



Detaljni urbanisti ki plan
Pržno-Kamenovo I
za dio "PRŽNO-PODLI AK"

BUDVA

S A D R Ž A J

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.

Vučini Slobodan, dipl. ing. el.

Manojlovi Branislav, dipl. ing. gra .

Roganovi Savo, dipl. ing. el.

Jovovi Vesna, dipl. ing. pejz.arh.

Gjorgon Angelika, dipl.ing.arh.-saradnik

Ostojić Sanja, grad, teh.

Franeta Milica, sekr. adm

A:TEKSTUALNI DIO:**1. Opšti dio**

- 1.1.Pravni osnov
- 1.2.Cilj izrade plana
- 1.3.Zona zahvata, granice i površine

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 korištenja 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.Uслови 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 uređenje 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. Uslovi za tretman objekata predviđenih za uklanjanje
- 6.6. Uslovi za tretman postojećih objekata
- 6.7. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata
- 6.8. Uslovi za izgradnju turističke kapaciteta
- 6.9. Karakteristike urbanističko-tehničkih uslovi
- 6.10. Urbanistički pokazatelji

7. Ekologija

- 7.1. Zaštita životne sredine

8. Postojeće stanje zelenila

- 8.1. Pejzažne karakteristike
 - 8.1.2. Vegetacija
- 8.2. Plan pejzažnog uređenja
 - 8.2.1. Koncept pejzažnog uređenja
- 8.3. Smjernice za pejzažno uređenje
- 8.4. Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

9. Saobraćajna infrastruktura

- 9.1. Analiza postojećeg stanja
- 9.2. Planirano stanje
 - 9.2.1. Tehničke karakteristike saobraćajnica
 - 9.2.2. Mirujućeg saobraćaja
 - 9.2.3. Pješaka komunikacije
 - 9.2.4. Kolovozna konstrukcija
- 9.3. Opšti uslovi

10. Telekomunikacije

- 10.1. Postojeće stanje
- 10.2. Planirano stanje

11. Elektroenergetska infrastruktura

- 11.1. Postojeće stanje
- 11.2. Planirano stanje
- 11.3. Literatura

12. Hidrotehnički sistemi

- 12.1. Sadržaji obuhvaćeni planom
- 12.2. Postojeće stanje
- 12.3. Kriteriji za dimenzionisanje
- 12.4. Projektovano stanje

A. GRAFIČKI DIO:

Postojeće stanje

- 01 Geodetska podloga i granica zahvata
- 02 Geodetska podloga, granica zahvata i koordinatne tačke
- 03 Kontakt zona
- 04 Poprečni profil
- 05 Namjena objekta i površina
- 06 Saobraćaj i instalacije
- 07 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 08 Elektroenergetska mreža
- 09 Telefonija
- 10 Karta mikro-seizmičke 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 Poprečni profil
- 17 Parcelacija i regulacija
- 18 Parcelacije i koordinatne tačke
- 19 Pejzažna arhitektura
- 20 Saobraćaj i infrastruktura
- 21 Saobraćaj
- 22 Saobraćaj - Poprečni profil
- 23 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 24 Elektroenergetska mreža
- 25 Telefonija
- 26 Ekologija

1. OPŠTI DIO

1.1. PRAVNI OSNOV

Odluke o izradi Detaljnog urbanisti kog plana za "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podli ak, donešena je pod br.001-2029/1, Budva 26.05.2006god.

Ugovora o izradi navedenog DUP-a potpisanog od strane Naručioca - Opštine Budva, i Zavoda za izgradnju "Budva" a.d. Budva. I Obrađivača Del Projekt doo Budva Ugovora o poslovno tehni koj saradnji broj 1-85/4 od 15.11.2006.godine

Odluku o izmjeni Odluke o izradi Detaljnog urbanisti kog plana "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podli ak broj 001-1913/1 od 04.07.2007.godine.

Izmjene i dopune djela Generalnog urbanisti kog plana priobalnog pojasa opštine Budve sektor: Kamenovo-Buljarice Predlog plana, Oktobar 2005god
Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list RCG" br. 55/00),

1.2. CILJ IZRADE PLANA

Za područje je Pržno-Podli ak posljednji važe i plan na nivou Detaljnog Urbanisti kog Plana opštine Budva usvojen je 1987 godine, kao DUP Pržno-Kamenovo, koji je imao širi zahvat, a posljednji Generalni Urbanisti ki Plan sektor Kamenovo-Buljarica usvojen je 2005 godine. Odluka o pristupanju izradi DUP Pržno-Podli ak proizašla je iz detaljne analize pri čemu su poštovani svi elementi definisani Prostornim i Generalnim planom za ovo područje, kao i preporuke iz PPPN za Morsko dobro. Detaljnim urbanisti kim planom 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 turisti kih objekata visoke kategorije, objekata za stanovanje, kao i javnih sadržaja i površina uz zaštitu postojećeg zelenila na ovom prostoru.

Sagledavajući i potrebe korisnika prostora i turisti kih potreba opštine Budva procijenjeno je da je izrada ovog planskog dokumenta opravdana. Da bi prostor koji nije cjelosno izgrađen i za koga postoji interesovanje da se izgradi bude planskim dokumentom u pravnoj proceduri utvrđen i omogućen i se planiranje prostora prema interesu Opštine Budva i interesu građana kao i ostalih korisnika predmetnog zemljišta pristupilo se izradi ovog planskog dokumenta.

Glavne smjernice ovog plana su:

Osnovne karakteristike područja za koji se radi Detaljni urbanisti ki plan su neravnomjeran razvoj, loša međusobna povezanost, nedostatak važnih veza sa obalom. Uklapanje novih saobraćajnica, kolskih i pješačkih, u postojeću urbanu strukturu, usklađenost sa planovima višeg reda (GUP priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Kamenovo – Buljarice i PPOB). Sanacija neplanske gradnje u mjeri u kojoj je to moguće, bez upotrebe radikalnih planerskih metoda.

Stvaranje urbanisti kih uslova za usmjeravanje izgradnje novih fizičkih struktura u cilju formiranja stambeno-turisti kog naselja u kombinaciji jednorodnih, višerodnih i višestambenog stanovanja.

Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija stambenog naselja.

Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija turisti kih sadržaja kako i apartmanskog turizma. Stambeno-turisti ku izgradnju treba usmjeriti u pravcu podizanja kvaliteta na račun kvantiteta primjenom standarda neophodnih za razvoj turizma visoke kategorije.

1.3. ZONA ZAHVATA GRANICE I POVRIŠNE

Sa Zapadne strane: obalom Jadranskog mora, zatim pješakom stazom označena kao kat.parcela 510 KO Sveti Stefan.

Sa sjeverne strane: magistralnim putem Kotor-Bar do potoka koji je označena kao kat.parc.1897 KO Sveti Stefan i dalje do granice kat.opština Sv. Stefan i Kulja e.

Sa istočne strane : granicom kat.opštinaKulja e i Sv. Stefan, zatim siječena kat. Parcelu 2138 KO Kulja e, te u istom pravcu nastavlja granicom kat.parc.2144/2, 2144/4 sa jedne i kat.parc. 2138 sve KO Kulja e sa druge strane, do potoka označena kao kat.parc. 2997 KO Kulja e.

Sa južne strane: makadamskim putem označena kao kat.parc. 2230 KO Kulja e, zatim granicom kat.parc. 856, 815, sa jedne i kat.parc. 807, 810, 813, 814, sve KO Sv. Stefan sa druge strane, zatim nastavlja potokom označena kao kat.parc. 1898/ KO Sv.Stefan, te u istom pravcu makadamskim putem označena kao kat.parc.812/2 KO Sv. Stefan, zatim nastavlja granicom kat.parc. 884, 885/1, sa jedne i kat.parc. 880 sve KO Sv. Stefan, te u istom pravcu nastavlja pješakom stazom do mora, gdje i završava.

NAPOMENA:

U zoni zahvata je i prostor Morskog dobra koji **nije predmet** obrade Dup-a Pržno-Podli ak. Za prostor Morskog dobra nadležno je **Ministarstvo za ekonomski razvoj i uređenje prostora** i obrađiva se kroz plan državne Studije lokacije.

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

2.1.1. klimatske karakteristike

Klimatski uslovi područja za koje se radi Detaljni urbanisti ki plan, kao i litavog priobalnog područja opštine Budva, karakteriše mediteranska klima, sa toplim ljetima i blagim zimama, prosječna godišnja temperatura iznosi 16,4C°.

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. Većina 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: Srednjomjesečne i godišnje osunavanja u asovima

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 asova. Mjesec jul ima najveće dnevno osunavanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,1 sat dnevno.

2.1.3. hidrološke karakteristike

Nivo podzemne vode javlja se samo u nižim dijelovima područja Plana, kreće se uglavnom od 2.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad 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. Maksimalni 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 jače 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 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.

2.1.6. reljef

Područje je obuhvaćeno ovim planom iznosi 25,08 ha. Teren je strm sa padovima od 5% do 25%. Najpogodniji padovi su u području Pržna dok dio iznad magistrale, dio Podlika ima dosta velike padove oko 15-25% i dosta su teški za urbanizaciju.

2.2. inženjerske i hidrogeološke karakteristike

Za prostor opštine Budva izrađene su Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorajonizacija 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 upravljanja seizmičkim rizikom. Svi naprijed navedeni dokumenti korišteni su i pri izradi DUP-a. 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.

Morfološke osobine terena

Područje obuhvaćeno DUP-om Pržno-Podlika se nalazi između dva potoka, koja se protežu da mora. Ova dva naselja sjele magistralni put.

U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 123-124 m n.v. na krajnjem sjeveru zahvata i do 0 m n.v. Uz morsku obalu, na dužini od 620 m. U pravcu prema potoku, Dobra voda koji je u jednoj tački na visini 35 m n.v. teren se penje na kotu 82 m n.v. Na dužini od 164 m, a onda ponovo pada prema drugom potoku.

Nagibi terena u pravcu sjever - jug kreću se oko 19%. U pravcu - istok zapad 28% do 46%

Geološke osobine terena

Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom Pržno-Podlika 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, obala navlačenja ove jedinice 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 osa nabora 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 pružaju 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 gra i tektonska jedinica Budva-Cukali u estvuju 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, kre njacima 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, pješari, pjeskovito-glinoviti kre njaci, alevroliti, laporci i kalcilutiti. Kre njaci, 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 breasti kre njaci.

Ladinski kat srednjeg trijasa, koji se javlja u vidu uzanih zona, predstavljen je facijom vulkanogeno-sedimentne serije i facijom karbonatnih sedimenta sa proslojcima i muglama rožnaca. Vulkanogeno-sedimentna serija na ena je u podruju Budve i Be i a. U njen sastav ulaze: dijabazi i porfiriti, tufovi i tufiti, vulkanske bre e, rožnaci, laporci, pješari i plo asti kre njaci u najvišim dijelovima. Svi ovi lanovi se navise naizmeni smjenjuju, a izlivanje dijabaza i porfirita je sinhrono sa taloženjem sedimentnih lanova ove serije.

U nekim dijelovima ove geotektonske jedinice nije bilo moguće izdvojiti sedimente ladinskog kata od sedimenta gornjeg trijasa, pa su isti zajedno tretirani kao jedna stratigrafska jedinica, pod nazivom srednji-gornji trijas. Ova serija karbonatnih sedimenta, 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 izgrađuju slojeviti do bankoviti sivi kre njaci, esto u smjeni sa bancima dolomita, bre a i biokalkarenita. Javljaju se i rožnaci, kao proslojci, mogle, manja so iva ili kao tanke zone u kre njacima.

Kredni sedimenti, konstatovani u podrujima gdje su razvijeni i jurski sedimenti, javljaju se u vidu zona, ali mjestimično i relativno dugih pojaseva, pravca pružanja SZ-JI. Sedimenti donje krede se odlikuju znatnim prisustvom silicijumskih stijena, u njem sastavu u estvuju rožnaci sa so ivima organogeno-detritnih kre njaka ili organogenih bre a i mikrobre a. Na podruju Budve, Svetog Stefana i Petrovca donja kreda je razvijena u faciji radiolarita, a djelimično joj pripadaju i fini laporoviti kre njaci sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina sedimenta 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 između anja i Bara. Sedimenti na ovim lokalitetima imaju karakter klastične ko-kre njaka silicijumske serije. Predstavljaju se pelasti 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 sjeveroistom padinama Vrmca, kao i u zale u Budve, Svetog Stefana i Petrovca postepeno se razvijaju iz sedimenta gornjekredne (senonske) starosti, pa su danski kat, paleocen i eocen izdvojeni kao jedna geološka jedinica. Danskom katu pripada nekoliko metara laporovitih sedimenta.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimaju i značajno 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 prostoru Tivatskog i Mr evog polja, Budvansko, Barsko i Ulcinjsko polje, u kojima je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgrađuju slivno područje pojedinih vodotoka.

