i Prostornog plana opštine Budva, planirani su raznovrsni stambeno-turistički objekti više kategorije, seosko stanovanje sa kvalitetno odabranim međusobnim odnosom uz maksimalno očuvanje postojećeg zelenila i seoskog ambijenta i uklapanje u novo urbanističko rješenje.

Vodilo se računa da gradnja na ovom području bude što manje primjetna u prostoru pa su se maksimalno poštovali parametri, iz PPOB, i GUP-a, u pogledu zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela.

U cilju zaštite postojećeg fonda zelenila ukoliko dođe do gradnje u maslinjacima vodilo se računa o očuvanju istih što je detaljno obrađeno u urbanističkim uslovima.

Prilikom planiranja maksimalno su se poštovali propisi kojima se reguliše izgradnja turističkih objekata i turističkih naselja odnosno urbanistički standardi i normativi za izgradnju u selima.

Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mjestima kojima se utvrđuje lokacija za izgradnju, njeno uklapanje u prostorno – funkcionalnu strukturu, saobraćajnu povezanost kao i prirodne pogodnosti za izgradnju turističkih sadržaja vodilo se računa o republičkim propisima koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju.

Planskom dokumentacijom potrebno je bilo utvrditi zone određene tipologije i strukture izgradnje turističkih i stambenih objekata kao i oblik sadržine u cjelini urbanog obuhvata a pri tom zadovoljiti korisnike prostora.

U priloženom prikazu zona jasno se vidi struktura naselja, grupacija određeni tipova objekata, što je dato u grafikom prilogu.

Objekti su tretirani u tri kategorije:

- Zona seoske izgradnje i rekonstrukcija Donji Katun – stara seoska jezgra.
- Stanovanje, postojeće i novo
- Apartmanski sadržaji
- Ekskluzivne vile

Svi objekti mogu biti u funkciji preko cijele godine a ne samo tokom turističke sezone.Formiranjem ovog naselja treba stvoriti preduslove da njegovi kapaciteti budu iskorišćeni tokom cijele godine, što znači da treba kvalitetno izbalansirati međusobne odnose sa pratećim i komplementarnim sadržajima.

Prilikom planiranja ovog prostora poštovane su preporuke iz planova višeg reda kao i preporuke iz Master plana razvoja turizma u Crnoj Gori, stavova Ministarstva turizma i zaštite životne sredine kao i opredeljenja opštine Budva.

Predloženo urbanističko rješenje je sinteza uputa Projektnog zadatka, smjernica Planova višeg reda, kao i postojećih prirodnih uslova na terenu.

Područje Studije podijeljeno je u nekoliko različitih zona sa komplementarnih namjenama.

- kompleks objekata namjenjenih turizmu, u formi vila sa više apartmanskih jedinica, u planu obeležene kao vile u funkciji turizma u jugo-zapadnom djelu zahvata. Strukture su raspoređene tako da formiraju zasebnu ambijentalnu cjelinu, sa odgovarajućim zelenim površinama. Objektima je predviđen pješaki prilaz i prilaz pješaka – kolskom saobraćajnicom.

Drugi dio područja namjenjen je izgradnji turističkih objekata sa apartmanima visoke kategorije (u isto imenom djelu nasela). Za svaki objekt predviđeno je povezivanje na planirane interne kolsko-pješke saobraćajnice, koja nisu predviđena za frekventni saobraćaj već predstavlja komunikaciju u okviru samog naselja. Zona namjenjena turistima sa apartmanima podrazumjeva i odgovarajuće zelene površine oko njih, kao i povoljnu orijentaciju objekata i vizura prema moru. Objekti su sa kosim krovovima u ambijentalnom stilu bez krovnih badža. Zone apartmanskih sadržaja su zona više stambenih jedinica u funkciji stanovanja ili turizma. Neki od ovih objekata su već izgrađeni i biće uklopljeni u planirane sadržaje.

U okviru kompleksa predviđene su površine i objekti namjenjeni kolektivnom korištenju, i to u funkciji apartmanskog naselja, vila i stalnog stanovanja. Pod ovim se podrazumjevaju servisi naselja, uslužni i komercijalni sadržaji (trgovine, ugostiteljstvo, multifunkcionalne sale i slično). Zone su formirane iz nekoliko dijelova u okviru naselja, od kojih svaki može opsluživati određeni dio naselja.

U okviru naselja predviđene su i rekreativne površine i individualni bazeni.

Detaljna namjena površina

Planirane strukture su postavljene upravno na izohipse i kaskadno se spuštaju prema moru. Pješke površine odvojene su od kolskog saobraćaja i razvijaju se u više pravaca između postavljenih objekata, stazama i stepeništem po terenu u prostoru gdje su prirodno velike visinske razlike.

Detaljna namjena površina ukazuje na dosta povoljan odnos zelenih površina i površina ostalih namjena. Svi objekti, osim objekata vila, i individualnih objekata u suteranima djelimično ukopanim u teren, imaju sadržaje servisne namjene.

Kako nagibi terena uslovljavaju pozicioniranje saobraćajnica i objekata, kao i u jednom broju slučajeva, jednostranu orijentaciju objekata, cilj je bio obezbijediti povoljne vizure objektima. Zona sa apartmanskim turistima orijentisana je prema moru. Naglašava se da je spratnost objekata takva da obezbeđuje odlične vizure na svim etažama objekata, odnosno da objekti jedni druge ne zaklanjaju.

Detaljna namjena površina ilustruje i poželjne urbanističko-arhitektonske obrasce i formu objekata. Spratovi objekata se smiču, obezbijuju i formiranje ambijentalne cijeline, ali i efikasnog iskorišćenja objekata.

Prirodni nagib terena i njegove morfološke karakteristike iskoristiti za formiranje sistema bazena, vezanih manjim vodenim površinama. Sve slobodne površine zadržavaju svoje prirodne karakteristike i prate postojeći nagib terena.

Okolo bazena treba predvidjeti platforme, koji prate nagib terena, te predstavljaju cjelinu sa prirodnim okruženjem.

Sve površine povezane su pješkama i stazama i stepeništima. Turistički objekti sa apartmanima svojom zatomom formom i strukturnom dispozicijom treba da istaknu svoje pojedinačne pozitivne karakteristike mediteranskog podneblja i ambijenta. Njihova spratnost varira od P+1 do S+P+1, u dosta slučajeva javljaju se suterenske etaže zbog nagiba terena, pa se mogu na pojedinim objektima javiti više suterenskih etaža koje su kaskadno djelimično ukopane u teren.

Vile su formirane u više nivoa, zavisno od nagiba terena i orijentisane su prema moru. Komercijalni objekti nalaze se u centralnom djelu sela i nude širok spektar mogućnosti za sve vidove ugostiteljskih i ostalih usluga.

Apartmanski objekti su uglavnom u krajnjim djelovima zahvata i imaju kolski i pješki prilaz, uglavnom sa podzemno rešenim garažama. Zbog nagiba terena ponekad imaju više suterenskih etaža.

Objekti javnog i društvenog standarda

- Razvoj kroz uređivanje parkovskih i šumskih površina za rekreativne aktivnosti.

Kulturna baština

Na ovom zahvatu ima objekata kulturne baštine. U zahvatu je Manastirski kompleks Reževi i koji je tretiran kroz ovu, Studiju lokacije Katun donje selo.

Saobraćajna infrastruktura

Izgradnje kompletne saobraćajne infrastrukture za potrebe naselja unutar lokacije i povezivanje na postojeće saobraćajnice u zahvatu i okruženju, rješavanje problema parkiranja i garažiranja vozila unutar parcela korisnika, kao i trasiranje pješke staze i njeno povezivanje na susjedne destinacije je jedan od najvažnijih segmenata ovog planskog dokumenta.

Komunalna infrastruktura i objekti

- Opremanje naselja neophodnom komunalnom infrastrukturom;
- Uređivanje korita bujnih potoka kao i manjih vodotokova, koji se slivaju sa padina pobješka i koji svojim bujnim karakterom mogu da ugroze naselje i objekte u njemu.

4.2 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Planirane namjene površina definisane su kroz dvije grupe osnovnih namjena:

1. Namjene javnog interesa – saobraćajnice, zelenilo, i objekti komunalne infrastrukture (trafostanice, crpne stanice i dr.)
2. Namjene pojedinačnog interesa – one površine namijenjene stanovanju, turizmu, komercijalnim i uslužnim djelatnostima.

Površine namijenjene sadržajima javnog interesa su:

- Trafostanice, crpne stanice i drugi objekti komunalne infrastrukture
- Saobraćajnice
- Površine pod zelenilom i slobodne površine

Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene

To su površine sljedećih namjena:

Prostorna organizacija

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta, oslanja se na osnovne principe GUP-a, PPOB kao i smjernica iz Studije – izgradnja u selima

Razvoj naselja i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri spriječe prostorni konflikti, obezbijedi kvalitetno i privlačno okruženje i ostvare mogućnosti za urbani i privredni razvoj. Iako je dosadašnja analiza ukazala na određene ograničavajuće faktore i negativne tendencije razvoja naselja, sa

druge strane se otvara niz mogućnosti koje bi u budućnosti mogle da uravnoteže i obezbijede njegov ravnomjerniji razvoj. Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci su:

Na osnovu planova višeg reda ovaj prostor je definisan kao mješovita zona sa sledećim sadržajima:

- stanovanje
- turizam – renta vile i apartmanski objekti u turističkoj ponudi.
- komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu

Turizam

Potrebno je utvrditi zone određene tipologije i strukture izgradnje turističkih kompleksa kao i utvrditi i oformiti veštačene sadržaje u celinu turističkih sadržaja urbanog obuhvata;

Stanovanje

- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati planske postavke i dovršiti zaostale zone izgradnje;
- Odrediti veličine parcela zavisno o zoni i tipologiji izgradnje;
- Formirati nove zone stanovanja;

4.3. STANOVANJE

Stanovanje u zoni zahvata

Stanovanje u zoni zahvata podrazumeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih celina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih celina planirana se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Planirana je stanbeno-turistička izgradnja, usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu predvidjeti su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Minimalne površine parcela su 800m² za individualne samostojeće objekte do 500m² za objekte u nizu uz koeficijent zauzetosti od 20-30%. Preporučuje se maksimalna spratnost za ove objekte od dvije nadzemne etaže. Na strmim terenima, ukoliko to teren nalaže, može imati i suterensku etažu.

Zadate površine urbanističkih parcela nemogu se u potpunosti ispoštovati, uglavnom zbog vlasništva.

Posebним oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

Posebним oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

4.4. TURIZAM – renta vile i apartmanski objekti

Turizam se na području plana tretira u dva djela i to :

-u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila i apartmana. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena.

-objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005). U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Studije: turistička naselja, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje.

Specifičnosti koje se posebno ističu za ovo područje su:

- turističko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prateće sadržaje koji omogućuju samostalno funkcionisanje,

U okviru zahvata planirana su individualni objekti, apartmanski objekti i vile.

5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

5.1. Spomenici kulture - prethodna zaštita

Kompleks može uživati prethodnu zaštitu na osnovu člana 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture ("Službeni list RCG", br. 47/91) u kojem se kaže "Objekti i predmeti za koje se osnovano pretpostavlja da imaju svojstva spomenika kulture uživaju prethodnu zaštitu (u daljem tekstu: spomenici koji uživaju prethodnu zaštitu), u skladu sa odredbama ovog zakona.

Objekti i predmeti iz stava 1. ovog člana su naročito: tipske seoske crkve XIX i XX vijeka, profani spomenici kojima su degradirana spomenička svojstva (ljetnjikovci, stambene zgrade, jedan broj objekata memorijalno-istorijskog ili ambijentalnog karaktera),

Urbani obuhvat sadrži objekte graditeljskog nasljeđa, a to je kompleks Manastir Reževici.

Manastirski kompleks Reževici je pod zaštitom države, odlukom o registraciji iz 1957god. Kompleks se sastoji od dvije crkve, konaka i zvonika.

Manastir pored svoje istorijske i arhitektonske vrijednosti predstavlja sa svojim vrtovima i vegetacijom, položajem na „glavici“ iznad turističkog kompleksa Perazića do, izuzetnu ambijentalnu vrijednost. S obzirom na značaj objekta i njegov položaj treba ga uključiti u turističku – kulturnu ponudu, ali nove objekte posebno u arhitektonskom izrazu, treba pažljivo birati i locirati na nižim kotama od manastira i vizuelno zelenilom odvojiti od manastirskog kompleksa.