Deluvijum se javlja skoro na svim planinskim padinama, obično ispod strmih kre njaka ostenjaka. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se pretežno od karbonatnih stijena. Odvaljeni komadi ovih stijena nijesu zaobljeni i dosta variraju po veličini.

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 područje je DUP-a Pržno-Podli ak grade sljede i tipovi stijena:

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

Vezane stijene podjelene su u tri grupe:

-Kre njaka ko-pješana bre a predstavljaju 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. Zastupljene su na maloj teritoriji DUP-a na deo UB10.

-Kre njaci, bankoviti do masivni predstavljaju 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. Zastupljene su na teritoriji DUP-a u urbanog podbloka 1a, 1b, dio podbloka 1c, dio UB-a 2 i 4.

- Kre njaci sa rožnacima predstavljaju kompleks izgrađen od plo astih kre njaka sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina slojeva je od nekoliko do 20sm. Podložnost mehaničkom trošenju i stvaranju kre njaka ko-rožnackog eluvijuma. Poroznost složena: pukotinsko-prslinska do pukotinsko-kavemozna. Ima dobra nosivost i stabilnost. Zastupljene su na najveće teritorije DUP-a: dio urbanog podbloka 1c i 1d, dio UB 4, 7, cjeli UB 8, dio UB-a 9, 10, 11, 12, 13, 14 i UB 17 i 21.

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

-Drobina slabo vezanaglinovitim ili laporovitim vezivom predstavlja 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 predstavlja opasnost od klizanja na strmijim nagibima. Zastupljene su na teritoriji DUP-a u dio urbanog podbloka 1c i 1d, dio UB-a 2 i 4, UB 3 i 5, dio UB –a 7, 9, 12, 13, 14 i 20, UB 15, 16, 18 i 19.

-Drobina sa glinom predstavljaju heterogene granulacije sa frakcijama od prašinate do krupnih blokova. Sastav je naj eš e kre njaka ko-rožnacki. Ova grupa nije zastupljena na teritoriji DUP-a.

Nevezane stijene podjelene su u dvije grupe:

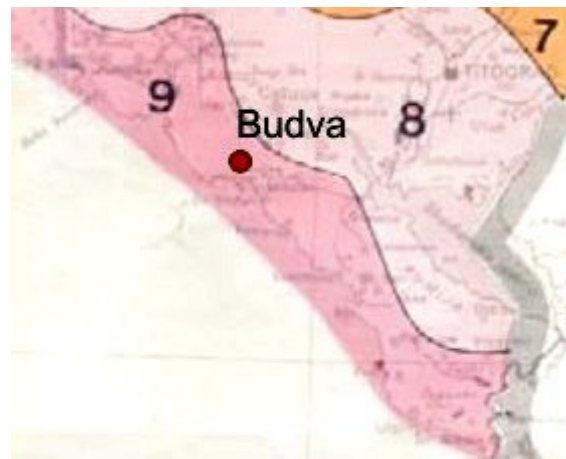
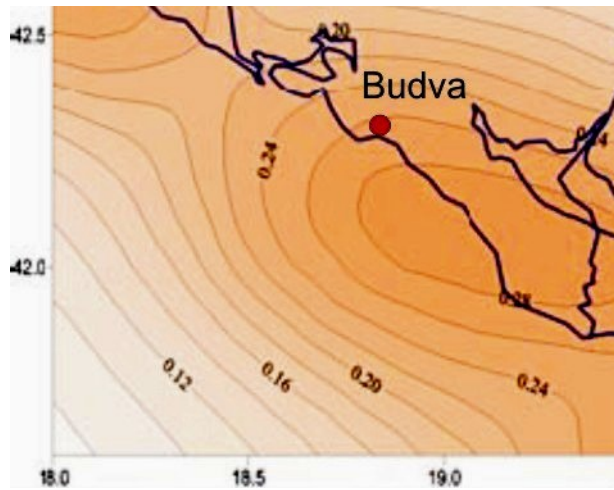
-Drobina, deluvijalna pretstavlja drobina razli itog porijekla. Izgra ena od nejednako velikih komada kre njaka sa kojima su esto komadi rožnaca. Naj eš e se nalazi na padinama. Zbijenost je slaba. Poroznost je intergranulama. Na teritoriji DUP-a zastupljena je na deo urbanog bloka 10.

-Šljunak i pijesak su slabovezani, slabozbijeni 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. Ova grupa stijene nije zastupljena na teritoriji DUP-a.

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. Kvarterni, deluvijalni nanosi sastavljeni od gline sa drobinom su kolektori sprovednici intergranularne i kapilarne poroznosti. t

Geoseizmi ke karakteristike

Podaci vezani za statisti ku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmi ku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju razli itih struktura, ve i za fizi ka svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Na Seizmotektonskoj karti Crne Gore, sa položajem seizmogenih zona, isti e se pet dubokih regionalnih rasjeda. Za prostor Crnogorskog primorja od zna aja je rasjed koji se od Ulcinja pruža priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Sjeveroisto no od ovog rasjeda debljina zemljine kore je od 34 do 40 km, sve do granice prema zetsko-nikši kom rasjedu. Utvr eno je da je seizmi nost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posledica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u grani noj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmi ki najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.



Sa aspekta seizmi ke rejonizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu.

Slika 2: Seizmi ki hazard

Slika 3: Seizmi ka regionalizacija

Na slici 2. je pregledna karta seizmi kog hazarda gdje se vidi da se na podru ju grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Pržno- Podli ak mogu o ekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla

ve a od 0,26 djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom o ekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatno om od 70% neprevazilaženja doga aja.

Na preglednoj karti seizmi ke regionalizacije vidi se da se Budva nalazi u zoni mogu eg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od IX stepeni MCS skale.

injenica da je najve i dio prostora Plana velikim dijelom izgra en od laporca, varovika kao i malim delom od flišnih, pretežno klasti nih sedimentata i kvarternih tvorevina aluvijalnih, (gline, šljunak), koji su u vodomezasi enom stanju, upozorava da mogu predstavljati seizmi ki djelimi no nepovoljnu sredinu, no samo na tim površinama, imaju i u vidu eventualne pojave likvifakcije (te enje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine. U Seizmogeološkim podlogama i seizmi koj mikrorrejonizaciji urbanog podru ja opšrine Budva, data je sljede a seizmi ka mikrorrejonizacija:

Tabela 1: Seizmi ka mikrorrejonizacija

ZONA	a_{max} (g) $t = 50lj$	K_s	INTENZITET	KARAKTERISTI NE OSOBINE SEIZMI KIH ZONA I PODZONA	V_p (m/s)	V_s (m/s)	(kN/m^3)
B₃	0,14	0,07	VIII	<ul style="list-style-type: none"> Trijaski i jurski kre njaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite tekture, visoke otpornosti na mehani ka i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara. 	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C₁	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 kre njaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju pra eni sa debljom zonom raspadanja. Trijaski eocenski flišni kompleksi (laporci, glinci, pješ ari. kre njaci, konglomerati) veoma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara. 	3200-4200 2350-3200 2800-3500 2000-2800	1400-2200 1100-1400 900-1400 500-900	25-27 22-25
C₂	0,20	0,10	IX	<ul style="list-style-type: none"> Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobina. blokova. detritusa, bre a i gline, debljine 5-15 metara. Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovitog i glinovito-drobinskog sastava, debljine 	900-1600 2200-2400	300-550 600-700	17-20 20-22

				ve e od 110 metara (Buljarica).			
C₃	0,24	0,12	IX	Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobine, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalama i ravnicama 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
D	0,30	0,15	IX	Aluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pijeskovi, gline, sugline, glinovite drobine, mjestimi no izmiješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalama i ravnicama, 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	• Zona sa dinami ki nestabilnom lokalnom geotehni kom sredinom u uslovima zemljotresa.						
B₃ C₁	Zona gdje se o ekuje parcijalna pojava dinami ke nestabilnosti lokalne geotehni ke sredine u uslovima zemljotresa.						
C₂ C₃ D	Mogu nosti i uslove izgradnje objekata. na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.						

Zastupljene zone na teritoriji DUP-a su:

Zona C₃ⁿ
Zona C₃
Zona C₂ⁿ

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

Tabela 2: Stabilnost terena

STABILAN TEREN	teren na kome prirodni iniooci 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 DUP-a Pržno- Podli ak zastupljena je prva i druga kategorija: Stabilan teren i uslovno stabilan .

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 DUP Pržno-Podli ak:

Tabela 3: Podobnost terena za urbanizaciju

KATEGORIJA PODOBNOSTI		
I	TERENI BEZ OGRANI ENJA ZA URBANIZACIJU	a ¹ nagib terena od 1-5° b1dubina do NPV (nivo podzemne vode) preko 4,0 m c ¹ nosivost preko 200 kN/m ² d1stabilni tereni e ¹ nosivost preko 200 kN/m ² f1seizmi 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° b2dubina do NPV od 1,5-4,0 m c2dvije grupe stijena: • vezane kamenite i polukamenite • i nosivosti od 120-200 kN/m ² d1,d2stabilan dijelimi no labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti e ² nosivost od 120-200 k N/m ² f1,f2A,B,C i D
III	TERENI SA ZNATNIM OGRANI ENJEM ZA URBANIZACIJU NA TLU I TERENU	a ³ nagib t erena od 10-30° b2dubina do NPV od 1,5-4,0 m c ³ nosivost od 70-120 kN/m ² d2,d3uslovno stabilni tereni sa ceš im manjim, ili rje im ve im pojavama nestabilnosti, ili inženjersko-geološkim procesima i pojavama e3nosivost od 70-120 kN/m ² f2D
IV	TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU	a4nagib terena preko 30° b3dubina NPV 0,0-1,5 m c ³ nosivost do 120 kN/m ² d3nestabilni tereni e ³ nosivost do 120 kN/m ² f3N

Tabela 4: Kriterijumi za ocjenu stepena podobnosti

KRITERIJUMI ZA OCJENU STEPENA PODOBNOSTI					
Nagib terena	Dubina do nivoa	Litogenetska vrsta	Stabilnost terena	Nosivos t tla	Seizmi nost terena

a		podzemne vode (m) b		c		d		e (kN/m ²)		f	
a1	0-5°	b1	preko 4,0	c1	šljunkovi, pijeskovi i njihove kombinacije, gline, male plasti nosti, vezane kamenite i polukamenite stijene	d1	stabilni tereni	e1	preko 200	f1	A, B, C – granica 9° MCS seizmi nosti
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 9° 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 inženjersko geološkim pojavama i procesima	e3	70-120	f3	N – seizmi ki nedefinirani tereni
a4	preko 30°										

U obuhvatu DUP-a nalaze se kategorije II, III i IV od onih datih u sljede ojoj tabeli:

Teren sa neznatnim ograni enjima za urbanizaciju obuhvata najve i dio podru ja Plana.

Sa stepena podobnosti IV a 4, nepovoljnost odnosi se na nagib terena 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 osjeaju 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, zanjšu 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 osobenosti, viši dijelovi podru je Plana 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. Na mjestima gdje tok ovih bujica naglo mijenja pravac javljaju se plavine, koje ugrožavaju saobra ajnice, izgra ene objekte i preostale poljoprivredne površine.

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 DUP:

Usljed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, viši dijelovi podru je Plana 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. Na mjestima gdje tok ovih bujica naglo mijenja pravac javljaju se plavine, koje ugrožavaju saobra ajnice, izgra ene objekte i preostale poljoprivredne površine.

2.3. OCJENA STANJA

Stabilnost terena

Geotehni ka sredina podru ja DUP-a Pržno-Podli ak 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.

Generalna je ocjena da se s obzirom na visok nivo seizmi nosti prostora nedovoljno vodilo ra una o zaštiti od zemljotresa, jer se gra enje u protekloj deceniji odvijalo stihijski, uglavnom bez adekvatnih urbanisti kih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer je najve i dio prostora obuhva enog DUP-om ili 96% predstavljaju stabilni tereni, odnosno su tereni sa neznatnim ograni enjima za urbanizaciju.

2.4. OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

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

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

Seizmi ki rizik koji je na ovom podru ju vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

2.5. URBANISTI KE KARAKTERISTIKE POSTOJE EG STANJA

Osnovne odlike predmetnog prostora su karakteristi ne za sredine spontano nastalih, neplanskih naselja: neravnomjerna gustina izgra enosti, nedefinisana, nepovezana, haoti na i spontano nastala saobra ajna mreža i utisak opšte urbane neure enosti.

Osnovna specifi nost ovog podru ja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, prisutan i što je skoro cijeli prostor njime prožet. Dominira spontana izgradnja. Skoro da nema stambenih naselja u smislu njihove stambene funkcije. Preovla uju a namjena je jednorodni no i višeporodi no stanovanje tipa samostoje ih objekata, zatim višestambeno stanovanje u slobodnostoje im objektima sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima u prizemljima ili suteranima. Kvalitet izgra enog fonda je najve im dijelom dobar, s obzirom da je ve ina objekata novijeg datuma. U funkciji turizma jedino hotel "Maestral" se može definisati kao zna ajan turisti ki kompleks.

Parcele jednorodni nih i višeporodi nih stambenih objekata su naj eš e od 300-500m², ali struktura nije homogena, i ima malih parcela ija je površina ispod standarda. Ranije izgradjenim objektima višeporodi nog stanovanja su donekle ostvareni standardi slobodnih i zelenih površina, dok su novijim objektima i onima koji su u izgradnji znatno narušeni standardi stanovanja, jer nije obezbije eno dovoljno zelenih površina oko objekata, niti dovoljan broj parking mjesta na parcelama korisnika. Rastojanja izmedju ovih objekata su u velikom broju slu ajeva ispod urbanisti kih minimuma.

Posljednjih desetak godina na ve em broju lokacija grade se pojedina ni stambeni objekti sa ve im brojem sitnih stambenih jedinica, tzv. "apartmana" površine od 20 do 45 m². Ovo pove ava, zapravo udvostru uje, potrebu za parkinzima.

U sjevernom dijelu plana postoje sporadi no ostaci nekadašnjih poljoprivrednih površina (maslinjaci, vo njaci i bašte) i dijelovi nekadašnjih hrastovih šuma. Najve i dio poljoprivrednih površina duži period nije obra ivan, pa je stoga obrastao niskom vegetacijom, sto je povoljna okolnost sa aspekta pove aja zelenih površina. U okviru izgra enog podru ja ima dosta neuredjenih zelenih i slobodnih površina.

Od ve ih saobra ajnica, izgra ene su saobra ajnice u djelu naselja Pržno, i to priklju ak na magistralni put i saobra ajnica prema Milo eru koja ima nekoliko lokalnih odvajanja. Jedna saobra ajnica za Podli ak koja je vrlo neuslovna. Nepropisan priklju ak na magistralni put, veliki nagibi male širine ulice koje su mjestimi no sužene zbog neplansko izgra enih objekata. Dio tih saobra ajnica moraju pretrpjeti rekonstrukciju da dobiju potrebne saobra ajne elemente saglasno zakonskim propisima o putevima. Okolni stambeni i turisti ki objekti imaju djelimi no kvalitetne saobra ajnice, ali nemaju dovoljno parking mjesta.



Saobra ajnice planirane prethodnim DUP-om su ili izvedene prema tom planu ili su koridori u principu o uvani, sa pojedina nim slu ajevima zauze a neplanskom gradnjom. U cjelom obuhvatu je mreža saobra ajnica nerazvijena, spontano nastala i sa neodgovaraju im tehni kim karakteristikama na nekim delovima. Izgradnja sekundarne saobra ajne mreže esto kasni u odnosu na izgradnji objekata, tako da izgra ene saobra ajnice u nekim dijelovima odstupaju od planski predvi ene trase, prilago avaju i se izgra enim objektima i uslovima terena. Specifi an problem je i nepostojanje definisanih regulacionih linija tako da se ne ostavlja dovoljno prostora za trotoare izme u puta i objekata, što na nekim mjestima ne omogu ava separaciju kolskog i pješa kog saobra aja, tako da se saobra aj usporava i ugrožava bezbjednost pješaka.

Svi novi objekti su solidnog kvaliteta, ali izgled naselja pruža utisak heterogenosti i komunalne neure enosti sa izuzetkom manjih grupacija objekata. U arhitekturi objekata je zastupljeno dosta stilova i varijacija. Velike su disproporcije u veli ini kako parcela tako i objekata. Rije je uglavnom o kvalitetnim objektima u privatnom vlasništu, koji su gra eni za koriš enje u turizmu. Ovi objekti do krajnjih granica optere uju sve postoje e komunalne sisteme u naselju, tj., vodovod, kanalizaciju, elektro-instalacije, a parkina vozila smanjuju prohodnost saobra ajnica. Kapaciteti pojedinih tehni kih i drugih sistema mogu se pove ati, tako da zadovolje ve e optere enje, ali e to biti najteže sa odvo enjem otpadnih voda, a skoro i nemogu e u pogledu saobra ajih površina, pogotovo za parkiranje vozila. Na pojedinim mjestima je prevelika gustina izgra enosti, bez minimuma standarda slobodnih i zelenih površina.



Ne planska gradnja, devastacija, ugrožavanje saobra ajnica... selo Podli ak



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 ili odlaganje otpada.

U ovom je nedostatak sportskih terena, mjesta za okupljanje, trgova i pijaceta kao i pešačkih komunikacija i trotoari pored ulica.

Jedini uređeni prostor koji ima kompletne sadržaje je prostor hotela „Maestral“ u Pržnu. Održavano zelenilo, bazeni, teniski tereni, parkinzi i ostali sadržaji su sastavni dio hotelskog kompleksa.



2.6. BILANS POVRŠINA POSTOJEĆE STANJA I OCJENA SA ASPEKTA POSTOJEĆE KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

U području DUP-a Pržno-Podli ak se gradi stalno i intenzivno tako da se i podaci o realnom postojećem stanju mijenjaju iz mjeseca u mjesec.

Broj	Način korišćenja	m ²	% od UKUPNOG
1	Maslinjaci	28.490.00	
2	Vodno zemljište	4436.00	
3	Šume (hrastove šume i borovi zasadi)	24.604.00	
4	Slobodne i zelene površine/uređene i neuređene	17.562.00	
Neizgrađeno zemljište		70.656.00	28%
5	Putevi (javni putevi, nekategorisani putevi)	5000.00	
Saobraćajnice		5000.00	2%
6	Objekti individualnog stanovanja	7000.00	
7	Turistički objekti	6000.00	
8	Objekti u izgradnji	3000.00	
9	Objekti seoskog područja	3255.55	
Izgrađeno zemljište pod objektima		19.255,55	8%
PODRUČJE PLANA		250.800	100,00
Indeks zauzetosti			0,31
Indeks izgrađenosti			0,62

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE – ZELENE POVRŠINE

Od neizgrađenih površina značajno rasprostranjenje imaju maslinjaci, hrastove i sredno stebliste šume, koje zauzimaju oko 30% površine plana, slijede livade, pašnjaci, a zatim nešto voćnjaci i vrtovi.

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE – RAZLIČITE NAMJENE

Od neizgrađenog zemljišta koje nije pod objektima, najveći dio čine dvorišta objekata jednogodišnjeg i višegodišnjeg stanovanja kao i slobodne površine nekadašnjih njiva. Nažalost, parkova praktično nema, dok ostatak neizgrađenog zemljišta bez objekata čine karpesto-zemljane površine zapuštenih njiva.

IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Kod izgrađenog zemljišta najveći u površinu zauzimaju objekti individualnog stanovanja (jednogodišnjeg i višegodišnjeg stanovanja), koje ima dvojnou funkciju i koriste se za rentiranje-izdavanje apartmana i soba turistima koji dolaze na odmor pored mora. U većini površine pod postojećim objektima, ukazuje na tradicionalnu organizaciju objekata na parceli.

3. STE ENE URBANISTI KE OBAVEZE

3.1. IZVOD IZ GUP PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: KAMENOVO - BULJARICE IZ 2005. GODINE

U Generalnim urbanisti kim planom priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Kamenovo - Buljarice. Prostor DUP Pržno-Podli ak se nalazi u urbanisti koj cjelini Budva i obuhvata prostor sa ukupnom površinom 25,08 ha.

3.2. STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA - izvodi iz PPOB

Stalno (domicilno) stanovništvo, sezonsko stanovništvo koje raspolaže sopstvenim smeštajem, turisti u svim vidovima smeštaja, kao i sezonska radna snaga ine zajedno KORISNIKE PROSTORA, ije prisustvo ima odre enu dinamiku u toku godine, ali se u toku letnjih meseci (uglavnom) svi zajedno na u istovremeno na podru ju 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 podru je Budvanske rivijere stalno stanovništvo ini ispod 1/4 svih korisnika prostora, njihov broj je planski i klju ni 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 na opštini 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 podru je 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. Opredeljena 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 podru je, prema studiji turisti kog razvoja opredeljeno 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 opredeljenjem 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
Drobnici - 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
Drobnici - Rijeka Reževi i - Krstac	200	350	-	600	1150
Katun Reževi i - Perezija Do	250	500	50	1600	2400
Petrovac-Lu i e	2000	500	100	5600	8200
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 iskorišteno 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 normativima, 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 normativnih podataka 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

3.3.2. Javni sadržaji

Prihvatajući u načelu metod planiranja uslužnih delatnosti iz GUP-a od 1969. godine, kao i veći deo normativnih podataka za ove delatnosti, GUP-om iz 1986. godine utvrđena je nomenklatura sadržaja uslužnih i pratećih delatnosti tako da ona izgleda kao što sledi:

1. trgovina i uslužno zanatstvo,
2. školstvo,
3. dežurne ustanove,
4. socijalna zaštita,
5. zdravstvo,
6. kultura i zabava,
7. ugostiteljstvo,
8. administracija i uprava,
9. sport i rekreacija,
10. saobraćaj,
11. ostali objekti.

3.3.3. Normativi i projekcije

Primjenjeni normativi za programiranje javnih sadržaja ("servisa") dati su u okviru ekspertize "Društveni centri", rađene u sklopu GUP-a iz 1986. godine.

Opređenja su vršena na bazi sintezne ocene brojnih prostornih karakteristika područja, dosadašnjih i pretpostavljenih trendova budućeg društveno-ekonomskog razvoja itd. Sledi prikaz normativnih pokazatelja za sve vrste sadržaja i pomoć u njihovim obradama unatih kapaciteta.

A. Trgovina i uslužno zanatstvo

Usvojeni su sledeći normativi:

Struktura

	BGP	Pkompl.	br. zaposl.
- trgovina-prodajni prostor	1,2 m ² /st.+	2,8 m ² /st.+	1/30m ² BGP
- trgovina - skladišta	0,4 m ² /st.+	1,6 m ² /st.+	1/75 m ² BGP
- uslužno zanatstvo	0,4 m ² /st.+	0,6 m ² /st.+	1/30 m ² BGP

(+ odnosi se na stalno stanovništvo)

Ukupne potrebe su sledeće:

a) Izgrađene potrebe

- trgovinski prostor	10.160 m ² , od čega su skladišta 2.540 m ² , i
- uslužno zanatstvo	2.540 m ²

Ukupno: 12.700 m² BGP

Značajan razlog što se pri dimenzionisanju trgovinskih kapaciteta ide na pokazatelj površine po stalnom stanovniku je velika razlika u potrebama između zimskog i letnjeg perioda. Zbog toga se računa da se letnji kapacitet trgovine povećava produženim radnim vremenom i angažovanjem sezonske radne snage.

b) Potrebna površina kompleksa iznosi:

- trgovinski (prodajni) prostor	1,8 ha
- skladišta	1,0 ha
- uslužno zanatstvo	0,38 ha
Ukupno:	3,18 ha PK

c) Broj zaposlenih 520

B. Školstvo

1. Broj zaposlenih u školstvu - 16/1000 stanovnika

Svega: 101 zaposlenih, od toga

- osnovne škole 60
- (srednje škole 41)

2. Broj učenika za osnovne škole 15% - 952 učenika

3. Potreban prostor (BGP)

a) Objekti: 7 m²/1 uč. - u osnovnim školama, ili 6.670 za rad u jednoj smeni;

C. Dečije ustanove

1. Broj zaposlenih: 10 na 100 polaznika - 27 zaposlena

2. Broj polaznika:

- uzrast od 0 - 3 (jasle) - 4% stanovnika. Obuhvaćeno 40% dece - 102 polaznika u opštini
- uzrast od 3 - 7 godina (obdanište) - 6% stanovnika. Obuhvaćeno 45% dece - 171 polaznika u opštini.

3. Potreban prostor (BGP)

a) objekti: 8 m²/1 polaznik, ili 2.184 m²

b) kompleks: 25 m²/1 polaznik, ili 0,68 ha

D. Socijalna zaštita

Pošto se zaštita dece uglavnom sprovodi kroz dečije ustanove, ne može biti potrebno da se grade bilo kakvi objekti.

Dom za odrasle

Za odrasle, odnosno starije od 65 godina kojih je oko 11-13% od ukupnog broja stanovništva biće potrebna izgradnja stacionara (doma) za oko 7% starijih od 65 godina, što iznosi oko 53 štice enika:

1. Broj zaposlenih - 7

2. Broj štice enika 53

a) izgrađena BGP: 20 m²/1 štica . - 1.060 m²

b) kompleks: 40 m²/1 štica . - 0,21 ha

Izgradnja doma, kao i rešavanje stambenih potreba starih osoba zavisi od stambene politike. U studiji stanovanja po ovom pitanju je zauzet stav da stanove za stare osobe treba graditi u prizemljima kolektivnih zgrada.