Manastir Reževi i nalazi se na živopisnom i zelenom platou iznad morske obale na domaku Petrovca. Po predanju ovdje su nekad postojali paganski hramovi i antička groblja germanskih i rimskih porodica.

Srpski kralj Stefan Prvovjenski boravio je u Reževima. Sagradio je crkvu Uspenija presvete Bogorodice, koja je osvećena 1223. godine. Car Dušan je u Reževima podigao crkvu arhiepiskopa Stefana, koja je osvećena 1351. godine i tom prilikom Paštrovićima podario svoj zlatni zakonik, kojim su se Paštrovićima služili pri vijenjanju na Drobnom Pijesku i donosili presude na Sudinom Brdu. Prema jednom zapisu na ikoni iz 1423. godine koju je radio jeromonah Nikodim, spominje se i manastir Reževi.

U jednom dokumentu iz 1612. godine, kojim mještani iz bratstva Šoljaga darivaju Manastiru nešto zemlje za obradu, govori se o crkvi Uspenija presvete Bogorodice i o ovom manastiru. Sve do polovine XIX vijeka postojao je ovdje, pored puta, kameni stub sa udubljenjem u koga su stanovnici iz okolnih sela redovno stavljali bokal sa vinom, kao znak gostoprimstva prema putnicima. Priča se da je Rajmund iz Tuluze sa svojim krstašima pio vino iz paštrovskog bokala.

Manastir Reževi je kroz dugu istoriju često razaran.

Od strane turske vojske 1705. i 1785. godine, Francuzi su ga opljačkali 1812. godine, a ovaj jedinstveni arhitektonski kompleks nije mimošao ni veliki zemljotres u aprilu 1979. godine.

U sastavu Manastira Reževi i nalaze se tri manje crkve:

- **Crkva Uspenije presvete Bogorodice** po predanju je podignuta u XIII vijeku. Sačuvane su freske s početka XVII vijeka i ostaci slojeva iz XIII vijeka. Pretpostavlja se da ih je radio poznati umjetnik Strahinja iz Budimlje koji je uradio živopise u mnogim crkvama toga vremena. Ikonostas je izradio 1833. godine ikonopisac Aleksije Lazović iz Bijelog Polja. Ikone su dobro sačuvane.

Crkvom dominiraju likovi Hrista Pantokratora, Bogorodice "Širšaja nebeski", kompozicije na temu Hristovog stradanja iz Starog i Novog zavjeta, hagiografski likovi svetih mučenika i ratnika. U oltarskoj apsidi su figure svetih otaca liturgičara – u kompoziciji Evharistije, a na desnom oltarskom zidu nalazi se djelimično sačuvan Dejzis Hrista Spasitelja.

- **Crkva Svetog Arhiepiskopa Stefana** je osvećena 1351. godine. Razrušena je u XIX vijeku. Sačuvani ostaci zidova i dio sačuvanih fresaka govore o njihovoj izuzetnoj likovnoj vrijednosti.

- **Crkva Svete Trojice** je najosvećeniji objekat u sastavu Manastira, podignuta 1770. godine. Crkva je u obliku krsta sa apsidom oltara i desnom četvrtastom apsidom za pijevnicu. Građevinski je u sastavu crkve Uspenija presvete Bogorodice. Iznad ulaznih vrata ima veliku bijelu rozetu.

Na crkvi se nalazi četvrtasti zvonik visok 20 metara, a u njoj je sačuvan novi ikonostas sa ikonama, rad domaćeg slikara Marka Gregovića.

Prema nekim zapisima konak je postojao još u XVIII vijeku. Rušen je i obnavljan zajedno sa ostalim crkvenim objektima, tako da sadašnji u cjelosti može da odgovori svojoj namjeni.

Od sačuvanih kulturno-istorijskih dragocjenosti navodimo: ikona Presvete Bogorodice iz 1693. godine, četvorojevanje iz 1835. godine, veliki litijski krst iz 1850., Darohranilnica iz polovine XIX vijeka itd.

Zbog svih ovih kulturno-istorijskih dragocjenosti i vrijednosti, manastirski kompleks Reževi je uvršten je u spisak kulturno-istorijskih spomenika Crne Gore i nalazi se pod zakonskom zaštitom.

5.2. OSTALO GRADITELJSKO NASLJEĐE

Od ostalog graditeljskog nasljeđa treba voditi računa da stara sela, koja su u zoni ove Studije ne budu narušena novom gradnjom. Treba dozvoljavati samo rekonstrukciju u postojećim gabaritima i dozvoliti popunjavanje praznina između postojećih objekata.

Zaštita navedenih objekata, podrazumijeva slijedeće mjere:

jasno definisanje zaštitne ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt-zone;

definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će se na odgovarajućim načinima uvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta. Obavezno zaštititi bašte tzv. "potkunjice" koje su karakteristične za paštrovska sela i nedozvoliti nikakvu gradnju na istim.

6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Uslovi u pogledu planiranih namjena

Ovom LSL-je utvrđena je detaljna namjena građevinskog zemljišta za predmetni prostor. Teritorija obuhvaćena ovim Dokumentom namjenjena je za realizaciju stambeno-turističkog

kompleksa, uključujući i revitalizaciju postojećih starih seoskih naselja. Osnovne namjene površina na prostoru obuhvaćenom ovom Studijom su:

- stanovanje
- turizam- apartmani i renta vile u funkciji turizma
- ugostiteljski objekti
- parking prostor
- saobraćajne površine (kolske i pješke komunikacije)
- rekreativni sadržaji
- slobodne površine

6.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA I POJMOVA KOJI SE JAVLJAJU U STUDIJI

6.1.1. Obrazloženje namjene površina

Javne površine su: saobraćajne površine (kolske, kolsko-pješke komunikacije, parkiri, javne garaže, javna stepeništa) i površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo).

Površine za druge namjene su sve ostale površine koje se predviđene LSL-je.

Osnovna karakteristika ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, sveprisutan i što je skoro cijeli prostor koji nije obuhvaćen javnim površinama, njime prožet.

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. Ovom Studijom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

-Površine za stanovanje

- Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje.
- Dozvoljeni su turističko-stambeni objekti tipa vila visokog standarda.
- Revitalizacija postojećih seoskih grupacija
- U površinama za turizam i stanovanje mogu se dozvoliti, i:
 - prodavnice i zanatske radnje, koje ne smetaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
 - objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

-Površine za turizam

Površine za turizam predviđaju se za odmor i rekreaciju na površinama za turistička naselja i površinama za renta vile. Dopusćeni su:

- renta vile,
- turistička naselja,
- manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.

-Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

Površine pod zelenilom i slobodne površine su: maslinjaci, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila. U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za piće i hranu.

-Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog i pješke komunikacije u okviru koridora saobraćajnica, za prilazne površine za parkiranje vozila predviđene na urbanističkim parcelama ili u gabaritu objekata.

-Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture služe izgradnji komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture.

Dopusćeni su svi objekti komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu dopuštenu djelatnost.

Obrazloženje djelatnosti dato je na osnovu smjernica PPOB-a. Konkretno djelatnosti koje su dozvoljene u pojedinačnim namjenama Studije, date su u urbanističkim uslovima za te namjene.

6.1.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planskom dokumentu

1. Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad kona no nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje. Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 3,5 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u tabeli planirana spratnost.

2. Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod kona no nivelisanog terena.

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote kona no uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 2,6 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote kona no uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 2,6 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 2,6 m, ni niže od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod kona no ure enog i nivelisanog terena.

3. **Tavan** je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kuće, rezervoare za vodu i sl.
4. **Korisna etaža** objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke kona no ure enog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima 1 ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visine nadzidka najviše 2,00 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći i za etažno grijanje i sl. U Studijama sela nema potkrovlja s obzirom da ona nisu u ambijentalnom maniru paštrovske kuće.
5. **Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman.
6. **Srednje visoki objekat** za namjene turizma je objekat do četiri nadzemne etaže, s mogućnošću u izgradnje podruma (ili garaže u sutereu). Maksimalna spratnost srednje visokog objekta se označava na sljedeći način: Su+P+1.
7. **Niski objekat** je objekat do dve nadzemne etaže s mogućnošću u izgradnje podruma (sutereu ili garaže u sutereu). Maksimalna spratnost niskog objekta se označava na sljedeći način: P+1.
8. Najmanja dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene stanovanja i turizma je P+1.
9. **Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.
10. **Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.
11. **Dvostrano uzidan objekat** je objekat kojem se dvije strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a sa drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.
12. Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednopородni, višepородni**:
 - Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
 - Pod **jednopородnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
 - Pod **višepородnim objektom**, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

13. **Postojeći objekat** je objekat koji postoji u prostoru a izgrađen je na osnovu i u skladu s građevinskom dozvolom i za koji je izdata upotrebna dozvola ili je donijeto pozitivno rješenje Komisije, sa zadatakom da sagleda moguće nasti uklapanja nezakonito podignutih objekata koji bi se uklopili revizijom LSL-e opštine Budva. Postojeći im objektom smatra se i objekat koji je moguće legalizovati na osnovu posebnih propisa (odgovarajući zakon, posebnog propisa lokalne uprave, pozitivnog rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata ili drugog nadležnog organa).

14. **Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređene okoliše, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački kona no nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.

15. **Postojeća katastarska parcela** je parcela definisana katastarskim planom.

16. **Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Studijom predviđena za izgradnju objekta ili za drugu namjenu definisanu u grafikom prilogu. "Planirano stanje - namjena površina".

17. **Izgrađena površina** je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-ure enog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

18. **Indeks zauzetosti** urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

19. **Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli** je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređene urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.

Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Studije.

Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađeno objekta može biti do granica obližnjih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

20. **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili sutereu se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena ija funkcija optere uje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP ra una i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne ura unava u ukupnu BRGP.

21. Indeks izgra enosti urbanisti ke parcele je koli nik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanisti koj parceli i površine urbanisti ke parcele.

22. Visina objekta - h je visinski gabarit objekta odre en brojem nadzemnih etaža, podrumom (suterenom) i potkrovljem. Na nagnutim terenima visina objekta se odre uje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina ozna va mjeru koja se ra una od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina ve a).

23. Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne tre ine dužine pripadaju eg pro elja (fasade) objekta. U zahvatu Studija sela nema krovnih badža, jer nisu dio stare ambijentalne arhitekture.

24. Prirodni teren je neizgra ena površina zemljišta (urbanisti ke parcele), ure ena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, teniskih igrališta, poplo avanja i sl.

25. Regulaciona linija je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobra ajnica dozvoljena je izgradnja isklju ivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

26. Koridor ulice je prostor izme u regulacionih linija ulice.

27. Gra evinska linija se utvr uje detaljnim urbanisti kim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno gra enje. Za pojedine urbanisti ke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) gra evinska linija, dvije ili sve tri vrste gra evinskih linija. Gra evinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

6.2. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedina ne urbanisti ke parcele definisane su za odre ene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedina ne namjene za urbanisti ke parcele date su kroz posebne uslove za ure enje prostora i u grafi kim priložima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

1. Površine za stanovanje (pretežno turisti ko-stambena namjena)

- stanovanje srednje gustine (SM)
- stanovanje manje gustine sa jednorodnim stanovanjem (SM1)

stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem (SM2)

stanovanje manje gustine sa višeporodnim stanovanjem (SM3)

2. Površine za turizam (pretežno turisti ka namjena)

- površine za hotele i apart hotele (TH) nema u ovoj Studiji

3. Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

- gradske šume (UZGŠ)
- ure ene slobodne površine (UZSP)
- linearno zelenilo (UZLZ)
- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila (UZRS)
- maslinjaci (UZM)

4. Površine za komunalnu infrastrukturu

- **komunalni servisi** – elektrodistribucija, trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda

5. Površine za saobra ajnu infrastrukturu

- garaža (G)
- kolske površine
- kolsko-pješa ke površine
- pješa ke površine
- parkinzi

6.3. OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanisti ke parcela, na izgradnju novih zgrada, dogradnju i rekonstrukciju postoje ih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgra enom i neizgra enom gra evinskom zemljištu.

1. Osnovni uslov

Dozvoljeno je gra enje na svakoj postoje oj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanisti ka, kao i na novoformiranoj urbanisti koj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedina nu urbanisti ku parcelu i definisani su po namjenama.

2. Položaj urbanisti ke parcele

Urbanisti ka parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobra ajnu površinu.

Dodatno prvom stavu, urbanisti kom parcelom podobnom za gra enje smatra e se i ona parcela koja se ne grani i sa javnom saobra ajnom površinom, ali koja ima trajno obezbije en pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Položaj parcele utvr en je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susednim parcelama, iste ili i druge namjene.

3. Veli ina i oblik urbanisti ke parcele

Oblik i veli ina parcele odre uje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Veli ina i oblik urbanisti kih parcela predstavljeni su u grafi kom prilogu "Planirano stanje – parcelacije i preparcelacije".

Urbanisti ki pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgra enosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanisti ki pokazatelji.

U formiranju urbanisti kih parcela mogu a su i dopuštena manja odstupanja površine (oko ± 5%) zbog formiranja parcela za javne saobra ajnice. Zbog izgradnje javnih saobra ajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobra ajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogu uje izradu podzida, a kona no definisanje granice parcele prema javnoj saobra ajnici vrši e se na osnovu projekta izvedenog stanja saobra ajnice.

Zadržavaju se postoje e katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanisti ke parcele.

Cijeli prostor LSL je podijeljen na urbanisti ke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Dozvoljeno je u urbanisti koj parceli da se formiraju više od jednog objekta, za koje ovim urbanistiškim projektom treba da budu utvr eni svi uslovi izgradnje objekata.

Urbanisti ka parcela ne može se formirati na na in kojim bi se susjednim urbanisti kim parcelama na kojima su predvi eni objekti ometali uslovi koriš enja.

Pri podjeli urbanisti kih parcela sve novoformirane urbanisti ke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgra enosti, veli ina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanisti ke parcele prema javnoj saobra ajnici i dr.) definisane ovom Studijom.

Generalni stavovi

Podjela urbanisti ke parcele na kojoj se nalazi postoje a zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanisti ka parcela u zale u postoje eg objekta, za novi objekat gradjevinska linija se određuje prema važe im minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su odre ena za svaku namjenu.

Svaka urbanisti ka parcela mora imati pristup javnoj saobra ajnici min. širine 3.0 m.

Za urbanisti ke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog koriš enja ne mogu se preparcelisati.

4. Veli ina i površina objekata

Svi potrebni urbanisti ki parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanisti koj parceli dati su u grafi kom prilogu i u urbanisti ko-tehni kim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri

predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekora iti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isklju ivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uklju eni potpuno ili djelimi no ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isklju ivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

5. Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja objekata stambenih i turisti kih kapaciteta visokih kategorija, sa prate im komplementarnim sadržajima, ekskluzivna turisti ka naselja koja sadrže: vile i apartmane.

Namjene su nazna ene u grafi kom prilogu.

Na urbanisti kim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana i garaža.

6. Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobra ajne kolske i pješa ke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno gra enje objekata.

Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Gra evinska linija je linija do koje je dozvoljeno gra enje (granica gra enja), a prikazana je u grafi kom prilogu regulacija i nivelacija.

Gra evinska linija (granica gra enja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na odre enom odstojanju od regulacione linije.

Gra evinska linija prizemlja predstavlja obavezu povla enja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Gra evinska linija prizemlja važi samo uz gra evinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Objekat može biti postavljen svojim najisturenijim dijelom do gra evinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze gra evinsku liniju prema neizgra enim javnim površinama (zelenilo i saobra ajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od kona no nivelisanog i ure enog okolnog terena ili trotoara.

Nije dozvoljeno gra enje izme u gra evinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

S obzirom da planirana gradnja ne e te i istovremeno, ve zavisno od investitora potrebno je poštovati slede e normative:

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljede i na in:
-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postoje ih objekata, ve formirati iste ili sli ne u novoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

9. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

-Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.
-Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

10. Parkiranje vozila

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,0 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
HOTELSKI KAPACITETI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, obezbjeđuju se u okviru objekata u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

11. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću u nivelaciju ulične mreže (koje je na ovom području neznatna) pa se planirana nivelacija prilagođava konfiguraciji terena i važećim propisima za projektovanje saobraćajnica. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

6.4. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim uslovima se utvrđuju principi pod kojima se kroz plansko rješenje zadržavaju ili uklanjaju pojedini izgrađeni objekti.

Izgrađeni objekti koji se uklanjaju u cilju zaštite javnog interesa su svi objekti koji se nalaze u površinama za javne korišćenje (javne saobraćajne i javne površine pod zelenilom, koridori infrastrukture, vodno zemljište) na kojima nije dozvoljeno građenje drugih objekata.

Izgrađeni objekti se zadržavaju i prihvataju kao postojeći pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postojećim i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama previđenim za javnu namjenu;
- se ne nalaze na vodnom zemljištu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preparcelaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);
- svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;
- minimalno rastojanje objekta od granice susjedne parcele 1,0 m
- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju obezbijeđen trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.
- ispunjavaju uslove za izgradnju objekata definisane u zoni za rekonstrukciju i obnovu, sa dozvoljenim prekoracima ukupne BRGP na urbanističkoj parceli:
 - do 10% za objekte do 100 m²,
 - do 5% za objekte od 101-500 m²,
 - do 1% za objekte iznad 501 m².

Za svaki pojedinačni slučaj potrebno je donijeti posebno rješenje opštinske Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., moguće je donijeti odluku o potpunoj ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedinačni slučaj, na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata).

6.5. URBANISTIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći i objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima data je kao idejno rješenje i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važećih zakonskih propisa.

1. Urbanisti ka parcela

- za slobodnostoje e objekte - vile površina urbanisti ke parcele iznosi minimalno **300 - 400 m²**, a maksimalno **2000 m²**, za apartmanske objekte i hotele nema ograni enja.
- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanisti ke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m².
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu.
- širina urbanisti ke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgra ena površina iznosi 80 m², a najve a 40% od površine parcele, za vile, za apartmanske objekte 60% i za hotele 49%.
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
- razmak izme u nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta ra unato od vijenca do najniže ta ke kona no nivelisanog i ure enog terena.
- nizovi se mogu formirati u obliku latini nog slova "L" i "U" ili sli no.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Gra evinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Gra evinska linija prema regulacionoj liniji je obavezuju a i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bo nih granica parcele:
 - slobodnostoje i objekti - 2,5m
 - jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je mogu a isklju ivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na ijoj granici je predvi ena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su(ili Po)+P+1, odnosno –dvije korisne etaže. U suteranu ili podrumu smjestiti garaže.Kod velikih nagiba mogu se javiti i više suterenskih etaža,ali sljeme krova u nagibu ne može biti viso iji od 12,5m .Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- na pretežno ravnom terenu: najviše do 0,60m iznad kona no nivelisanog i ure enog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.00 m iznad kona no nivelisanog i ure enog terena;
- na terenu u ve em nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote kona no nivelisanog i ure enog terena najnižeg dijela objekta.

3. Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanisti ko-tehni kih uslova obavezno je provjeriti geomehani ka svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova.za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmi kog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izra eni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da kona no izgra eni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ura unavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor

(stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), ura unavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomo ni objekti koji su u funkciji koriš enja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veli ina pomo nih objekata je maksimalne do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokriva i adekvatni nagibu, koji iznosi 18° -23°, ili su ravni prohodni odnosno neprohodni krovovi.
- Ure enja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na na in dat za ure enje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani za izgradnju suhozida i podzida.
- Radi o uvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u ve em nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Ve e denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.
- Podzidi se izgra uju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

4. Rješavanje miruju eg saobra aja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema datim normativu.

5. Ogra ivanje

Parcele objekata se mogu ogra ivati uz uslove utvr ene ovim planom:

- parcele se ogra uju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (ra unaju i od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 m.
 - zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ogra uje.
 - ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m ra unaju i od kote trotoara, zbog obezbje enja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uli noj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.6. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTI KIH KAPACITETA

Kao turisti ka namjena planom su definisani samo prostori za planirane turisti ke apartmane kao površine za pretežno turisti ku namjenu. Urbanisti ki normativi i standardi za izgradnju turisti kih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizma mogu biti slobodnostoje i objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).

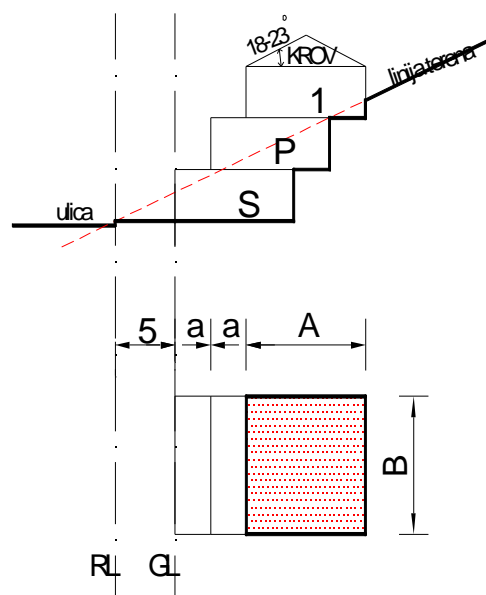
Oblik i veli ina gabarita zgrade u grafi kim priložima nije data oblikom i može se prilago avati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- gra evinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važe i zakonski propisi.

Urbanisti ki pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanisti ku parcelu (indeks zauzetosti, izgra enosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli

URBANISTI KI POKAZATELJI:

**6.7.KARAKTERISTI NI URBANISTI KO – TEHNI KI USLOVI
URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZDO**



OSNOVNI URBANISTI KI PARAMETRI

Preporuke za primjenu planskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju u selima
Parametri se odnose na pojedina ne Urbanisti ke parcele i ne obuhvataju kolske saobra ajnice i naseljsko zelenilo.

OSNOVNI PARAMETRI

Zauzetost parcele objektom izražavaju se procentom:

-za seoska podru ja indeks zauzetosti iznosi 0,2 ili 20%

-indeks izgra enosti predstavlja odnos ukupno izgra enih bruto gra evinskih površina objekata i površine parcele. Za seoska podru ja ovaj indeks iznosi 0,4 do 0,5 (za objekte na kosom terenu).

SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnna etaža. Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda suterena za svaki pojedina ni objekat, potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova.

ARHITEKTURA

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren.

Nagibi krovnih ravni 18-23° , pokriva mediteran crijep.

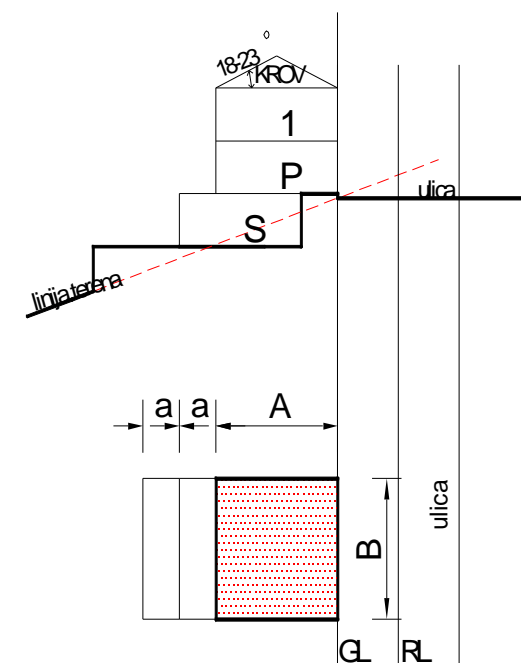
Fasada je od lokalnog kamena sлагanog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isklju uje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta npr. u podzidima max.dim.3,6x6,0m. uz poštovanje date gra evinske linije. Obavezno planirati na 100m² BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekat ima turisti ku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m² tur. prostora (1 apartman

**URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO**



OSNOVNI URBANISTI KI PARAMETRI

Preporuke za primjenu planskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju u selima.
Parametri se odnose na pojedina ne Urbanisti ke parcele i ne obuhvataju kolske saobra ajnice i naseljsko zelenilo.

OSNOVNI PARAMETRI

Zauzetost parcele objektom izražavaju se procentom:

-za seoska podru ja indeks zauzetosti iznosi 0,2 ili 20%

-indeks izgra enosti predstavlja odnos ukupno izgra enih bruto gra evinskih površina objekata i površine parcele. Za seoska podru ja ovaj indeks iznosi 0,4 do 0,5 (za objekte na kosom terenu).

SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnna etaža. Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda suterena za svaki pojedina ni objekat, potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova.

ARHITEKTURA

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren.

Nagibi krovnih ravni 18-23° , pokriva mediteran crijep.