Centar za socijalni rad

Potrebno je obezbediti kancelarijski prostor za ovaj centar, sa 2 zaposlena, kao i prostor za dnevni boravak socijalno ugroženih lica. Ukupno potreban prostor 150 - 200 m², s tim da prostori za dnevni boravak mogu biti po mesnim zajednicama.

E. Zdravstvo

Potrebni zdravstveni objekti su:

- dom zdravlja (u Budvi)
- ambulante - zdravstvene stanice,
- apoteke, i
- veterinarska stanica.

Napomena: Zdravstvena zaštita dece biće organizovana u okviru doma zdravlja i zdravstvenih stanica. U okviru školskih objekata u predškolskih ustanova treba predvideti prostore za pregled i izolaciju bolesna dece.

Za broj stanovnika koji se planira na ovom području nije racionalno da se gradi Dom zdravlja, jer je on lociran u Budvi.

Normativi su sledeći:

1. Ambulante - zdravstvene stanice

- 10 pregleda na 1.000 korisnika (stanovništvo+ domaća radinost),
- 4 m² po jednom pregledu
- 1 zaposleni na 40 m²
- potrebne površine 510 m² BGP
- površina kompleksa - 0,20 ha
- minimalna površina jedinice - 200 m²

2. Apoteke

Normativ - 10 m² na 1.000 korisnika

- ukupno potrebna površina 150 m² BGP (3 obj.) i
- površina kompleksa 0,14 ha

3. Veterinarska stanica

- potrebna 1 stanica u planinskom delu opštine, pod uslovom da dođe do razvoja stočarske proizvodnje.

F. Kultura i zabava

Nomenklatura objekata u ovoj delatnosti je vrlo složena, pogotovo što se zbog turizma povećava broj i vrsta objekata za zabavu.

Svi ovi objekti se mogu uslovno podeliti na:

a) Standardne i b) nestandardne objekte, gde bi prvi (a) bili uobičajeni objekti za potrebe kulture i zabave stalnog stanovništva a nestandardni objekti (b) se javljaju iz veće broj razloga:

- Prisustvo veće broj turista u letnjim periodu (noćni klubovi),
- povoljni klimatski uslovi za izgradnju otvorenih scena (letnje pozornice), i
- prisustvo velikog broja predmeta kulturno-istorijske prošlosti (muzej u Budvi), itd.

Vrste objekata za kulturu i zabavu koji se mogu javiti su sledeće:

- bioskopi,
- univerzalna dvorana (pozorište, (dom kulture), (omladinski dom), (biblioteka) sa itaonicama,
- klubovi za kulturni život odraslih i dece,
- izložbene galerije,
- dvorane za ples - disko klubovi,
- letnje pozornice,
- noćni klubovi,
- (muzej)
- zabavni park.

Napomena: Svi objekti dati u zagradama (...) su u opštinskom centru.

Normativi i projekcije za ove sadržaja su sledeći:

1. Bioskopi

- 50 sedišta na 1.000 stalnih stanovn. - 320 sedišta
 - 5 sedišta na 1.000 sezon. stanovn. - 15 sedišta
- 235 sedišta

Svega:

- 2-3 m²/1 sedištu (2,5) 850 m²
- površina kompleksa 0,15 ha
- zaposleni 1 na 200 m² 4

2. Univerzalna dvorana

- 10 sedišta na 1.000 stanovnika - 90
- 5 sedišta na 1.000 turista - 120...210 sed.
- 7 m² po 1 sedištu - 1500 m²
- površina kompleksa - 0,7 ha
- zaposlenih 1 na 100 m² - 15

3. Itaonica

- 10 korisnika na 1.000 stanovnika - 90
- 10 korisnika na 1.000 turista - 240 ... 33 kor.
- 2 m² po 1 korisniku - 660 m²
- površina kompleksa - 0,10 ha
- broj zaposlenih - 5

4. Klubovi za kulturni život odraslih i dece

Ovi klubovi se lociraju u centrima mesnih zajednica

- 40 korisnika na 1.000 stanovnika - 250
- 1 m² po jednom korisniku - 250 m²
- površina kompleksa - 0,1 ha

5. Izložbene galerije

- 10 korisnika na 1.000 stanovnika ili turista - 300
- 1 m² po korisniku - 300 m²
- veličina kompleksa - 0,10 ha
- broj zaposlenih - 3

6. Dvorane za ples - disko klubovi

- 25 korisnika na 1.000 stanovnika ili turista - 750
- 1 m² po 1 korisniku - 750 m²
- površina kompleksa - 0,35 ha
- broj zaposlenih - 8

7. Letnje pozornice

- 70 korisnika na 1.000 stanovnika - 580
- 7 korisnika na 1.000 turista - 170 ... 750
- površina objekata 2 m²/1 posetilac - 1.500 m²
- površina kompleksa - 0,60 ha
- broj zaposlenih - 7

8. Noćni klubovi

(van hotelskih kapaciteta)

- 4 sedišta na 1.000 stanovnika - 35
- 10 sedišta na 1.000 turista - 240...275 sed.
- 3,5 m² po sedištu - 960 m²

Napomena	Broj zaposlenih	BGP m ²	PK ha
1	2	3	4
1. bioskopi	4	850	0,15
2. univ. dvorane	15	1500	0,30
3. itaonice	5	660	0,10
4. klubovi	3	250	0,10
5. galerije	3	300	0,10
6. dvorane za ples	8	750	0,35
7. letnje pozornice	7	1.500	0,60
8. noćni klubovi	-	960	0,1
Svega:	45	6.770	1,70

G. Ugostiteljstvo

(van turističkih naselja i objekata)

Normativi i projekcije

- 20 zaposlenih na 1.000 korisnika 300 zaposlenih
- 25 m²/ po jednom zaposlenom 7.500 m²

Ova površina predstavlja izgrađeni prostor, od čega je 70% (5.250 m²) u zatvorenom prostoru, a 30% (2.250 m²) predstavlja otvoreni prostor - terase.

- površina kompleksa 150 ha
- broj stolica 3.750

Struktura objekata	%	BGP m ²
1. Poslastice, kafe i mlečni restorani	10	750
2. Kafei i bifei	20	350
3. Kafane, krmice, picerije i sl.	25	1.875
4. Ekspres restorani	10	750
5. Restorani	35	2.625

H. Administracija i uprava

U ovoj delatnosti treba da radi 840 zaposlenih. Sa normativom od 15 m² po zaposlenom (uključujući i sale za sastanke), potreban prostor iznosi 12.600 m². U ovu površinu nisu uračunate administrativne zgrade privrednih organizacija, koje se nalaze izvan kompleksa radnih organizacija. Struktura i potrebna površina za ove delatnosti su sledeće:

Namena	BGP m ²	PK ha	br. zaposlenih
1. mesne zajednice	300	0,16	4
2. pošte	400	0,14	30
3. banke	200	0,25	10
4. agencije	150	0,16	5
5. ostalo	300	0,06	20
Ukupno:	1.450	0,37	69

1. Sport i rekreacija

Za ovu funkciju značajnu za stalno stanovništvo, kao i za turizam, treba obezbediti sledeće vrste prostora:

- Sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima,
- Sportska igrališta - tereni raznih vrsta (unutar površina pod 1.)
- Zatvoreni objekti

Normativi su sledeći:

- Sportsko-rekreativne i parkovske površine
 - 4 m² po 1 stanovniku ili turisti - 13,0 ha
 - broj zaposlenih: 2 na 1.000 stanovnika
 - 1 na 1.000 turista - 40

2. Sportski tereni - igrališta (1)

Vrsta	(1) normativ	broj (n)	Površina	
a) tenis	1/2000 turista	12	600	0,72 ha
b) odbojka	1/2000 turista	12	600	0,72 ha
c) nogomet	1/4000 turista	6	15.000	9,0 ha
d) mini golf	1/2000 turista	12	400	0,48 ha
e) boćanje	1/4000	6	400	0,24 ha
f) kuglanje	- u okviru turističkih objekata			
g) ostali objekti	- po potrebi (u Buljarici je rezervisan veliki prostor za ove namene. Moguće je izgradnja dva golf igrališta i velikog broja teniskih terena)			

(1): Sportski tereni se dimenzionišu prema turistima kojih je 2,5 puta više nego stalnog stanovništva. To znači da će ovi kapaciteti zadovoljiti i potrebe stalnog stanovništva, s tim da najviše 1/3 ovih terena treba graditi u stambenim naseljima, a 2/3 u turističkim zonama.

3. Zatvoreni objekti

Mogući objekti su: gimnastičke sale, univerzalna sala za male sportove i zatvoreni bazeni.

a) gimnastičke sale

- 30 m² na 1.000 stanovnika - 240
- 70 m² na 1.000 turista - 1600 ... 1920 m²

b) univerzalna sala

- za 500 gledalaca - 2400 m²

Usvaja se sledeći program zatvorenih objekata:

a) gimnastičke sale

- 2 x 480 m² uz osnovne škole, što je već sadržano u programima škola (ukupno 960 m²).
- 1 x 480 m² u okviru hotelskih kapaciteta.

Zbog toga ove površine ne ulaze u bilans.

b) Univerzalna sportska hala za male sportove

- 500 gledalaca - 2400 m²

Lokacija u Petrovcu.

c) Zatvoreni (olimpijski) bazen

- 500 gledalaca - 2400 m²

Preporučuje se izgradnja u sklopu turističkih naselja (Lužice ili Buljarica). Ova površina ne ulazi u bilans.

J. Saobraćajni objekti

Svi saobraćajni objekti i površine se dele na sadržaje vezane za drumski i vodni saobraćaj. Ovim sadržajima nisu obuhvaćeni objekti - agencije vezane za avio saobraćaj i "rent a car" vozila.

Takođe nisu obuhvaćene ni površine za motorni i mirujući saobraćaj, jer je to obrađeno u okviru saobraćajne infrastrukture.

Međutim, obuhvaćeni su moteli, jer spadaju u specifične turističke objekte vezane za motorizovane turiste i saobraćaj kao funkciju, nezavisnu od turizma.

Broj zaposlenih: 15 na 1.000 stanovnika - 90

1. Drumski saobraćaj

1.1. Autobuska stanica

Potrebne su dve autobuske stanice, tj., po jedna u Petrovcu i Buljarici, svaka od oko 250 m² BGP, odnosno 0,70 PK (bez uračunatih ugostiteljskih i drugih pratnih sadržaja).

1.2. Autobuske postaje - stajališta

- U urbanim naseljima na svakih 300-500 m, a van naselja po potrebi. Grade se samo nadstrešnice za zaštitu od kiše.

1.3. Benzinske pumpe

- površine - 50 m² BGP, 0,40 ha PK
- potrebne - 3 kom. - 150 m² 1,2 ha

1.4. Moteli

- za pravac Budva - Bar (1-2 objekta)
- 3x 50 ležaja - 3000 m² BGP - 0,90 ha PK

1.5. Svega objekti vezani za drumski saobraćaj

- površina BGP 2.350 m²
- površina kompleksa 2,10 ha

2. Vodni (morski) saobraćaj

Pristanište sa lučkom kapetanijom (u Budvi)

2.1. Pristani - mesta za pristajanje manjih brodova i čamaca

- potrebno za sve turističke punktove i naseljena mesta (gde je to moguće) po jedno pristanište za manje brodove i čamce. Ove pristani su bez objekata.

Ukupno: 12 pristani

Površina dokova: 12 x 300 - 3600 m²

2.2. Marine za čamce i manje brodove

Predviđeno se samo izgradnja marine u Buljarici. U grafikom dijelu plana rezervisan je samo prostor, dok će se ona dimenzionisati nakon izrade studije o maritimnim uslovima kao i studije o procjeni uticaja na životnu sredinu projekata koji budu korenspondirali sa ovim GUP-om.

Vjerujemo da će ove studije pokazati da su stavovi eksperata DEG o ekološkom značenju Buljarice kao ograničavajućem faktoru za dimenzionisanje kapaciteta marine, rezultat ipak, nedovoljnog sagledavanja injenirskog stanja, te da bi se u tom smislu moglo realno očekivati da će i do izmjena u sada aktuelnim preporukama iz Projekta razvoja nautičkog turizma (Prof. dr. sc. Z. Klarić) po ovom pitanju.

2.3. Svega objekti za morski saobraćaj

- izgrađene površine - 200 m² BGP
- dokovi - 1,56 ha
- marine (voda) - 5,20 ha.