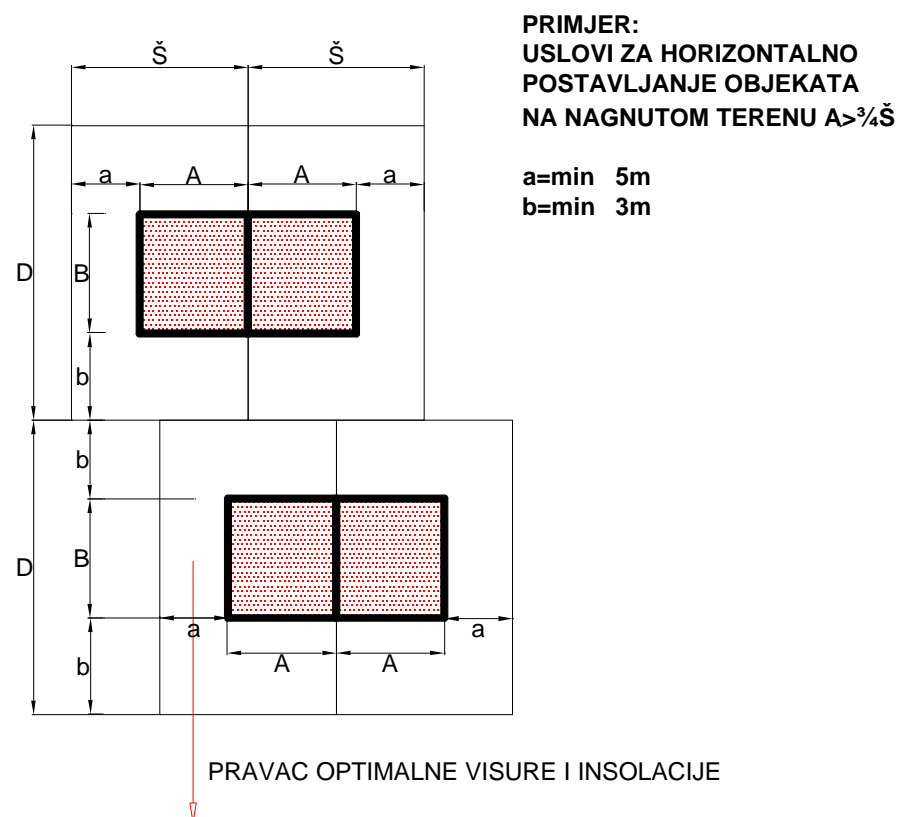
Fasada je od lokalnog kamena sлагanog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isklju uje se primjena bijele boje.

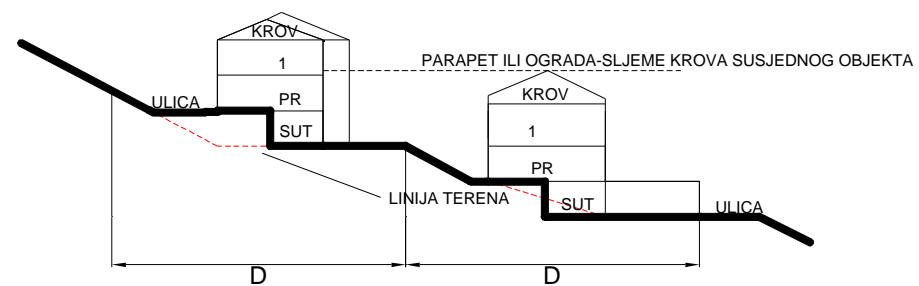
Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta ali obavezno uz njega, u podzidima max.dim.3,6x6,0m. uz poštovanje date gra evinske linije. Obavezno planirati na 100m² BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekat ima turisti ku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m² tur. prostora (1 apartman).

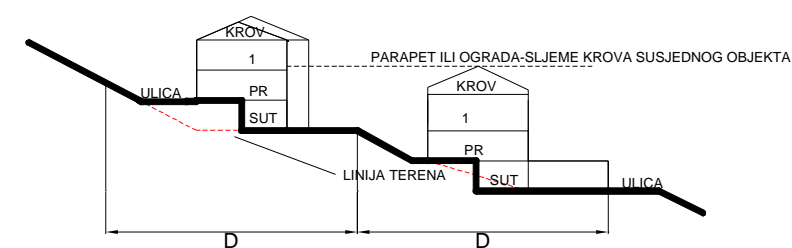
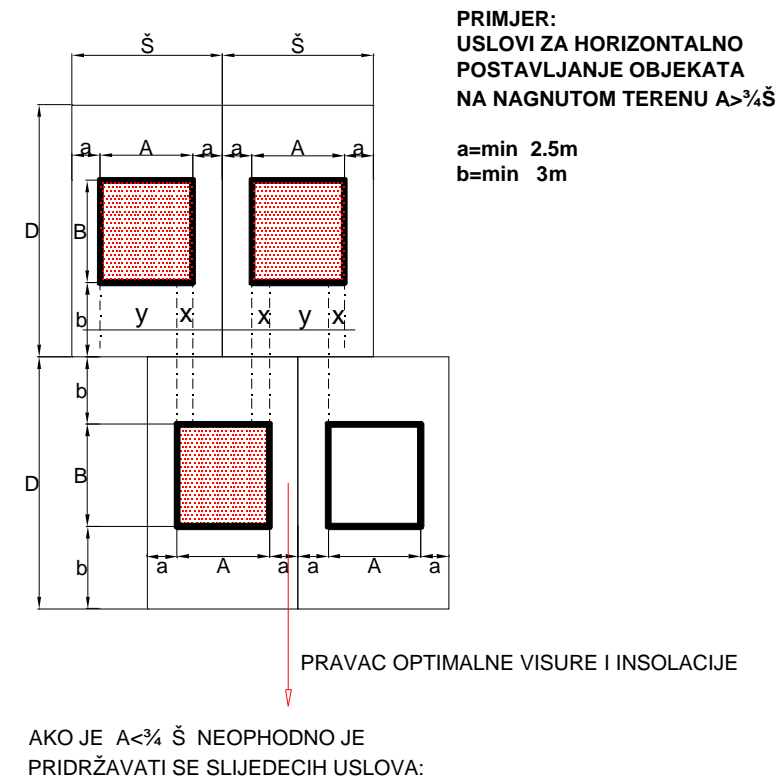
URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI
TURISTI KO - STAMBENE IZGRADNJE OBJEKTI U NIZU



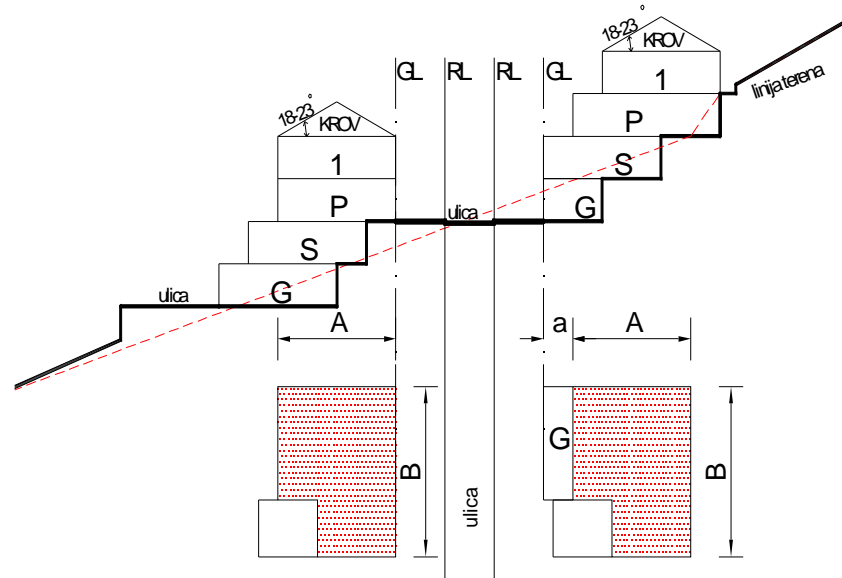
AKO JE $A < \frac{3}{4}\dot{S}$ NEOPHODNO JE
PRIDRŽAVATI SE SLIJEDECIH USLOVA:



URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI
TURISTI KO - STAMBENE IZGRADNJE SLOBODNOSTOJE I OBJEKTI



URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI ZA EKSLUZIVNE VILE



SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnja etaža.

Na karti nivelacije i spratnosti data je kota poda suterena za svaki pojedina ni objekat. Max. spratna visina je 2,8 m.

ARHITEKTURA

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokriva mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isklju uje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna od kvalitetnog drveta, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

Na terasama obavezno predvidjeti izradu drvenih pergola sa pižunom. Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0 m naprimjer u podzidima uz ulicu uz poštovanje date gra evinske linije

Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Faktor izgra enosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti ve i od 20%.

Arhitektonsko urbanisti ka struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najve im mogu im ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u gra evinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

- kamen-doma i kre njak sivo-bijele boje
- štokovani mermer za okvire prozora
- kameni stubovi i konzole za pergole
- kvalitetno drvo za stolariju i pergole

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje

6.8. URBANISTI KO-TEHNI KI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMI KOG RIZIKA

Obezbjede je prihvatljivog nivoa seizmi kog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrije enih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu ve i od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla sprije iti ošte enja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,

prilago avanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postoje ih objekata nivou o ekivanog seizmi kog hazarda kroz punu primjenu svih urbanisti kih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmi ke povredljivosti objekata.

Urbanisti kim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, ime se obezbje uju rastojanja u slu aju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raš iš avanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbje enja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila ima e garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmi kog hazarda.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmi kog rizika obavezno:

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno lanovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i lanu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno odre uju geomehani ke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od zna aja za seizmi ku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

3. za svaki postoje i objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzi ivanjem ili dogradnjom,

4. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno lanu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i lanu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i na inu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) prora unom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovaraju i na in, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uklju uju i i seizmi ku stabilnost, te da objekat ne e ugroziti susjedne objekte, saobra ajnice i instalacije,

5. za svaki postoje i objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzi ivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno lanu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i lanu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i na inu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovaraju i na in, da uve anje optere enja na temelje ne e izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobra ajnice i instalacije, da odgovaraju e intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogu uju

prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,

6. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku gradnje i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),

7. aseizmičko projektovanje i gradnje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlaštenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,

8. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,

9. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,

10. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

11. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

12. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

13. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

14. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

15. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,

16. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),

17. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,

18. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

19. vodovodnu i kanalizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,

20. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

21. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičke jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

22. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

6.9. USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Na području plana smatramo da postoje zaštićeni spomenici prirode kao što su maslinjaci sa starim stablima maslina. Obilaskom terena nije uočeno prisustvo drugih zaštićenih biljnih vrsta i staništa životinjskih vrsta tako da ne postoji potreba za posebnim uslovima u pogledu zaštite prirodnih vrijednosti.

Nesporno je da preostali dijelovi nekadašnjih hrastovih šuma, na padinama brda predstavljaju realnu prirodnu vrijednost kako Budve, tako i naselja na području plana. Ovim planom predviđeno je njihov prelazak u kategoriju gradskih šuma sa uređenjem predviđenim u tački 8.2.4. Urbanistički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Ovom Studijom se razrješavaju pitanja infrastrukture cijele teritorije plana i time se stvaraju uslovi za onemogućavanje daljeg narušavanja kvaliteta životne sredine. Poboľšanje životne sredine će takođe doprinijeti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila.

6.10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila gradnje. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada u estvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bo ne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrade.

3. Spremanje kipa

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka klasičnom, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojeće zgrade je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je osloboditi javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

6.11.USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a njihova najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

6.12.USLOVI ZA ODOŠENJE VRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

vrsti komunalni otpad sa prostora LSL prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolskim pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene,

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u

saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imaju i u vidu produkciju vrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštovati i prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokuštva, kuhinjskih aparata i sl.) i dr. naročito iz korita potoka ukloniti.

7.EKOLOGIJA

7.1. Zaštita životne sredine

Opšte

Ekologija je nauka o životnoj sredini. Ime nauke potječe od grčkih riječi oikos - dom, domainstvo i logos – nauka, izučavanje. Termin ekologija prvi put je upotrebio nemački biolog Ernst Hekel 1866. godine. U javnosti se ovaj termin često koristi kao sinonim za pojam zaštite životne sredine, što nije ispravno jer je zaštita životne sredine samo jedna od oblasti kojima se bavi ekologija.

U suštini, ekologija je naučna disciplina koja proučava raspored i rasprostranjenost živih organizama i biološke interakcije između organizama i njihovog okruženja. Okruženje (životna sredina) organizama uključuje fizičke osobine, koje sumarno mogu da se opišu tzv. abiotičkim faktorima kao što su klima i geološki uslovi (geologija), ali tako uključuje i druge organizme koji dele sa njim njihov ekosistem odnosno stanište.