K. Ostali objekti usluga i oprema

Ovi objekti i oprema odnose se, pre svega, na ure enje plaža i stvaranja uslova za održavanje higijene na mestima gde turisti provode ve i deo dana. Iako su plaže javno dobro, pa se objekti i oprema na njima mogu tretirati kao komunalni objekti, ipak se zbog svoje specifi nosti tretiraju kao deo usluga koje služe turistima.

Osnov za dimenzionisanje ove opreme je najve i broj kupa a koji se može istovremeno na i na plažama. To je:

- 25 % stalnog i sezonskog stanovništva	2.200
- 75% turista	15.900
- izletnici	3.000
Svega:	21.100

Me utim, u toku dana se ne kupaju svi istovremeno, ve se njihov broj umanjuje sa faktorom 1,4, tako da je najve e optere enje oko 15.570 kupa a.

Oprema i objekti na plažama su:

- kabine za presvla enje 20/1000 kupa a	- 220 kom.
- suncobrani 1/10 kupa a	- 2.100 kom.
- tuševi 1/100 kupa a	- 120 kom.
- toaleti 1/100 kupa a	- 120 kom.

Ova oprema se raspore uje na sve plaže, od ega oko 10% ide na izletni ke plaže, na kojima ne postoje objekti za smeštaj turista.

Izletni ke plaže, pored navedene opreme treba da sadrže:

- gra ene roštilje,
- ostave za opremu, pribor za jelo i pi e
- jamu za spaljivanje sme a.

Pored navedenih elemenata opreme, potrebno je uz šetališta duž obala izgraditi odmorišta sa klupama, kao i platoe za sun anje. Ovo se naro ito odnosi na obalu kod Petrovca gde je specifi no optere enje plaža najve e.

Struktura, kapaciteti i prostorna distribucija javnih sadržaja

Detaljna programska razrada pojedinih vrsta javnih sadržaja prikazana je u pomenutoj ekspertizi "Društveni centri". Ovde se prezentira izvod iz tog materijala u vidu globalne strukture kapaciteta i njihove prostorne distribucije.

	Središnja MC			Južna MC			Svega		
	Br. zap.	PK (ha)	BGP (m ²)	Br. zap.	PK (ha)	BGP (m ²)	Br. zap.	PK (ha)	BGP (m ²)
Prodajni prostor		0,72	2.800		1,08	4.820		1,8	7.620
Skladišta		0,3	840		0,7	1.700		1,0	2.540
Uslužno zanatstvo		0,12	840		0,26	1.700		0,38	2.540
A. TRGOV. I USLUŽNO ZANATSTVO	170	1,14	4.480	350	2,04	8.220	520	3,18	12.700
B. ŠKOLSTVO	10	0,20	1.800	50	2,18	6.870	60	2,38	8.670
C. DE JE USTANOVE	7	0,15	860	20	0,53	1320	27	0,68	2.180
D. SOCIJAL ZAŠTITA	-	-	-	-	-	-	7	0,21	1.060
E. ZDRAVSTVO	4	0,05	200	15	0,25	760	19	0,30	760
F. KULTURA I ZABAVA	15	0,4	1450	45	1,20	4.400	60	1,60	5.850
G.	70	0,4	1000	230	1,18	4.250	300	1,58	5.250

UGOSTITELJSTVO									
Mesne zajednice	2	0,02	120	2	0,04	180	4	0,06	300
Pošte	4	0,05	50	26	0,08	350	30	0,14	400
Banke	3	0,02	50	7	0,03	150	10	0,05	200
Agencije i ost.	10	0,05	200	15	0,07	250	25	0,12	450
H. ADMIN. I UPRAVA	19	0,14	420	50	0,23	930	69	0,37	1350
Sport. rekr. površ.	-	(2,6)	-	-	(10,4)	-	40	(13,0)	-
Igrališta	-	2,2	-	-	8,72	-	-	10,92	-
Objekti	-	0,45	1.500	-	1,56	5.220	-	2,01	6.720
I. SPORT I REKREAC.	8	2,65	1.500	32	10,28	5.220	40	12,93	6.720
Drumski saobra .	50	1,7	2.100	10	0,4	350	60	2,10	2.350
Vodni saobr.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J. SAOBR. POVRŠ.	50	1,7	2.100	10	0,4	350	60	2,10	2.350
Oprema plaža	7	0,1	160	13	0,2	200	20	0,30	360
K. OSTALO	7	0,1	160	13	0,2	200	20	0,30	360
UKUPNO	360	6,9	13.970	635	19,51	35.520	995	26,41	46.490

Proporcije po makrocelinama bi bile, prema GUP-u iz 1986. godine, tako da bi na Severnu MC otpadalo približno 52%, na Središnju MC 16%, a na Južnu MC oko 32%. To zna i da bi na Središnju i Južnu MC, tj. na podru je izmene i dopune ovog plana, došlo približno 1/2 (48%) predvi enih kapaciteta za celu opštinu.

Oni bi iznosili:

- Osnovni kapaciteti	11.250
	ležajeva
- Komplementarni kapaciteti	1.400
	ležajeva
- Doma instva	6.800
	ležajeva
- Aparmani "time share"	1.700
	ležajeva
- Ukupno (bez zone Sv. Stefana)	21.150
	ležajeva

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

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

Vrsta kapaciteta	1996. god.	Plan 2011	Razlika
Osnovni kapaciteti (hoteli, turisti ka 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 zna i da pored rekonstrukcije postoje eg turisti kog fonda, u narednih deset godina treba izgraditi oko 10.000 turisti kih ležajeva (uglavnom visokih kategorija), što e re i prose no (ra unaju i od 2003.g.) oko 1.250 godišnje. Ra unaju i sa prose nim 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, ini se da to nije realno, ali je ovim planom neophodno rezervisati

potreban prostor, što je i jedan od osnovnih ciljeva ovakvog planiranja.

Raspored plana turisti ke izgradnje po pojedinim punktovima je slede i:

1. PRŽNO - KAMENOVO - DIVANOVI I

Rekonstrukcijom postoje ih kapaciteta broj ležajeva sa sadašnjih 440 porastao bi na 500. U ovom zahvatu se mogu izgraditi više manjih objekata ukupnog kapaciteta 700 ležajeva, tako da bi u osnovnim kapacitetima visoke kategorije bilo ukupno 1200 ležajeva.

3.4. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA

Zahvat DUP "Pržno-Podli ak" pripada srednje izgra enom prostoru, ali ne i adekvatno urbanizovanom prostoru u djelu Budvanske opštine koji je prirodno jedan od atraktivnijih djelova ovog podru ja. Prostor je smješten izme u naselja Kamenovo-Vrijesno sa zapadne strane a isto na kontaktna zona je prema Sveti Stefan, dio koji je atraktivan sa kultiviranim ambijentom i izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata. Sa južne strane je Jadransko more, sa nevelikim ali vrlo atraktivnim plažama, Kamenova, evoja kom plažom, plažom ispred hotela »Maestral« i starog sela Pržno pa sve do Milo erskih plaža i plaža Svetog Stefana. Sa sjeverne strane je K.O.Kulja e, predeo koji u ovom segmentu nije naseljen.

Sjeverni dio zahvata je zona starih maslinjaka formirani na terasastom zemljištu koji su vrlo zapušteni. Odmah iznad njih nadovezana je vegetacija niskog zelenila i makije. Zapadna granica obuhvata plana je brdovita i strmo se spušta prema potoku »Dobra voda« i magistralnom putu, u dva smjera.

Odmah možemo uo iti saobra ajnu infrastrukturu koja je u izgradnji na nekim delovima, mješanje planiranih, ure enih poteza višestambenih ili turisti kih objekata sa spontano nastalim grupama objekata jednorodnog i višeporodnog stanovanja koji uglavnom se koriste za dvonamensku upotrebu.

Ina e koncentracija ovog naselja je u dva segmenta, jedan je selo Pržno uz morsku obalu i proteže se sve do magistrale, a drugi je selo Podli ak koje je koncentrisano na krajnjem sjevernom djelu zahvata. Izme u ova dva sela ima sporadi ne gradnje.

3.5. POSTOJE I PLAN: PLANIRANO I REALIZOVANO

Postoje i Detaljni urbanisti ki plan naselja Pržno – Kamenovo datira od 1987 godine ima koncept koji nije mogu e upotrebiti u ovo vrijeme sa novom regulativom ili zadovoliti zakonske propise koji regulišu nove koncepte razvoja urbanisti kog planiranja.

Planirano je stanbeno-turisti ko naselje na prostorima pogodnim za izgradnju stambenih i turisti kih sadržaja koje je trebalo da egzistira kao skup manjih cjelina. Oko njih je predvi en dosta slobodni prostor koji je trebalo da bude šumska zona što je u principu i po elo da se ostvaruje. Ova koncepcija je prili no narušena danas u vrijeme izrade ovog plana, i to izgradnjom u ve em broju stanbenih i turisti kih objekata od haoti nih gra evinskih materijala i koncepcija sadržaja i fasadnih rješenja. Tim planiranjem nije izvršeno ta no dijeljenje stambenih zona na zone razli itih gustina, jer objekti nijesu izgra eni prema zonama. Ali u tom planiranju predvi eni su pojedini kompleksi hotelijerskog i ostalog turisti kog sadržaja kao i stanbeni objekti.

Planom je bilo predvi eno spajanje ve ih površina kvalitetnih šuma sa ure enjem staza, sa nastojanjem da se spoje zelene i parkovskie površine od sjevernog dijala plana sve do magistrale. Ovaj kontinuitet površina pod zelenilom nije u potpunosti realizovan zato što je na više lokacija prekinut i ugrožen neplanskom izgradnjom.

Glavni problem pri realizaciji je bila neuskla enost dinamike izgradnje planiranog i brzine neplanske gradnje (koja nije odgovaraju e sankcionisana), kao i potreba za pove anjem kapaciteta izgradnje na cijelom prostoru, koji su izlazili iz planskog okvira. Isto tako razvoj društvenih odnosa u inio je da se transformira društvena svojina u privatni kapital tako da zapo et društveni razvoj koji na ovom prostoru se vidi preko realizacije jednog turisti kog kompleksa da bude stopiran suprotno na ra un privatne inicijative kapitala iz zemlje i inostranstva.

Kod individualnog stanovanja neplanski je izgra eno više objekata koji su predvi eni planom, sa raznim odstupanjima od prethodnog plana, uglavnom ne poštuju i regulaciju i spratnost. U pojedinim zonama evidentirani su objekti koji prelaze granicu spratnosti za tu zonu, i dostižu spratnost mnogo ve u od planirane po starom DUP-u . Indeks zauzetost kod zna ajnog broja parcela je mnogo ve i od planiranih.

Dosadašnja izgradnja na prostoru DUP Pržno-Podli ak se uglavnom odvijala sa vrlo malim poštovanjem planom propisanih urbanisti kih standarda i uslova, tako da indeks zauzetosti parcele i spratnost objekata, odnosno njihova visina prevazilaze parametre date planom, što je dovelo do smanjenja površina predvi enih za zelenilo i za parkiranje. Na više mjesta saobra ajni koridori predvi eni za nove ulice su smanjeni ili prekinuti izgradnjom neplanskih objekata. Nerijetka pojava je i izgradnja objekata na površinama, odnosno parcelama predvi enim za zelenilo.

Opšta konstatacija je da je izgradnja objekata najviše u privatnim imovinskim parcelama i poštuju se u ve em delu katastarske granice parcela.

3.6. REZULTATI ANKETE KORISNIKA PROSTORA

Anketa stanovništva nije ra ena paralelno sa detaljnim snimanjem terena ve je prakti no sprovedena pismanim putem kroz zahtjeve korisnika i vlasnika parcela. Obra iva u je dostavljeno preko 246 zahtjeva koji se odnose na ucrtavanje, preparcelaciju, dogradnju, a isto tako i na pove anje spratnosti, legalizaciju, prenamjenu od stanbenih u prostore za turizam ali isto tako i rješavanje prilaza objektima

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1. OSNOVNI KONCEPT PLANSKOG DOKUMENTA

Prostor obuhvata DUP-a Pržno-Podli ak 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 strmo spušta prema Jadranskoj magistrali i dalje prema moru, sa ve ine lokacija pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu pogodnost za razvoj. U okviru zahvata je i kompleks hotela „Maestral“ koji ve etrdesetak godina dominira ovim prostorom a i prepoznatljiv je u turistima koj ponudi Crne Gore.

Postoje i veliki potencijali za razvoj turizma u hotelskim, kolektivnim i individualnim sadržajima koji se mogu planirati 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 naselja Pržna i Podli ka, posebno

u ljetnjim mjesecima. Uspostavljanje reda u saobraćajnoj mreži, komunalno opremanje prostora, jasno određene namjene prostora su osnovni ciljevi ovoga Plana.

Razvojni ciljevi i zadaci

Razvoj davno započet na ovom prostoru treba da bude specifičan sa o uvanjem 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 (Sv. Stefan, Kamenovo, i zaleđe).

Prostorna organizacija

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

Razvoj naselja i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri sprječavaju 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:

Turizam

Potrebno je utvrditi zone određene tipologije i strukture izgradnje većih turističkih kompleksa kako i utvrditi i oformiti veću izgrađenu sadržinu u celinu turističkih sadržaja urbanog obuhvata;

Hotelske kapacitete proširiti i omogućiti razvoj ekskluzivnog turizma;

Stanovanje

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

Društveni centri

- Postojeće sadržaje unaprijediti i valorizovati vrijednost tih objekata.
- Inepostojeci mogući društveni centri u naselju Podliak, kako je to dato smjernicama iz plana višeg reda.

Objekti javnog i društvenog standarda

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

Kulturna baština

- Jasno definisanje granica zaštite enog kompleksa tradicionalne arhitekture sa nizom vrijednih kulturnih spomenika u Pržnu i seoskog naselja u Podliaku i spomenik esme u istom naselju;
- Jasno definisanje granice zaštitne zone kompleksa ostalog kulturnog nasleđa postojećih objekata;

Saobraćajna infrastruktura

Nastavak izgradnje nedostajućih saobraćajnica prihvaćenih iz prethodnih planova, kao i izgradnja novih;

Planiranje nove saobraćajne mreže, čime bi se značajno poboljšao saobraćajni sistem u planskom obuhvatu;

Rješavanje problema parkiranja i garažiranja vozila unutar parcela korisnika.

Komunalna infrastruktura i objekti

- Opremanje naselja neophodnom komunalnom infrastrukturom;

- Uređivanje korita bujnih potoka i uređivanje potoka Dobra voda, kao i manjih vodotokova, koji se slivaju sa padina pobra i koji svojim bujnim karakterom mogu da ugroze naselje i objekte u njemu.

4.2 USLOVI ZA 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 ih 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:

- stanovanje;
- komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu;
- turizam – hoteli; apart-hoteli, renta vile.

4.3. STANOVANJE

Stanovanje u zoni zahvata plana

Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina 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 je u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure izuzev jednog djela u Podliaku gdje teren pada u dva pravca, prema moru ali i prema potoku Dobra voda pa se stvara određena depresija pa su vizure dosta sužene. Ovo se može prevazići i izdizanjem stambenih djelova objekata i stvaranje prostora za veliki broj podzemnih garaža.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi 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 400m² za individualne samostoje e objekte do 300m² za objekte u nizu uz koeficijent zauzetosti od 25-33%.Preporu uje se maksimalna spratnost za ovue objekte od etri nadzemne etaže, uklju uju i suteran i potkrovlje.Na jako strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i više suterenskih etaža.

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

TURIZAM – HOTELI, APARTMANSKI HOTELI I RENTA VILE

Turizam se na podru ju plana tretira u tri djela i to :

-u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, ku a, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanisti ki parametri (indeks zauzetosti, indeks izgra enosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedina nim slu ajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,60 indeks izgra enosti u rasponu od 1 do 5 i spratnost od P+1+Pk do P+6 (hotel „Maestral“).

-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), naro ito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmansi hoteli, turisti ka naselja, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - ku e, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lova ki domovi i omladinski hoteli i odmarališta.

Specifi nosti koje se posebno isti u su:

- sve vrste hotela , pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto ve i (preko 25) mogu imati i depandanse,
- svi hoteli, sem garni hotela moraju imati i restoran,
- hoteli sa 5 (pet) zvjezdica koji koriste oznaku "Grand hotel" moraju imati najmanje 100 soba,
- turisti ko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prate e sadržaje koji omogu uju samostalno funkcionisanje,
- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi:
 - hoteli sa 5 (pet) zvjezdica – najmanje 100 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 4 (etiri) zvjezdice- najmanje 80 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 3 (tri) zvjezdice- najmanje 60 m² po jednom krevetu.

Za ostale kategorije hotela zahtijeva se komfor u unutrašnjim prostorima i širok izbor aktivnosti. Specijalizovani hoteli, kao što su hoteli za odmor, poslovni ili kongresni hoteli zahtijevaju zna ajne unutrašnje sadržaje i opremu koja omogu ava specijalizovane aktivnosti.

4.4. POKAZATELJI PLANIRANOG STANJA

Bilans površina PRŽNO-PODLI AK

Zona zahvata	250.800,00m ²
Parcela bruto	205.082m ²
Parcele neto	95.379,20m ²
Pod objektima	51.171,87m ²
Slobodne zelene površine	6.896m ²
Zelenilo u parcelama	95.379,20m ²
Saobra ajne površine	26.001,0m ²
Javni parkinzi	1.512,5m ²
Staze	7911,91m ²
Morsko dobro	14.622,70m ²
Bruto izgra ena površina (nova)	178.355m ²
Indeks zauzetosti opšti	0,36
Indeks izgra enosti staro+novo	1,90
Broj park. i garaža	260
Broj objekata:	
Postoje i	113
Seoska izgradnja-rekonstrukcija	28
Novi	186
Broj korisnika	2972

POVRŠINA DUP-a: 25,08 ha

NETO gustina stanovanja: 84,4 st/ha

Indeks zauzetosti: 0,36

Indeks izgra enosti: 1,9

Zelenilo: 34,41m²/stanovniku

Saobra ajnice, javni parkinzi i pješa ke komunikacije:35,42ha



5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJE A

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 ne sadrži objekte tog karaktera.

5.2. OSTALO GRADITELJSKO NASLJE A

Od ostalog graditeljskog nasljeđa treba voditi računa da selo Pržno, koje je u zoni Morskog dobra ali ipak na lokalitetu ovog plana ne bude narušeno novom gradnjom. Treba dozvoljavati samo rekonstrukciju u postojećim gabaritima i dozvoliti popunjavanje praznina između postojećih objekata. Također treba zaštititi i nasleđene objekte u Podli ku koji nisu još uvijek narušeni.

5.3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU GRADITELJSKOG NASLJE A

Zaštita navedenih objekata kulturnog nasljeđa, 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 na odgovarajuć način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta.

Zakonom o lokalnoj samoupravi iz 2003. godine, predviđeno je da „opština uređuje i obezbjeđuje uslove za zaštitu spomenika i spomen obilježja lokalnog značaja“. Zakonom o zaštiti spomenika kulture iz 1991. godine, u pogledu zaštite kulturnog nasljeđa, opština ima obavezu „da spomenike brižljivo čuva, održava i koristi, da ih štiti od štetnog uticaja prirodnih sila i vjetrovog djelovanja, da ih u slučaju pristupa javnosti, i da snosi troškove redovnog održavanja spomenika kulture.“

Preostale objekte narodnog graditeljstva na području DUP treba svakako zaštititi njihovom rekonstrukcijom i vraćanjem anjem koliko god je to moguće u prvobitno stanje i stavljanjem u turističku funkciju (smještaj turista ili ugostiteljska djelatnost). Na taj način bi se spriječila njihovo propadanje, oni bi sami sebe izdržavali, a na taj način bi se sačuvali posljednji primjerci narodnog graditeljstva specifične arhitekture.

6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

6.1.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA

Javne površine su: saobraćajne površine (kolske, kolsko-pješačke saobraćajnice, parkizi, javne garaže, javna stepeništa) i površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo).

Površine za druge namjene su sve ostale površine koje se predviđene Planom.

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 određeno za tu namjenu. Ovim Planom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

- **Površine za stanovanje**

(1) Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje.

(2) Dozvoljeni su stambeni objekti.

(3) U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju 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**
 - (1) Površine za turizam služe smještanju objekata za odmor i rekreaciju su: na površine za turisti ka naselja i površine za hotele i renta vile.
 - (2) Dopušteni su:
 - turisti ka naselja,
 - hoteli, apart hoteli, renta vile,
 - manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.
- **Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)**
 - (1) Površine pod zelenilom i slobodne površine su: maslinjaci, ure ene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.
 - (2) U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za pi e i hranu.
- **Površine saobra ajne infrastrukture**
 - (1) Površine saobra ajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog i pješa kog saobra aja u okviru koridora saobra ajnica, za prilaze,a za parkiranje vozila predvi eno na urbanisti kim parcelama ili u gabaridu objekata.
- **Površine ostale infrastrukture**
 - (1) Površine ostale infrastrukture služe izgradnji komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobra ajne infrastrukture.
 - (2) Dopušteni 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 na in ne ometaju osnovnu dopuštenu djelatnost.

Obrazloženje djelatnosti dato je na osnovu smjernica GUP-a. Konkretno djelatnosti koje su dozvoljene u pojedina nim namjenama Plana, date su u urbanisti ko-tehni kim uslovima za te namjene.

6.1.2. OBJAŠNJENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU

1. **Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad kona no nivelisanog i ure enog terena), uklju uju i i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najve a spratna visina (mjereno od poda do poda) za obra un visine objekta, iznosi za:
 - stambenu etažu od 3.0 do 3,2 m;
 - poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
 - izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najve a 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 najve e visine (definisane u metrima) odre ene urbanisti kim uslovima, osim u slu aju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti ve a od one date planom u grafi kom prilogu - listu 15 - "Sintezni plan".

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 ure enog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.
 - na terenu u ve em nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote kona no ure enog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteran 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. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

3. **Potkrovlje** je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad me uspratne konstrukcije posljednje etaže l može biti formirano na sljede e na ine:
 - potkrovlje ispod kosog krova ija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18- 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isklju ivo u jednom nivou, uz mogu nost izgradnje samo jedne galerije;
 - potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobli astog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvu eno pretežno s uli ne strane (povu eni sprat – Ps);
 - Potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta
4. **Tavan** je dio objekta isklju ivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je mogu e smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske ku ice, rezervoare za vodu i sl.
5. **Korisna etaža** objekta je etaža kojoj je visinska razlika izme u plafona i najniže ta ke kona no ure enog i nivelisanog terena neposredno uz objekat ve a od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima 1 ili više korisnih prostorija prosje ne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visine nadzidka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, ure aja za klimatizaciju, solarnu tehniku, pe i za etažno grijanje i sl.

6. **Stambena jedinica** je stan ili turisti ki apartman.

7. **Objekat ve e visine za namjenu stanovanje** je objekat do etiri nadzemnih etaža sa potkrovlje s mogu noš u izgradnje podruma (ili garaže u suteranu). Maksimalna spratnost višeg objekta se ozna ava na sljede i na in: $Su+P+2+Pk$.

8. **Objekat ve e visine za namjenu turizma** je objekat do sedam nadzemnih etaža u sa mogu noš u izgradnje podruma (ili garaže u suteranu). Maksimalna spratnost višeg objekta se ozna ava na sljede i na in: $Su+P+5+Pk$.

9. Srednje visoki objekat za namjene turizma je objekat do četiri nadzemne etaže, s mogućnošću u izgradnje podruma (ili garaže u suterenu). Maksimalna spratnost srednje visokog objekta se označava na sljedeći način: Su+P+3 ili Su+P+2.

10. Niski objekat je objekat do dvije nadzemne etaže s mogućnošću u izgradnje podruma (suterena ili garaže u suterenu). Maksimalna spratnost niskog objekta se označava na sljedeći način: P+1.

11. Najmanja dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene stanovanja i turizma je P+1.

12. Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

13. 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.

14. 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.

15. Prema namjeni građevinski objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, ni, višerodni i višestambeni objekti:

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustoće sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **jnorodnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višerodnim objektom**, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

16. Postojeći objekat je objekat koji postoji u prostoru a izgrađen je na osnovu i u skladu sa građevinskom dozvolom i za koji je izdata upotrebna dozvola ili je donijeto pozitivno rješenje Komisije, formirane od strane Sekretarijata za urbanizam, koja ima zadatak da sagleda mogućnosti uklapanja nezakonito podignutih objekata koji bi se uklopili revizijom DUP-ova opštine Budva. Postojeći objekat 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). Za te objekte uslovi rekonstrukcije su propisani u tačkama 6.6, 6.10. i 6.11.1.

17. Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjevnj i sl. koji ne predstavlja uređenu kućicu, 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 konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m.

Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.

18. Postojeća katastarska parcela je parcela definisana katastarskim planom.

19. Urbanistička parcela (UP) je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekta ili za drugu namjenu definisanu u grafikonu priloga. "Planirano stanje - namjena površina".

20. Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog uređenog terena.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

21. Indeks zauzetosti urbanističke parcele je količina izgrađene površine (zbir izgrađene površine svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

22. 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 uređenu urbanističku parcelu, 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 Plana.

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

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

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, diskoteka ili neka druga namjena koja funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne računa u ukupnu BRGP.

24. Indeks izgrađenosti urbanističke parcele je količina ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

25. Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom (suterenom) i potkrovljem. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

26. Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta.

27. Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (urbanističke parcele), uređena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, teniskih igrališta, popločavanja i sl.