Intencijama PPOB I GUP-a, sector Kamenovo – Buljarica zaštita životne sredine Budve zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentom predviđene odnose se prvenstveno na osiguranje postojećih uslova, a one se ostvaruju kroz:

1. mjere za zaštitu od zagađenja
2. mjere za ograničenje zagađenosti vazduha
3. program ozelenjavanja

Ovom Studijom se razrješavaju pitanja infrastrukture predmetne teritorije i time se stvaraju uslovi za onemogućavanje narušavanja kvaliteta životne sredine.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog urbanističkog plana i projekta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći se na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje računano je na osnovu principa osiguranja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog staništa uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagaenja uvoenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu
 - da gustine izgraenosti budu u realnim okvirima
- Na predmetnoj teritoriji nema zaštinih objekata prirode i spomenika kulture.

Zona, koja je predmet obrade, nalazi se sjeverozapadno od naselja Perazi a do, odnosno južno od magistralnog puta. Teren je u padu u pravcu mora. Reljef celokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena od 20% do 22% ; ekspozicija jugo-zapad, zapad, a nadmorska visina od 130m. Po osnovu reljefa, lokaciju možemo podeliti na tri dela:

- gornji deo zone je blagog nagiba od 7%, uz magistralu pojas zapuštenih maslinjaka,osim crkvenih koje su u dobrom stanju,
- srednji deo nagiba 20-22%, pošumljen makijom pogodan za izgradnju uz izrade potpornih zidova,
- donji deo, nagiba do 16° uz samu obalu.

Uticaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih i antropogenih inilaca.

Prirodni inoci:

- geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),
- pluvijalna erozija,
- fluvijalna erozija,
- seizmi nost tla

Antropogeni inoci:

- sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,
- uništavanje autohtone vegetacije,
- mjenjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, mjenjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,
- urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

Zelenilo planirano u okruženju, ali i na lokaciji (ozelenjena terasa na spratovima) omogućava:

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima u estvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi i nisko zelenilo, karakteristične vrste podneblja).
- Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- U pogledu na inasprjeavanjaza gaganjansredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju ime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- Uvoenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i djelimično od padavina.

2.Odlaganje smeća i otpada

O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.

Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.

3. Zaštita od zemljotresa :

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura predstavlja osnovu zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavaju i postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

4. Protivpožarna zaštita :

Novi objekti su projektovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

Vatrogasnim vozilima je omogućen pristup postojećem i planiranom objektu.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpunjen sistem i mjere protivpožarne zaštite.

5.Koncept održivog razvoja u planiranju prostora

Cilj izrade planske dokumentacije jeste usmereno planiranje ekonomskog i drugog razvoja na nekom području uz maksimalno očuvanje prirodnih resursa. To, ujedno čini osnovu koncepta održivog razvoja, kojem je cilj osigurati ostvarenje potreba danas, koristeći resursa do one granice koja još uvek omogućava njihovo prirodno obnavljanje.

Kao visoko organizovane turističke aglomeracije ima i urednu infrastrukturu: snabdevanje vodom i kanalisanje otpadnih i kišnih voda i odvođenje krutog otpada, i mehanizacija i bitna obezbeđeni ekološko-higijenski uslovi. Tako je, ugradnjom biološkog prečišćavanja za fekalne i upotrebljene vode, sa specijalnim sakupljačima masti i deterdženata, iste materije ne odlaze u more, i zagađivati priobalje, već se deponovani na lokacijama propisanim od strane JP „ Vodovod i kanalizacija “, odnosno opštinske komunalne inspekcije.

6.Preporuke:

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

Rešiti deponovanje šteta i građevinskog materijala tako da isti ne dospeju u priobalje.

Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledaju i s puta ne deluju kao visoki bedemi, a tako i gledani s mora da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namene.

Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već istu vegetacijom u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.

Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija, tokom celitave godine.

Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more.

7. Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata celitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mera ista se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gde se štiti njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra.

Posebno treba voditi računa o:

- racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,
- što manjim zauzimanjem novih prostora,
- korišćenju otvorenih prostora uz minimum intervencija i maksimalno otvaranje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- otvaranju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti pristana,
- zabrani izgradnje objekata koje funkcionišu u sredini.

8.Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivači morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini i fizičko-hemijskim osobinama. Što se tiče odrednih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primenjuje.

9.Mjere zaštite od bujnih tokova sa kopna

Bujni tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snega što je u zadnje vreme ređa pojava i sl.

Međutim ono što se dešava sa bujnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

10. Zaštita obala i plaža

Rešavanje budućih problema stabilnosti obala i plaža na području Morskog dobra mora se bazirati na rezultatima kontinualnih merenja i osmatranja prirodnih faktora i samih karakteristika obala i plaža. Merenja morskih struja su neophodna sa aspekta kvaliteta voda, posebno u zonama u kojima su locirani ispusti kolektora otpadnih voda.

Može se pretpostaviti da će se zbog budućeg razvoja i izgradnje objekata u priobalju stabilnost obala i plaža na području Morskog dobra biti još više ugrožena. Veoma značajan problem je i obezbeđivanje zaštite prirodnih plaža od erozionih dejstva talasa.

11. Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćenja zemljišta) uvijek menjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se rešiti problem erozije zemljišta i uređenja bujnih tokova.

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvozemne, potpornih zidova itd.

Antierozivne mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja.

Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sisteme hidrotehničkih, šumsko-meliorativnih, agro-meliorativnih itd. radova i mjera.

8.PEJZAŽNA ARHITEKTURA

8.1.Planirano stanje

Studijom lokacije se predviđa izgradnja porodnih stanbenih objekata i turističkih objekata (porodnih hotela i ekskluzivne vile) sa pratećim sadržajima (komercijalno-uslužne delatnosti, parkinzi u podzemnim etažama i td). U zahvatu LSL površina pod slobodnim zelenilom je 31502 m². Međutim, kapaciteti zelenila su upotpunjeni zelenilom okolišnice, bašti i nasadom njakova, maslinjaka, sa južne strane zahvata, koji se nalaze pod neposrednim režimom zaštite i prirodna vegetacija što iznosi 88247.71m².

Planom se predviđa:

-Sanacija, odnosno, umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, prostor LSL- e, kroz što šire zadržavanje i otvaranje postojećih struktura, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbeđivanje intenzivne i trajne međusobne povezanosti.

-Maksimalno otvaranje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila.

-Funkcionalno zoniranje slobodnih površina.

-Usklađivanje kompozicionog rešenja sa namjenom(kategorijom) slobodnih površina.

-Izborom adekvatnog biljnog materijala zadovoljiti biološke, estetske i funkcionalne kriterijume. U okviru LSL „Donji katun” prepoznate su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina. Njihova kategorizacija je izvršena po namjeni i načinu korišćenja.

I. Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

-Linearno zelenilo-drvoređi-

II. Zelene i slobodne površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata(porodnih hotela, vile, dependansi)

-Zelene i slobodne površine stambenih objekata (vrtovi, prilazi objektima)

I. Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

Linearno zelenilo- drvoređi- ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, razdjelnih traka, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kameniti stub" zelenih površina.Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. Zelenilo treba rješiti linearno, drvoređima sa akcentima na izgled droreda, kako bi se prekidali monotoni nizovi, uz mogućnost korišćenja biljnih vrsta - šiblja u prizemnom sloju.

Da bi se izbjegla monotonija kod drvoređne sadnje u linearnom zelenilu ozelenjavanje se sprovodi na razne načine:

- promjenom biljnog materijala,
- kombinacijama masiva različitog habitusa,
- kombinacijom boja itd.

Drvoređi kao sastavni dio zelenih površina predviđeni su u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila. Izbor vrsta u drvoređu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila (zimzeleni listopadni lišćari, četinari i visoke palme).Međutim, u toku izrade projektne dokumentacije za fazu pejzažna arhitektura neophodna je:

- izrada studije valorizacije i taksacija biljnih vrsta kako bi se sačuvalo i zadržalo svako zdravo i kvalitetno stablo koje bi moglo da egzistira u drvoređu.

-pored parking prostora, pješačkih i drugih saobraćajnica drvoređ mora da ispuni funkciju zasjene (visoke drveće, široke krošnje),

-rastojanje između drvoređnih sadica od 5-9m,

-min. visina sadnice 3,5-4,0m

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m,

-otvori na pločnicima za sadnja mjesta min. 1,0x1,0m

-obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoređu

-izbjegavati vrste koje odbacuju cvijet i plod

Obezbjediti održavanje i njegovanje linearnog zelenila, kao samostalnu kategoriju zelenila ili u okviru drugih objekata pejzažne arhitekture..

II. Zelene i slobodne površine ograničeno korištenje

Zelene i slobodne površine turističkih objekata (apartmani, vile, dependansi) -. Na inženjerske površine predviđene su sljedeće:

Uređenje zelenih površina, podrazumjeva korištenje visokodekorativnih vrsta biljnog materijala izrazitih performansi, jer se radi o vrijednom turističkom kompleksu. Planirati grupacije, masive zelenila, po vertikali i horizontali u sva tri nivoa. Posebnu pažnju obratiti uređenju travnjaka. Kako se radi o malim površinama na njima je jedino moguće unošenje skulptura ili manjih fontana i rasvjete kako ne bi došlo do usitnjavanja površina.

Ostale površine, koje su prepoznate kao slobodne i nalaze se neposredno oko objekata, podrazumjevaju uređenje prostora u smislu ozelenjavanja, izgradnje platoa, stepeništa, staza, podesta, podzide i td. U pravcu pružanja stepeništa i staza planirati drvorede, pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim pužavicama. Biljni materijal, takođe, mora biti izrazito dekorativan. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korištenim za izgradnju apartmanskih objekata, vila i dependansi. Na manjim površinama, podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama. Predlaže se uređenje što prirodnijim stilom kako bi boravak u objektima bio intimniji. Voditi računa o interesantnim vizurama prema moru. Nedostatak zelenih površina u okviru zone nadomjestiti tzv. vertikalnim i krovnim ozelenjavanjem. Teren nivelirati terasasto, podzidama-od kamena.

Krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža i na terasama. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 40-45cm, a drenažni sloj-šljunak od 5-10cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem.

Vertikalno ozelenjavanje-je dio estetskog podsistema i namjena mu je isključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, terasa i podpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom pužavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.

8.2. Opšte smjernice za izradu projektne dokumentacije za pejzažno uređenje zelenih i slobodnih površina oko vila, apartmana, dependansi

-Prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, odnosno, prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sa uvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo i grupacije.

-Svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

-Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadni i odnjejovan;

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m,

-obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

-Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

-Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje svih zelenih površina.-Pored sanacije i valorizacije prostora neophodno je predvidjeti održavanje, navedenih površina i zaštitu od požara.

-Zelene i slobodne površine vertikalnih komunikacija- odaju sliku kompleksa, jer ove površine predstavljaju ogledalo kompleksa. Prostor treba urediti izrazito dekorativno, bez pretrpavanja, soliternom sadnjom drveća i parternim uređenjem, korištenjem najdekorativnijeg šiblja, perena, cvetnica ili sukulenti, a u zavisnosti od vrste djelatnosti. Staze i podeste popločavati kvalitetnim materijalima.

Neophodno je izvršiti valorizaciju i taksaciju postojećeg biljnog fonda i obavezno sa uvati svako zdravo i dekorativno stablo ili grupacije. Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadni i odnjejovan;

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m

-obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

-Zelenilo sportskih terena (bazeni, igrališta i td)- Slobodne površine u okviru sportsko-rekreativnih objekata namjenjeni su sportskim aktivnostima i aktivnom odmoru stanovnika /igrališta, bazeni/.

Kompozicija zelenila treba da stvaraju prijatne mikroklimatske uslove za boravak na sportskim terenima- stvaraju i efekte svjetlosti i sjenke i formirati biološke i fizičke barijere prema saobraćajnim koridorima i stambenim objektima-linearnom zelenilom i visokim živicama. Tokom izrade planske dokumentacije izvršiti valorizaciju zelenila i taksacijom biljnih vrsta zadržati i favorizovati kvalitetna stabla i masive autohtonog i alohtonog zelenila. Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadni i odnjejovan;

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m,

-obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

8.3 Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

Pored autohtonih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene biljne vrste,

koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

-Drveće-

Cedrus sp., Cupressus sp., Taxus baccata, Acacia sp., Quercus ilex, Quercus pubescens, Ligustrum japonica, Magnolia sp., Pinus sp., Olea europea, Laurus nobilis, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Cercis siliquastrum, Ceratonia siliqua, Lagerstromia indica, Albizia julibrissin, Agrumi, Lagerstroemia indica, Eucaliptus sp., Cercis siliquastrum i td.

-Palme-

Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas sp., Phoenix sp., Washingtonia sp., Agava sp., Yucca sp., Cordylina sp., Dasylirion sp., Butia sp. i td.

-Šibljice-

Callistemon sp., Pittosporum sp., Photinia sp., Feioja selloviana, Camelia japonica, Prunus laurocerassus, Punica granatum, Lagerstroemia indica, Myrtus comunis, sukulenti, Genista sp., Spartium junceum, Hydrangea hortensis, Jasminum nudiflorum, Buxus sp., Viburnum sp., Teucrium fruticans i td.

-Penja ice-

Bougainvillea sp., Hedera sp., Wisteria sp., Clematis sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, Tecoma sp. i td.

-Perene- Canna indica, Cineraria maritima, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Agapanthus africanus i td.



9. SAOBRA AJ

9.1. Postoje e stanje

Podru je lokalne studije lokacije "Katun-Donje selo" Reževi i obuhvata površinu od 12.77ha i namijenjeno je stambeno-turisti koj izgradnji sa odgovaraju im punktom javnih sadržaja kao i manjom zonom servisa. Predmetna lokacija se nalazi sa južne strane Jadranske magistrale.

Zona zahvata predmetne lokacije je: sa sjeverne strane magistralnim putem Bar-Kotor; sa zapadne strane potok ozna en kao kat. parcela 2972KO Reževi i I, sa južne strane lokalnim putem ozna enim kao kat. par. 3000/1 KO Reževi i I, zatim nastavlja granicom kat. par. 2797, 2800, 2812, 2819, 2814, 2820, 2823, 2825, 2709/3 KO Reževi i I sa jedne strane i kat. par. 2738, 2709/1, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2643, 2642 KO Reževi i I sadruge strane i sa isto ne strane granicom kat.parcela2751, 2750, 2755/2,2749 KO Reževi i I sa jedne strane i kat. parcelama2752, 2754, 2755/1, KO Reževi i I sa druge strane, zatim u pravcu juga sije e kat.par.2755/1 KO Reževi i I te nastavlja granicom kat par. 2747 i 2755/1 KO Reževi i I do lokalnog puta za naselje Perazi a do gdje i završava .

Obodom zone sa sjeverne strane prolazi put Kotor – Bar (Jadranska magistrala) koja se u postoje em stanju sastoji od dvije trake po 3.5m. Od puta Kotor –Bar se odvaja pristupni put za

Perazi a do i hotelski kompleks „Adriatik star“. U postojećem stanju nema dovoljnu širinu pa je potrebno njegovo proširenje.

U prostoru lokalne studije lokacije "Katun-Donje selo" Reževi i postoji nepovezana mreža ulica i prilaza, uskih profila, geometrijski neoblikovana. Osnovni nedostatak postojeće saobraćajne mreže je promjenljiva širina kolovoza (2.50 - 4.00 m), nedostatak trotoara, slab kvalitet kolovoznog zastora (makadam) i veliki usponi. Nastajanje mreže postojećih saobraćajnica odvijalo se stihijski, bez ikakvih planskih elemenata, a jedini uslov je bio obezbjeđenje najkraćeg prilaza do parcela i objekata. U poprečnom profilu ni jedna ulica nema ni potrebnu širinu kolovoza, nema trotoara.

Na posmatranom području ne postoje organizovana parkirališta. Stacionarni saobraćaj se uglavnom svodi na površinsko parkiranje vozila na parcelama ili na ulici. U blizini Manastirskog kompleksa „Reževi i“ postoji neuređeni parking za posjetioce.

Nepostojanje pješačkih staza uz ulice ugrožava bezbjednost pješaka jer neadekvatna širina ulica i ograde individualnog vlasništva (betonske, kamene, zidane i dr.) onemogućavaju bezbjedno kretanje.

Ukupna površina pod saobraćajnicama iznosi 1309m².

9.2 Planirano stanje

Primarni saobraćaj je riješen shodno planskom dokumentacijom višeg reda GUP Budva, Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa Opštine Budva-sektor Kamenovo-Buljarica, Primarna mreža saobraćajnica definisana je u skladu sa osnovnim postavkama GUP-a i preuzeta je iz istog dok je drugi položen pravcima zatečenih ulica. Planirana mreža saobraćajnica je bazirana na:

- poštovanju planiranih saobraćajnica iz GUP-a,
- maksimalno poštovanje postojećih objekata, postojeće parcelacije i vlasničke strukture zemljišta.
- uklapanje zatečenih saobraćajnica u mrežu.

Planom saobraćaja predmetne lokalne studije lokacije "Katun-Donje selo" Reževi i razrješavan je interni saobraćaj, kao i kolski prilaz naselju i mjesto priključka saobraćaja na pristupni put za Perazi a do, a preko njega na Jadransku magistralu. Put Kotor-Bar (Jadranska magistrala) prolazi obodom zone sa sjeverne strane i u planiranom stanju se sastoji od tri kolovozne trake. Treća traka je data orijentaciono i istu je moguće korigovati prilikom izrade Glavnog projekta, odnosno nakon detaljnog snimanja trase. Za prilaznu saobraćajnicu za Perazi a do je urađen Glavni projekat rekonstrukcije. Glavni projekat je uradio „Neimarinžinjeriing „ iz Beograda i isti je unešen u plan.

Osnovne saobraćajnice i ulice: ulica "1" koja povezuje naselje Sko i evojka sa Manastirskom Reževi i, ulica "2" se odvaja od ulice "1" i povezuje sa pristupnom ulicom za Perazi a do. Ona se nalazi van zahvata. Saobraćajnice "1" i "2" su vezane na pristupnu ulicu za Perazi a do preko koje se ostvaruje izlaz iz zone. Ulica "1" je širine 2x3,00m i jednostranim upravnim parkinzima na jednom dijelu. Ulica "2" je širine 2x2.75m. Ulica "3" se odvaja od ulice "1", okružuje i opslužuje samo naselje a širine je 2x2.75m. Ulica "4" je u neposrednoj blizini Manastira Reževi i, širine 2x3.00m sa dvostranim parkinzima za auta kao i parkingom za autobuse. Glavni kapaciteti organizovanog parkiranja oslanjaju se na ovu mrežu. Ukoliko je planiran, trotoar je širine 1,5 m ili 2.0m.

Ostali dio mreže i saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice kolovozne širine od 3.0m - 4,5m.

Kategorizacija ulica i mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.

Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica raskrsnica, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ, a orijentaciono su date visinske kote raskrsnica.

Odvodnjavanje rješavati slobodnim padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije, odnosno razlivanjem u okolni teren u ulicama gdje nije planirana.

Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica utvrditi shodno rangu saobraćajnice, opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati. Postojeće u revitalizovati tamo gdje je potrebno.

Predlog kolovozne konstrukcija je data od strane obradiva a shodno predviđenom saobraćajnom opterećenju (srednje saobraćajno opterećenje), iskustvenom poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima. Primijeniti fleksibilnu kolovoznu konstrukciju sastavljenu od sledećih slojeva:

- d= 4 cm - asfaltbeton AB11
- kolovozni zastor
- d= 6 cm - bituminizirani nose i sloj BNS22
- gornji nose i sloj- d= 10 cm - drobljeni kamen / tucanik
- donji nose i sloj II
- d= 26 cm - granulirani šljunak / tampon
- donji nose i sloj I
- d= 46 cm
- ukupna debljina

PARKIRANJE

Parkiranje u granicama lokalne studije lokacije "Katun-Donje selo" Reževi i rješavano je u funkciji planiranih namjena.

Namjena površina na prostoru lokalne studije o lokaciji "Katun-Donje selo" je stambeno-turistička sa odgovarajućim snabdjevanjem i punktom, kao i manja servisna zona.

Parametri GUP-a određuju da se za ovu zonu obezbijedi po 1,5 parking mjesta za svaki stan (turistički apartman) u okviru sopstvene urbanističke parcele i po jedno parking mjesto na 30 do 50 m² djelatnosti ili po 1 PM na 2,5 do 3 zaposlena.

U konceptu se predviđa da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini).

Planirano je ukupno 130 PM za automobile.

Uli ne parkinge oivi iti. Parking mjesta predvideti sa dimenzijama 2,5x5,0m, min. 4,8m a za autobuse 3.5x12m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogu i maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogu nosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili izme u parkinga (poželjno na svaka tri parking mjesta) zasaditi drvored, uvek kada uslovi terena to dopuštaju.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehni kim zahtjevima za zaštitu garaža za putni ke automobile od požara i eksplozija.

Pri projektovanju garaže poštovati sljede e elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta min. 2,3 x 4,8 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- širina spiralne rampe po voznoj traci min. 3,70m
- širine vozni h traka proširiti za 2x0.50m zbog odstupanja vozni h traka.

BICIKLISTI KI SAOBRA AJ

U širem okruženju važe om planskom dokumentacijom nisu predvi ene posebne staze za bicikliste. Biciklisti ki saobra aj je dozvoljen na saobra ajnicama sekundarne i lokalne mreže, trotoarima i pješa kim stazama. Ispred objekta poslovanja pri izradi projekta ure ena terena mogu e je predvidjeti parkirališta za bicikla.

PJEŠA KI SAOBRA AJ

Po pravilu, najve i broj kretanja u nekom prostoru obavlja se pješice i zbog toga su pješaci najbrojnija kategorija u esnika u saobra ajnom sistemu i njima je dat poseban prioritet.

Predložena su dva tipa pješa kih staza:

- 1) pješa ke staze duž ulica–trotoari, zastupljeni su u najve oj mjeri i planirani su zavisno od potrebe i mogu nosti;
- 2) samostalne pješa ke staze -bez konflikta sa motornim saobra ajem, planirane su na pravcima glavnih pješa kih tokova (stepeništa) prema Perazi a dolu i plaži. Širina pješa kih staza predvi ena je u funkciji inteziteta pješaka i ivi nog sadržaja.

Predlog konstrukcije trotoara od strane obra iva a:

- d= 12 cm - beton MB30
- d= 12 cm - granulirani šljunak
- d= 24 cm - ukupna debljina.

Predlog konstrukcije poplo anih površina od strane obra iva a:

- d= 10 cm - betonske plo e MB30 ili kamene plo e
- d= 3 cm - me usloj od peska
- d= 12 cm - granulirani šljunak
- d= 25 cm - ukupna debljina.

JAVNI MASOVNI PREVOZ PUTNIKA

Javni gradski prevoz je planiran Jadranskom magistralom na relaciji Budva-Petrovac-Buljarica sa stajalištima u ovoj zoni.

Stajališta javnog prevoza treba postavljati po mogu nosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštuju i odre eni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na stani nim frontovima postaviti prate u opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

Osnovni elementi popre nih profila saobra ajnica dati su u odgovaraju em grafi kom prilogu (Plan saobra aja).

10. ELEKTRONEREGETSKA INFRASTRUKTURA

10.1. Uvodni dio

Granice predmetne lokalne studije lokacije su su prikazane u Planu namjene površina u grafi kom dijelu dokumentacije. Lokacija obuhvata dio podru ja tretiranog postoje im izmjenama i dopunama GUP –a priobalnog pojasa opštine Budva, u sektoru Kamenovo – Buljarica. Lokacija buhvata prostor izme u jadranske magistrale i mora širina cca 200 i dužine 600m. Gornja granica obuhvata je od magistale prostire na 380-tak metara a donja na 180-tinak metara od morske obale.

Na lokaciji se nalazi trenutno 29 individualnih stambenih objekata od kojih se 15 stalno koriste a preostalih 14 su vikend stambeni objekti i koriste se sezonski. Tako e u okviru granica LSL

nalaze se manastirski kompleks, stara škola – spomen dom, mala crkva i kapela.

Planirano stanje podrazumijeva zoniranje prostora LSL na:

- Zonu starog seosko jezgra,
- Zonu stambeno turisti ke izgradnje sa postoje im i novim objektima,
- Zelenu zonu,
- Servisnu zonu,
- Zonu manastirskog kompleksa.

Ukupan broj novoprojektovanih objekata iznosi:

-Stambeni individualni objekti tipa vila i dvojni h objekata ukupno 119, ukupne bruto površine 49.790,4 m², spratnosti P+1. Ovim površinama treba dodati i cca 30% za suterenske etaže u zavisnosti od nagiba terena.