28. Urbanistički blok je dio gradskog prostora omeđen sa svih strana ulicom mrežom ili drugim javnim prostorom (trg, park, javne zelene površine i sl.). Može biti podijeljen na podblokove.

29. Regulatorna linija je linija koja djeluje javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulatornih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

30. Koridor ulice je prostor između regulatornih linija ulice.

31. Građevinska linija se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulatornu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definirati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definirana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

6.2. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definirane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim prilogima. Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

1. Površine za stanovanje (pretežno stambena namjena)

- stanovanje manje gustine (SM)
 - stanovanje manje gustine sa jednorodnim stanovanjem (SM1)
 - stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem (SM2)
 - stanovanje manje gustine sa višerodnim stanovanjem (SM3)

2. Površine za turizam (pretežno turistička namjena)

- površine za hotele i apart hotele (TH)

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

- gradske šume (UZGŠ)
- uređene 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 saobraćajnu infrastrukturu

- garaža (G)
- kolske površine
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- parkinzi
- prilazi

6.3. OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcele, na izgradnju novih zgrada, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenoj i neizgrađenoj građevinskom zemljištu.

1. Osnovni uslov

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 13. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definirani su po namjenama.

2. Položaj urbanističke parcele

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatra se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

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

3. Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli: Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

U formiranju urbanističkih parcela moguće su i dopuštena manja odstupanja površine (oko ± 5%) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definirane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vrši se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanističke parcele.

Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, cjelih parcela ili dijelova parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jedan objekata za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđene svi uslovi izgradnje objekata poštujući i pri tome i sve uslove DUP-a

Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

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

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

4. Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističkoj tehnici uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupiti na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo 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 stambenih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu svakog bloka i to- stanovanje ili turizam.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.

6. Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje 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

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacijom i nivelacijom.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenoj udaljenosti od regulacione linije.

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

Postoje i objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Objekat može biti postavljen svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguće je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Novi objekat ukoliko se gradi kao zamjena postojećeg objekta, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

8. Rekonstrukcija prizemlja postojećih objekata

Rekonstrukciju i prenamjenu prizemlja postojećih objekata izvesti u skladu sa sljedećim uslovima:

-Ulaze u planirane sadržaje u prizemlju riješiti na pravcima glavnih pješačkih tokova i tako da budu u što bližem kontaktu sa pješakom.

-Adaptacija ovakvih prostora mora biti izvedena na takav način da niim ne naruši konstruktivne, oblikovne i stilske karakteristike postojećeg objekta. Svi novi elementi vidni na fasadi moraju se bojom, materijalom i formom uklopiti u zatečeni izgled.

-Aktiviranje prizemlja koja nisu u nivou terena u slu ajevima, kada se ne može direktno pri i sa trotoara, može se izvesti i stepeništem koje mora da se nalazi unutar objekta
-Položaj i oblik stepeništa kojim se ulazi u poslovni prostor mora biti takav da ne ugrožava kretanje pješaka na trotoaru i mora se nalaziti na gra evinskoj liniji prizemlja postoje eg objekta.

-Ukoliko su intervencije koje treba preduzeti takvog obima da zadiru u konstruktivni sklop objekta potrebno je izvršiti kompletnu sanaciju objekta.

9. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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 postoje eg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predvi ati otvore stambenih prostorija, ve samo pomo nih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvi ati otvore.

-Na objektima koji svojom bo nom fasadom gledaju na javni prolaz, saobra ajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slu ajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

10. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

-Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u gra evinske linije susjednih objekata pri emu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.

-Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni gra evinski element na uglu. U tom cilju, mogu e je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekora i indeks izgra enosti na parceli.

11. Parkiranje vozila

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

Namjena	Potrebna broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 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
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uklju uju i dogradnju i nadogradnju, obezbje uju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

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

12. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena odre ena je u odnosu na postoje u nivelaciju uli ne mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, ve nivelaciono definisane prostore.

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicam su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih ta aka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što e se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobra ajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobra ajnih površina data je u grafi kom prilogu."Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

6.4. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim uslovima se utvr uju principi pod kojima se kroz plansko rješenje zadržavaju ili uklanjaju pojedini izgra eni objekti.

Izgra eni objekti koji se uklanjaju u cilju zaštite javnog interesa su svi objekti koji se nalaze u površinama za javne koriš enje (javne saobra ajne i javne površine pod zelenilom, koridori infrastrukture, vodno zemljište) na kojima nije dozvoljeno gra enje drugih objekata.

Izgra eni objekti se zadržavaju i prihvataju kao postoje i pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postoje ih i planiranih javnih saobra ajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postoje e i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama previ enim 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 objezbije en trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.
- ispunjavaju uslove za izgradnju objekata definisane u zoni za rekonstrukciju i obnovu, sa dozvoljenim prekora enjem ukupne BRGP na urbanisti koj 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 pojedina ni slu aj potrebno je donijeti posebno rješenje opštinske Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., mogu e je donijeti odluku o potpunoj ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedina ni slu aj, na osnovu posebnih propisa (odgovaraju eg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata).

6.5. USLOVI ZA TRETMAN OBJEKATA PREDVI ENIH ZA UKLANJANJE

Za sve objekte koji se nalaze na koridorima planiranih novih regulacija saobraćajnica i koji ne ispunjavaju uslove iz tačke 5.4.1., dozvoljeno je izvođenje radova za obezbjeđenje neophodnih uslova za život, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (bespravna izgradnja), a do prvoenja zemljišta namjeni, odnosno do izgradnje saobraćajnica:

- nije dozvoljena rekonstrukcija, nadogradnja, dogradnja niti adaptacija.
- nije dozvoljena promjena postojećeg vertikalnog i horizontalnog gabarita objekta.

Pod radovima za obezbjeđenje neophodnih uslova za život se podrazumijevaju:

- izgradnja sanitarnih prostorija veličine do 5 m² (u okviru objekta), septičke jame i cisterne za vodu,
- popravljanje i zamjena krovnog pokrivača i statičke konstrukcije,
- rekonstrukcija stambenih objekata čiji stambeni prostor ne zadovoljava minimalni standard stanovanja isključivo u okviru postojećih gabarita objekata.

6.6. USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Za postojeće objekte važi sljedeće:

- Mogu se zamijeniti novim, prema uslovima UTU.
- Može se vršiti sanacija, rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija u okviru urbanističkih parametara prema sljedećim uslovima plana, ukoliko planom nisu dati drugi posebni uslovi

1. Uslovi za objekte koji su prekora ili planom definisane urbanističke parametre koji su dati na nivou bloka i pojedinačne objekte koji se nalaze u površinama namijenjenim zelenilu

Za postojeće objekte koji su prekora ili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljeno je samo tekuće održavanje i sanacija, na sljedeće:

a) stambeni, odnosno stambeno-poslovni objekti

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekta i krova u postojećim gabaritima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
- sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

b) objekti druge namjene (objekti za rad i javni, komunalni, saobraćajni objekti)

- obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krova;
- prenamjena i funkcionalna promjena objekta koja je vezana uz prenamjenu prostora, ali pod uslovom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje životne sredine i svojim korištenjem ne utiče na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima;
- dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
- priključak na komunalnu infrastrukturu;
- dogradnja i zamjena objekata i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih saobraćajnih površina;
- sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

2. Uslovi za objekte koji nijesu prekora ili planom definisane urbanističke parametre koji su dati na nivou bloka

Za postojeće objekte koji nisu prekora ili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem

na parceli, površinama (postojeće i dodatne) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (tačka 7. Urbanistički pokazatelji)

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije prema planom predviđenoj vrijednosti, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 2,00 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističkih tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,5 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač i adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Maksimalna visina nazidka potkrovlja je 2,00 m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine).
- Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru potkrovlja.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

Dozvoljeno je i tekuće održavanje i sanacija, koje je definisano u tački 1. Uslovi za objekte koji su prekora ili planom definisane parametre koji su dati na nivou bloka.

UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje kao prilog zahtjeva za izdavanje rješenja o lokaciji.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni istovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač i adekvatni nagibu, koji iznosi 18-30°.
- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Najmanje 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
- Radi ovisanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnicama sa podzidima.
- Podzidi se izgrađuju 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 normativu 1,5PM/stan ili turisti ki apartman.

5. Ogra ivanje

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

- parcele se ogra uju ogradom iji je zidani dio maksimalne visine 1,50 m (ra unaju i od kote trotoara).
- 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.
- vrata i kapije na uli noj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.7. URBANISTI KO-TEHNI KI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodi nim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri emu se i turisti ki apartman smatra stambenom jedinicom.

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

Oblik i veli ina gabarita zgrade u grafi kim priložima je nije data kao markica 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.

1. Urbanisti ka parcela

- za slobodnostoje e objekte - površina urbanisti ke parcele iznosi minimalno 400 m², a maksimalno 2000 m²,
- 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 30% od površine parcele.
- 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, 2 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+2+Pk, ili suteran (ili podrum), prizemlje i 3sprata - Su(ili Po)+P+3 odnosno – etri korisne etaže.Ukoliko teren zahtjeva zbog velikih nagiba mogu se javiti i ve i broj suterena, koji mogu biti korisni ili garažni dio. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.Bruto pšovršina garaže ne ulazi u obra un BRGP objekta.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 2,0 m ra unaju i od kote poda potkrovne etaže do ta ke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad kona no nivelisanog i ure enog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 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 iz ta ke 6.21. UTU 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 18-30°.
- Ure enja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na na in dat u ta ki 8.2.4. UTU za ure enje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani ta ki 6.20. Uslovi 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 kamenu 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 normativu 1,1PM/stan ili turisti ki apartman.

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 1.60 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.

6.8. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTI KIH KAPACITETA

Kao turisti ka namjena planom su definisani samo prostori za postoje e i planirane hotele i apart-hotele 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 turizmu mogu biti slobodnostoje i objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).

Oblik i veli ina gabarita zgrade u grafi kim priložima je data kao simbol 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 .

1. Urbanisti ka parcela

- površina urbanisti ke parcele iznosi minimalno 260 m²,
- širina urbanisti ke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgra ena površina iznosi 69 m²

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 - 3,0 m
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog 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 - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m ra unaju i od kote poda potkrovnne etaže do ta ke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad kona no nivelisanog i ure enog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 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 djela 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 iz ta ke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmi kog rizika.

- Dozvoljena je fazna izgradnja, 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 suterren koriste kao koristan prostor (turizam, komercijala i poslovanje), ura unavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- 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°.
- Ure enja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na na in dat u ta ki 8.2.4. UTU za ure enje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani ta ki 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

4. Rješavanje miruju eg saobra aja

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
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice

5. Ograda i vanje

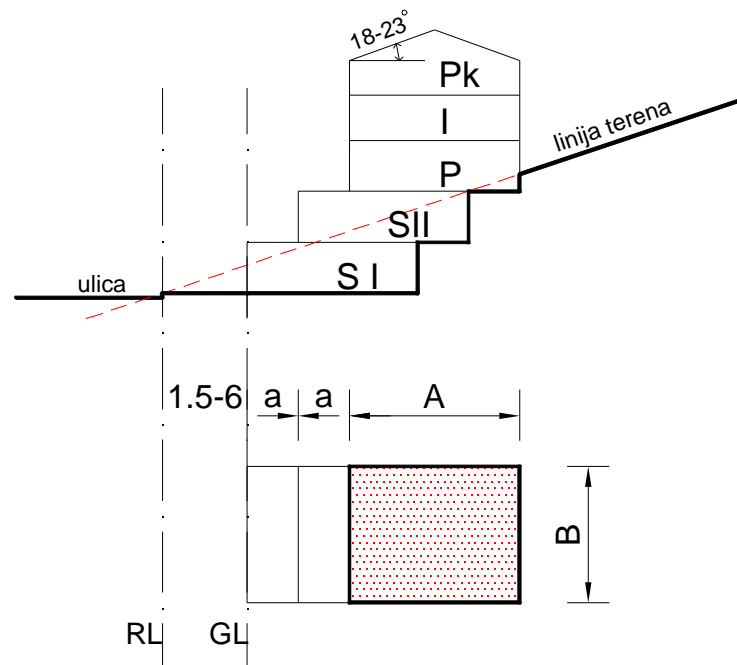
Parcele objekata se mogu ogradiвати uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računaju se 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 ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računaju se od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uljnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.9. KARAKTERISTIČNI URBANISTIČKI – TEHNIČKI USLOVI

URBANISTIČKI – TEHNIČKI USLOVI

ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZDO



OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI

Preporuke za primjenu planskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju.

Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i naseljsko zelenilo.

OSNOVNI PARAMETRI

Zauzetost parcele objektom izražavaju se procentom:

-za područje je Pržno-Podli ak indeks zauzetosti iznosi prosečno 0,36

-indeks izgrađenosti predstavlja odnos ukupno izgrađenih bruto građevinskih površina objekata i površine parcele. Za ovo područje ovaj indeks izgrađenosti iznosi 1,90 (za objekte na kosom terenu).