-Ukupna bruto površina novoizgra enih objekata iznosi 49.790,40 m². Ukupan broj korisnika je 119. Uz koriš enje usvojenih normativa na ovaj broj korisnika potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snabdijevanja iznosi 10, odnosno 37 sa zaposlenim iz Gornjeg sela.

10.2. Postoje e stanje

Glavna napojna ta ka predmetnog elektroenergetskog konzuma je MBTS 10/0,4 kV "MANASTIR REŽEVI I" snage transformatora 250 kVA. Trafo stanica se nalazi sa lijeve strane pristupnog puta za manastir Reževi i na 60-tak metara od magistrale. Postoje i NN mreža je uglavnom nadzemna na drvenim stubovima sa manjim dijelom podzemnih kablovskih priklju aka. Postoje a NN mreža ne dozvoljava neko bitnije proširenje konzuma, odnosno pove anje angažovane elektri ne snage. Javna rasvjeta je ura ena na dijelu raskrsnice prema Manastiru Reževi i. Rasvjeta je na zajedni kim drvenim stubovima sa

NN mrežom i ne odgovara ni funkcionalno ni estetski savremenim zahtjevima koje ista treba da ispuni.

Pomenuta MBTS 10/0,4 kV "MANASTIR REŽEVI I" je povezana, 10 kV kablom tipa XHP84 3x95mm², po sistemu ulaz – izlaz, izme u MBTS 10/0,4kV „EUROPACT“ izgra ene u okviru nove benzinske pumpe i TS 10/0,4kV „PERAZI A DO“. Osnovna slabost ove 10kV veze je njeno jednostrano napajanje iz pravca vorne ta ke TS 35/10 kV „BULJARICA“ i nemogu nost prihvatanja novog konzuma zbog prenosnih limita uslovljenih novogradnjom i rekonstrukcijom postoje ih objekata.

10.3. Planirano stanje

Za odre ivanje potreba u elektri noj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi iz navedene literature. Kako dominantan sadržaj LSL, ine stambeni i poslovni sadržaji koristili smo odvojene normative doma instva, poslovne prostore, tercijalne sadržaje.

Instalisana snaga potroša a jednog prosje nog stana - doma instva, procijenjena je i iznosi P_{1i,dom} = 24 kW.

Sa dijagrama odnosa instalisane i jednovremene snage dobija se faktor potražnje fp = 0,50 odnosno vršno optere enje jedne prosje ne stambene jedinice:

$$P_{1v,dom} = fp \times P_{1i,dom} = 0,50 \times 24 = 12,0 \text{ kW}$$

Ukupno vršno optere enje objekta od "n" stambenih jedinica dobija se iz izraza:

$$P_{v,dom} = f_j \times P_{1v,dom} \times n, \text{ gdje je:}$$

f_j - faktor jednovremenosti za "n" stanova - doma instava, a dobija se po obrascu:

$$f_j = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) / \sqrt{n}$$

dok se faktor beskona nosti, f_∞ dobija iz dijagrama odnosa tog faktora i vršne snage doma instva:

U ovom sluaju faktor beskona nosti f_∞ = 0,185 odnosno faktor jednovremenosti za 28 doma instava iznosi f₂₈ = 0,34.

Ukupno vršno optere enje za ukupno 28 doma instava iznosi:

$$P_{v,dom} = 28 \times 12,0 \times 0,34 = 115,0 \text{ kW}$$

Procjenu za mješovite turisti ko – ugostiteljske poslovne prostore uradili smo koriš enjem specifi nog optere enja na nivou TS 10/0,4 kV od 100W po m² poslovnih objekata i 60W/m² tercijalnih servisa. Ovom ra unicom dolazimo do projekcije:

poslovni prostori	2200 x 100 W/m ² = 220 kW
tercijalni servisi	210 x 60 W/m ² = 13 kW
javna rasvjeta	cca 10 kW

Naravno u ra unici posmatramo isklju ivo period maksimalnog optere enja odnosno ljetnu projekciju.

S obzirom na nedefinisanost preciznijih energetskih potreba i njihovo obezbje enje (struja – plin – solarno) možemo generalno zaklju iti da suma prethodnih snaga od

P_j = 358 kW je mjerodavna za odre ivanje u eš a planiranog konzuma na naponskom nivou TS 10/0,4 kV. Prethodnim stavom smo izjedna ili nejednovremenost angažovane snage i potrebne rezerve u elektrodistributivnim kapacitetima.

Ukupno jednovremeno optere enje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage cos φ = 0,95 iznosi, u kona nom obimu izgradnje, zaokruženo:

$$S_j = 377 \text{ kVA,}$$

S obzirom na injenicu da se sa LSL „Katun - Donje selo“ paralelno sa radi LSL „Katun - Gornje selo“ i da se konzum istog napaja iz MBTS 10/0,4 kV „MANASTIR REŽEVI I“ logi no name e istovremeno posmatranje i rješavanje oba konzuma. Planska projekcija za jednovremenom snagom na nivou TS 10/0,4 kV za konzum LSL „Katun - Gornje selo“ iznosi 762 kVA.

Planska projekcija za jednovremenom snagom na nivou TS 10/0,4 kV za konzum LSL „Katun - Donje selo“ iznosi 376 kVA.

Dakle ukupna projekcija potrebne jednovremene snage na nivou TS 10/0,4 kV za obje LSL „Katun - Gornje selo“ + LSL „Katun - Donje selo“ iznosi:

$$S_{j,gs+ds} = 762 + 376 = 1138 \text{ kVA.}$$

Kao što smo ve apsolvirali, rezerve u postoje im kapacitetima nema (pogotovo imaju i u vidu pove anu potražnju za elektri nom snagom uslovljenu rekonstrukcijom hotela „Adriatic star“, LSL „Sko i evojk“, LSL „Perazi a do“ i td.), pa emo dati djelimi an predlog sveobuhvatnog rješenja sa apostrofiranjem rješenja vezanim za LSL – e „Katun Gornje selo“ i „Katun Donje selo“:

-Izgradnja nove TS 35/10 kV „PERAZI A DO“ snage 2x4(8) MVA. Trafostanica se priklju uje na 35 kV mrežu uklapanjem u 35 kV dalekovod „MILO ER – BULJARICA“ po sistemu kablovski ulaz-izlaz.

-Pove anje snage u TS 110/35 kV „MARKOVI I“ zamjenom jedne trafo jedinice ve om.

-Izgradnja dvije nove TS 10/0,4 kV pojedina ne snage 2x1000 kVA u okviru hotelskog kompleksa ozna ene sa TS 10/0,4 kV „AS-1“ i TS 10/0,4 kV „AS-2“.

-Povezivanje u prsten TS 35/10 kV „PERAZI A DO“ - TS 10/0,4 kV „AS-1“ - TS 10/0,4 kV „AS-2“ - TS 35/10 kV „PERAZI A DO“ kablom tipa XHE 49 3x1x240mm² Al.

-Povezivanje TS 35/10 kV „PERAZI A DO“ sa TS 10/0,4 kV „MANASTIR REŽEVI I“ kablom tipa XHE 49 3x1x150mm² Al sa prolaznom MBTS 10/0,4 kV „GORNJI KATUN“.

Predložena MBTS 10/0,4 kV „GORNJI KATUN“, 2x630 kVA (opremljena u prvoj fazi sa 1x630 kVA) bi bila „umetnuta“ po sistemu ulaz – izlaz u novu 10 kV vezu izme u TS 35/10 kV " PERAZI A DO" i rekonstruisane MBTS 10/0,4 kV „MANASTIR REŽEVI I“. Rekonstrukcija MBTS 10/0,4 kV „MANASTIR REŽEVI I“ podrazumijevala bi opremanje VN bloka i sa 3 vodne elije gra evinsko proširenje na kapacitet transformatora od 2x630 kVA, opremljenim u prvoj fazi sa jednom jedinicom. Tako e, novopredvi ena MBTS 10/0,4 kV, „GORNJI KATUN“, bi imala 3 vodne elije od kojih bi jedna poslužila za vezu od nje do nove MBTS 10/0,4 kV, „SKO I EVOJKA“, ime bi se ostvarila pove ana pogonska sigurnost formiranjem prstenastih veza sa nove vorne ta ke - TS 35/10 kV „PERAZI A DO“. Novi kablovi 10 kV položi e se u trotoaru novih i postoje ih puteva kao što je dato u grafi kom prilogu.

Uz pretpostavke vremena trajanja jednovremenog optere enja za sadržaje sezonskog karaktera i kontinuiranu porošnju u toku godine od strane stalnog stanovništva. Imamo procijenjeni godišnji utrošak elektri ne energije za posmatrani konzum (LSL „Katun – Gornje selo“ + LSL „Katun – Donje selo“ na nivou od:

$$E_1 = 219 \times 8000 = 1752000 \text{ kWh} - \text{stanovništvo}$$

E2 = poslovni prostori i servisi 383 x 8 x 90 = 275760 kWh

E3 = javna rasvjeta 25 x 365 x 8 = 73000 kWh

E = E1 + E2 + E3 = 2100760 kWh godišnje

Naravno, gornje projekcije se odnose na kona nu fazu izgra enosti kapaciteta uz pretpostavke dnevnog 8 asovnog vršnog koriš renja i tromjese ne pune sezone i djelimi no depresirane potrošnje „stalnog stanovništva“.

Imaju i u vidu postoje e stanje na terenu i kao i plansku dokumentaciju koja je u fazi izrade možemo zaklju iti sljede e:

Uvažavaju i date projekcije u potrebama za elektri nom snagom i energijom, kao i postojanje rezervnih nedefinisanih prostornih zona u neposrednoj blizini, možemo sa velikom dozom sigurnosti re i da postoje i kapaciteti elektroenergetske mreže na nivou 10/0,4 kV ne zadovoljavaju planske projekcije i da je potrebna izgradnja novih u svemu prema definisanim principima izgradnje 10 kV i NN mreže. S tim u vezi potrebno je graditi nove TS 10/0,4kV, snage 2x630 kVA i iste vezati u prsten sa postoje om i novom 10 kV mrežom. Važno je napomenuti da zbog trenutne nemogu nost zatvaranja prstena 10 kV je potrebno me usobno povezati i pravce napajanja sa ishodištima u TS 35/10 kV Buljarica i TS 35/10 kV Milo er. Realizacija novih trafostanica bi bila dvofazna, odnosno objekat bi gra evinski bio izgra en za ukupan kapacitet, dok bi u prvoj fazi se opremio za snagu 1x630 kVA. Dinamika i obim izgradnje su u direktnoj korelaciji sa rješavanjem zahtjeva za angažovanjem potrebnih elektroenergetskih kapaciteta i moraju se rješavati na nižem nivou investiciono tehni ke dokumentacije za koju je preduslov dobijanje Uslova za projektovanje u skladu sa Opštim uslovima za isporuku elektri ne energije.

S obzirom da ovaj nivo planske dokumentacije ne obuhvata razradu NN mrežu možemo generalno predložiti:

- Izraditi idejno rješenje niskonaponske mreže 0,4 kV,
- Elektroenergetsku mrežu NN izgraditi isklju ivo kao kablovsku za zrakastom konfiguracijom u sistemu ulaz izlaz i/ili vorišta sa slobodnostoje im uli nim razvodnim ormarima,
- Koristiti tipiziranje kablova i opreme,
- Pri planiranju javne rasvjete posebnu pažnju treba posvetiti izboru stubova, zbog agresivne sredine i blizine mora (so). eli ni stubovi moraju biti najmanje pocinkovani a kandelaberi po mogu stvu od bronz e ili Al legura inertnih na vodene rastvore soli. Uklju ivanje javne rasvjete se vrši iz predvi ene TS 10/0,4 kV kombinacijom uklopnog asovnika, fotorelea, sa mogu noš u ru nog i automatskog uklju enja. Javnu rasvjetu podijeliti na cjelono no i poluno no osvjetljenje, u odnosu 1:2, a razmisliti o daljinskom upravljanju rasvjetom.
- Svu elektri nu opremu birati kao najkvalitetniju dostupnu u skladu sa mikro klimom (pove an salinitet i vlažnost vazduha).
- Posebnu pažnju posvetiti koriš enju alternativnih (obnovljivih) vidova energije i u eš e elektri ne energije kao najkvalitetnije i najskuplje koristiti što racionalnije.
- Sve instalacije uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektro-distributivnog preduze a

10.3. Literatura

- Prostorni plan opštine Budva, infrastruktura, IAU Srbije, Beograd,
- Izmjenama i dopune GUP –a priobalnog pojasa opštine Budva, u sektoru Kamenovo – Buljarica, IAU Srbije,
- Beograd i Zavod za izgradnju Budve
 - Podaci dobijeni od Elektro-distribucije Budva

11. TELEKOMUNIKACIJE

11.1. Opis postoje eg stanja

Telekomunikaciona pristupna mreža na podru ju naselja Katun Donji - Reževi i ra ena je 1989. godine. U proteklom periodu na podru ju naselja nije bilo nikakvih investicionih ulaganja.

Postoje u telekomunikacionu pristupnu mrežu ini jedan izvodni ormar kapaciteta 40 pari, od kojih je aktivno 36, a povezan je na RSS Petrovac kablom TK 10 20x4x0,6 koji je položen direktno u zemlju. Izvodni ormar je smješten pored Zadržnog doma i predstavlja krajnju ta ku distributivne mreže i za naselje Katun Gornji.

Postoje i kapaciteti telekomunikacione mreže su iskoriš eni skoro 100%, tako da ve sada na može zadovoljiti potrebe novih objekata, a bilo koja ve a gradnja objekata podrazumijeva izgradnju nove telekomunikacione pristupne mreže.

Kablovi u distributivnom dijelu mreže su, tokom eksploatacije, pretrpjeli zna ajna ošte enja od elektri nih atmosferskih pražnjenja kao i zbog fizi kih ošte enja usljed raznih faktora, a isto se može re i i za izvodne ormare. Pitanje kvaliteta postoje ih telekomunikacionih usluga je ve upitno, a nove korisni ke servise je veoma teško ponuditi, kako zbog stanja mreže tako i zbog udaljenosti od RSS-a Petrovac.

Na osnovu iznijetih injenica i uvida u lokalnu studiju Katun Donji-Reževi i – planirano stanje, jasan je zaklju ak da je reorganizacija, rekonstrukcija i izgradnja telekomunikacione pristupne mreže neophodna.

11.2. Opis tehni kog rješenja

Projektovanje telekomunikacionih pristupnih mreža podrazumijeva usvajanje onih tehni kih rješenja koja omogu avaju sistematski i dugoro ni razvoj mreže, bez improvizacija i privremenih rješenja.

U vremenu zna ajnih i estih tehnoloških inovacija u sistemu komutacija i prenosa telekomunikacionih signala, osnovu planiranja pristupne mreže ini projektovanje i razvijanje telekomunikacione kablovske kanalizacije koja daje veliki stepen fleksibilnosti mreži.

Imaju i u vidu postoje i stepen izgradnje novih objekata, kao i udaljenost od RSS-a Pržno i RSS-a Petrovac, na podru ju od Drobni a do Perazi a Dola, lako je predvidjeti da e se u bliskoj budu nosti stvoriti potreba za izgradnjom novog izdvojenog pretplatni kog stepena minimalnog po etnog kapaciteta 512 priklju aka, pa je i predmetna telekomunikaciona mreža, na potezu Katun Donji-Reževi i, planirana da se uklopi u jedno takvo rješenje.

U planiranoj telekomunikacionoj pristupnoj mreži, predmetne studije, predvi eno je da se koriste isklju ivo kablovi tipa TK 59-GM, a izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije je planirana sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovaraju ih kapaciteta i kablovskim oknima u skladu sa tim kapacitetima. Jedino e se na taj na in omogu iti dugoro ni razvoj cjelokupnog telekomunikacionog sistema na ovom podru ju sa mogu noš u pružanja razli itih korisni kih servisa, kako postoje ih tako i onih koji su u razvoju.

Do svakog kablovskog razdjelnika, odnosno izvodnog ormara (tipa KROS) projektovana je kablovska kanalizacija sa 1xPVC Ø110mm i privodnim oknom unutrašnjih dimenzija 60x60x90 cm.

Kapaciteti telekomunikacionih kablova i kablovskih razdjelnika nijesu definisani jer projektantu nije data na uvid struktura stambenih jedinica (broj stanova i poslovnih prostora). Ti kapaciteti e se dimenzionisati prilikom izrade DUP-a naselja, kada e broj i struktura stambenih jedinica biti ta no definisana.

Kapacitet svakog izvodnog ormara bi e dimenzionisan tako da može da zadovolji potrebe korisnika za duži vremenski period.

12. HIDROTEHNI KI SISTEMI

12.1.Sadržaji obuhva eni planom

Obuhvat „Lokalne studije lokacije Katun- Donje selo“, je prostor izme u Jadranske magistrale pa skoro do mora. itavo podru je je podijeljeno u pet funkcionalnih cjelina, koje e se u budu nosti sjediniti u cjelinu. Okosnica koja ih povezuje je primarna saobra ajnica koja ide od jadranske magistrale pa po obodu razmatranog prostora koji se produžava ka susjednim selima.

Funkcionalne cjeline su :

- ZONA „A“ Katun Donje staro seosko jezgro
- ZONA „B“ Stambeno turisti ka izgradnja, sa postoje im i novim objektima
- ZONA „D“ Zelena zona
- ZONA „E“ Manastirski kompleks
- ZONA „F“ Servisna zona

U podru ju koje se urbanizuje predvi ena je izgradnja :

- 148 individualnih stambenih objekata tipa vila spratnosti P+1
- Servisni centri spratnosti P+1
- Planirani broj korisnika je 996
- Panirani broj zaposlenih u uslužnim servisima je 10

12.2.POSTOJE E STANJE

12.2.1Snabdijevanje vodom

Postoje i objekti na podru ju koje se urbanizuje snabdijeva se vodom iz Budvanskog vodovoda sa izvorišta Rijeka Reževi a sa cjevovoda Ø 150 mm , preko pumpne stanice Katun i rezervoara Katun.

12.2.2.Kanalisanje upotrebljenih voda

Postoje i stambeni i vikend objekti imaju izgra ene septi ke jame . Iz septi kih jama nakon tretmana upotrebljene vode se upuštaju u teren.

12.2.3.Ure enje vodotoka i kanalisanje atmosferskih voda

Na samoj lokaciji nema buji nih potoka.

12.3.Kriteriji za dimenzionisanje

12.3.1.Vodosnabdijevanje

Da bi dimenzionisao vodovodnu mrežu treba da usvojim specifi nu dnevnu potrošnju po korisniku. Odre ivanje specifi ne dnevne potrošnje se bazira na nizu pretpostavki i parametara kao što su : veli ina i tip naselja, struktura potroša a, stepen opremljenosti stanova, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veli ina oku nica, saobra ajne površine i drugi zahtjevi koje treba zadiovoljiti procjenjena bruto dnevna potrošnja po korisniku.

Prema GUP-u „Priobalni pojas Opštine Budva sektor Kamenovo-Buljarica“ sadašnji i potencijalni potroša i su podijeljeni u više grupa :

Stalno stanovništvo, turisti prema kategoriji smještaja, privredni korisnici, specijalni potroša i i komunalne potrebe.

Kao polazni podaci za odre ivanje normi dnevne potrošnje uzeti su elementi iz GUP-a.

Analizom konzuma , kao i navedene dokumentacije, došlo se do slijede ih normi potrošnje (uzete kao srednje dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode)

Turisti u hotelima sa 5 zvjedica	650 l/kor/dan
Turisti u hotelima sa 4 zvjezdice	450 l/kor/dan
Turisti u hotelima nižih kategorija	350 l/kor/dan
Turisti u privatnom smještaju	350 l/kor/dan
Turisti u kampovima	200 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	350 l/kor/dan

Koeficijent dnevne neravnomjernosti je $K_1 = 1,30$ za specifi nu potrošnju u dane maksimalne potrošnje

Koreficijent satne neravnomjernosti usvojen je $K_2 = 1,80$

Voda za protivpožarne potrebe se procjenjuje na 7,50 l/sec

Gubitci u mreži se procjenjuju na 15 % i ukalkulisani su u prora un.

12.3.2. Kanalisanje upotrebljenih voda

Usvojene jedini ne potrebe u vodi predstavljaju bruto specifi ne potrebe za pojedine kategorije. To zna i, da su to koli ine na priklju ku i da one uklju uju i gubitke u mreži, koji su procjenjeni na 15 %.

Da se pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem ne e ulijevati vode namjenjene za zalijevanje zelenih površina, vode za pranje ulica i vode koje isparavaju.

Na osnovu prednje iznijetog bruto vrijednosti se umanjuju i dobijamo koli ine koje treba kanalisati po kategorijama potroša a:

Turisti u hotelima sa 5 zvjezdica	455 l/kor/dan
Turisti u hotelima sa 4 zvjezdice	315 l/kor/dan
Turisti u hotelima nižih kategorija	245 l/kor/dan
Turisti u kampovima	140 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	140 l/kor/dan

Ove usvojene jedini ne koli ine predstavljaju osnov za prora un koli ina upotrebljenih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

10.3.3.Kanalisanje atmosferskih voda

Na osnovupodataka iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore o visini godišnjih padavina na podru ju Opštine Budva usvojena je vrijednost od 1578 mm.

Za dimenzionisanje kanalizacije atmosferskih voda mjerodavan je intezitet kratkotrajnih padavina koje su esto prisutne u priobalnom podru ju Crnogorskog primorja.

Za kiše trajanja 5 min. i povratnog perioda 100 godina padavine se kre u od 5 do 17 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati padavine su od 90 do 230 mm.

12.4. Projektovano stanje**12.4.1 Vodosnabdijevanje****12.4.2. Proračun potreba u vodi**

U području obuhvaćenim Lokalne studije lokacije- planirana je izgradnja 16 luksuznih vila za rentiranje sa ukupno 375 korisnika, poslovni prostori za uslužne djelatnosti gdje bi se zaposlilo 15 radnika i zelene površine.

Za gore planirane kapacitete treba obezbjediti dovoljne količine pitke vode :

Turisti u renta vilama	996 x 650 l/kor/dan	= 647,40 m ³ / dan
Zaposleni u uslužnim djelatnostima	10 x 50 l/kor/dan	= 0,50 m ³ / dan

Ukupno	647,90m³ /dan
Specifična dnevna potrošnja	2,83 l / sec
Protivpažarna voda	4,50 l / sec
Maksimalna dnevna potrošnja	8,33 l/sec
Maksimalna asovna potrošnja	15,00 l/sec

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 8,33 l/sec i maksimalne asovne potrošnje od 15,00 l/sec treba obezbjediti iz Budvanskog vodovoda.

12.4.3. Razvoj distributivne mreže

Donje selo treba razmatrati u sklopu rješavanja vodovoda za Gornje selo. U naselju treba izgraditi novu distributivnu mrežu od mjadranske magistrale do lokalne saobraćajnice kroz selo i voditi je saobraćajnicom do manastirskog kompleksa i na taj način zatvoriti krug cjevovoda i obezbjediti snabdijevanje sa dvije strane.

Materijal za cjevovode je PHD visoke gustoće za pritisak od 10 bara.

12.4.4. Kanalisanje upotrebljenih voda**12.4.5. Proračun količina upotrebljenih voda**

Na osnovu usvojenih količina upotrebljenih voda l/kor/dan, po proračunu specifične dnevne potrošnje dobio sam ukupne količine upotrebljenih voda koje treba upustiti u primarni kanalizacioni kolektor.

Proračunom maksimalne dnevne potrošnje od 8,33 L/SEC i maksimalne asovne potrošnje od 15,00 l/sec sa predviđenim umanjenjem dobio sam da :

treba kanalisati 5,80 l/sec
dimenzionirati kanalsku mrežu na 10,50 l/sec

12.4.6. Razvoj kanalske mreže

Novoprojektovanom kanalizacijom se sakupljaju sve upotrebljene vode iz svih novih objekata duž saobraćajnice kanalizacionim kolektorom i uklopiti u planirani zajednički kanalizacioni kolektor koji sakupljene upotrebljene vode iz Gornjeg sela vodi do kolektora hotelskog kompleksa.

Materijal za kanalizacione cijevi je PVC a profila 150 mm.

12.4.7. Uređenje potoka i kanalisanje atmosferskih voda

Sakupljanje i kanalisanje atmosferskih voda se planira uz saobraćajnice pomoću otvorenih rigola ili većih otvorenih kanala do određenih šahtova, gdje se voda sakuplja, djelomično taloži i otvorenim kanalima odvede u more.

Obrađiva :

„DEL PROJEKT“ doo Budva