SPRATNOST

Max. spratnost objekta, četiri nadzemne etaže. Ovdje je riječ o terenu sa velikim nagibom pa se javiti nekoliko suterenskih etaža na pojedinim mjestima. Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda prizemlja, za svaki pojedinačni objekat, potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova. Dozvoljena je potkrovnna etaža. U opštem djelu ovog teksta dati su parametri horizontalne i vertikalne regulacije koji se trebaju okvirno poštovati pri izdavanju uslova za gradnju.

Osnovni urbanistički parametri, RL, GL, udaljenost od granice parcele, i dr. tako će su dati u opštim urb. tehn. uslovima.

ARHITEKTURA

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

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

Fasada je u kombinaciji sa lokalnim kamenom slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.

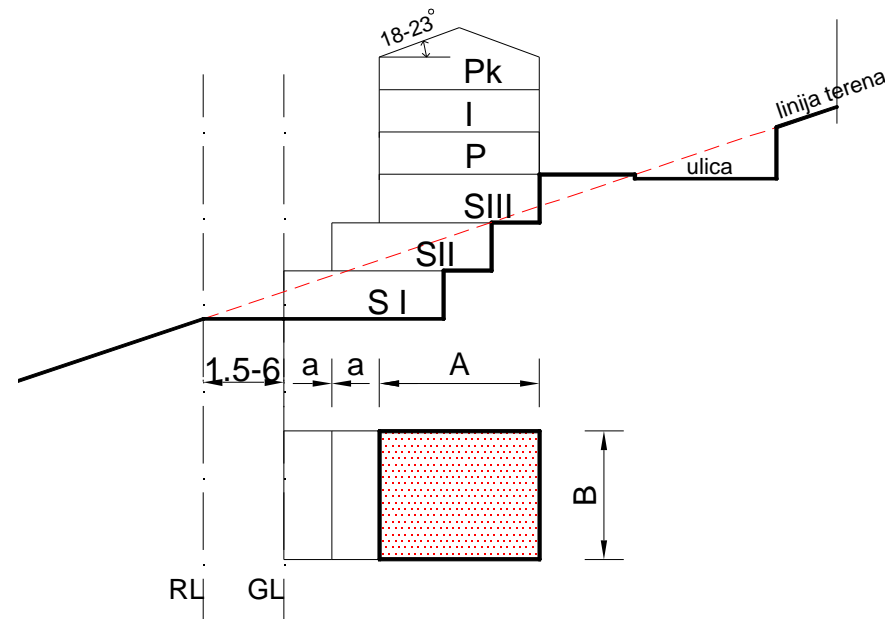
Kod većih objekata, kolektivnog stanovanja ili poslovnog karaktera fasada treba da bude obrađena shodno namjeni objekta.

Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta i sl.

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto i sl.

Garažu planirati ispod objekta ili uz njega u podzidima ako postoji denivelacija terena, uz poštovanje date građevinske linije. Broj parking mjesta po namjeni objekta dat je u opštem djelu teksta.

**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.

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 podru je Pržno-Podli ak indeks zauzetosti iznosi prose no 0,36

-indeks izgra enosti predstavlja odnos ukupno izgra enih bruto gra evinskih površina objekata i površine parcele. Za ovo podru ja ovaj indeks izgra enosti iznosi 1,90 (za objekte na kosom terenu).

SPRATNOST

Max. spratnost objekta etri nadzemne etaže. Ovdje je rije o terenu sa velikim nagibom pa e se javiti nekoliko suterenskih etaža na pojedinim mjestima. Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda prizemlja, za svaki pojedina ni objekat,potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova. Dozvoljena je potkrovnna etaža.U opštem djelu ovog teksta dati su parametri horizontalne I vertikalne regulacije koji se trebaju okvirno poštovati pri izdavanju uslova za gradnju.

Osnovni urbanisti ki parametri, RL, GL, udaljenost od granice parcele,i dr. dati su u opštim urb. tehn. uslovima.

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 u kombinaciji sa lokalnim kamenom slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.

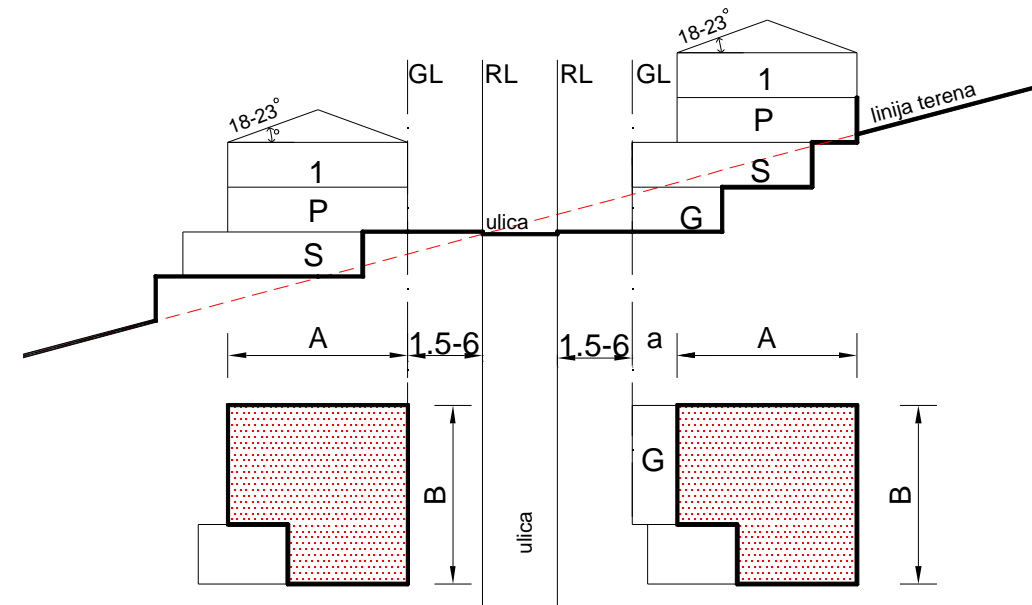
Kod ve ih objekata, kolektivnog stanovanja ili poslovnog karaktera fasada treba da bude obra ena shodno namjeni objekta.

Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta I sl.I

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto I sl.

Garažu planirati ispod objekta ili uz njega u podzidima ako postoji denivelacija terena, uz poštovanje date gra evinske linije. Broj parking mjesta po namjeni objekta dat je u opštem djelu teksta.

**URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI
ZA EKSLUZIVNE VILE**



OSNOVNI URBANISTI KI PARAMETRI

Preporuke za primjenu planskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju.

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 podru je Pržno-Podli ak indeks zauzetosti iznosi prose no 0,36

-indeks izgra enosti predstavlja odnos ukupno izgra enih bruto gra evinskih površina objekata i površine parcele. Za ovo podru ja prosje ni indeks izgra enosti iznosi 1,90 (za objekte na kosom terenu).

SPRATNOST

Max. spratnost objekta tri nadzemne etaže. Ovdje je rije o terenu sa velikim nagibom pa e se javiti jedna do dvije suterenske etaže na pojedinim mjestima. Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda prizemlja, za svaki pojedina ni objekat,potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova. Dozvoljena je potkrovnna etaža.U opštem djelu ovog teksta dati su parametri horizontalne I vertikalne regulacije koji se trebaju okvirno poštovati pri izdavanju uslova za gradnju.

Osnovni urbanisti ki parametri, RL, GL, udaljenost od granice parcele,i dr. dati su u opštim urb. tehn. uslovima.

ARHITEKTURA

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

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

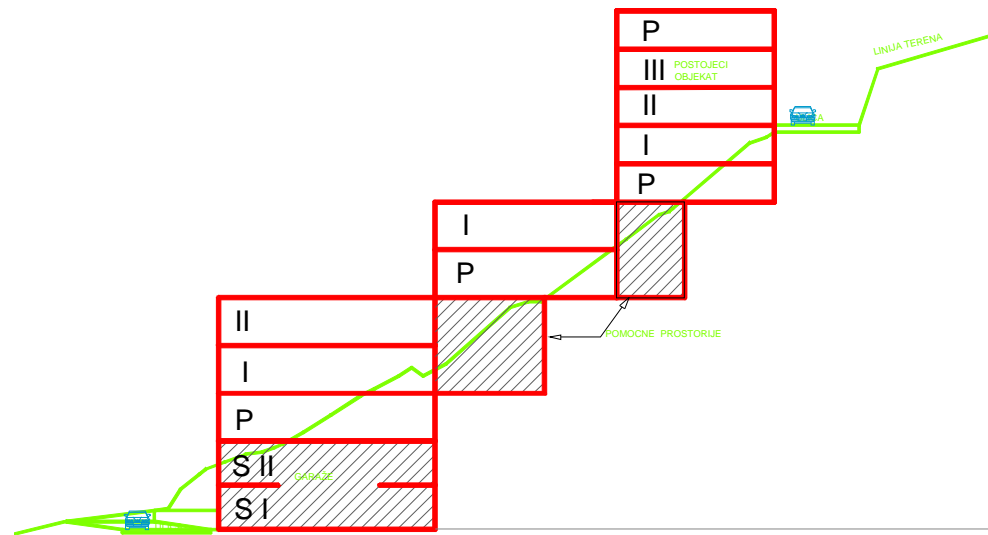
Fasada je u kombinaciji sa lokalnim kamenom slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.

Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta I sl.I

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto I sl.

Garažu planirati ispod objekta ili uz njega u podzidima ako postoji denivelacija terena, uz poštovanje date građevinske linije. Broj parking mjesta po namjeni objekta dat je u opštem djelu teksta.

**URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI
ZA KARAKTERISTI NE TERENE SA VELIKIM NAGIBOM**



SPRATNOST

Zbog velikog nagiba terena i opasnosti od klizanja terena predviđeno se izgradnja nekoliko objekata kaskadno postavljenih na teren, čiji zidovi bi bili istovremeno I potporni zidovi. Spratnost 2S+P+2,S+P+2+Pk. Max.spratna visina od 2.80 do 3.0.

ARHITEKTURA

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

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

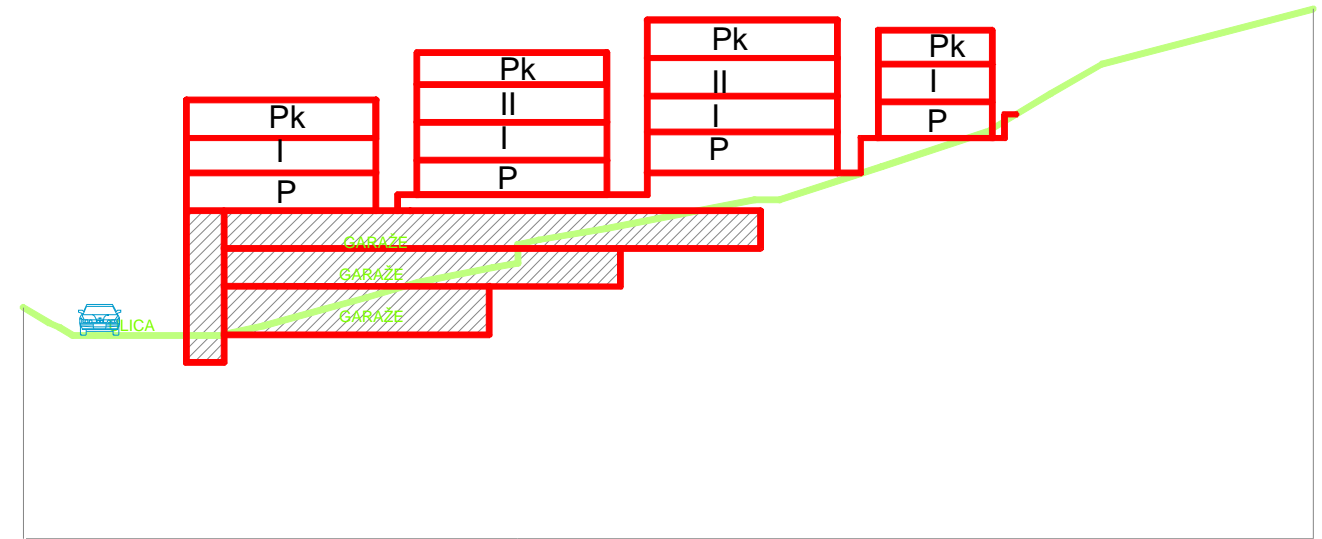
Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.).

Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključivo se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta. Garaže planirati ukopane ispod osnovnog volumena objekta gdje zato postoji mogu nost ili u podzidima ako postoji denivelacija terena uz poštovanje date građevinske linije.

U opštem djelu ovog teksta dati su parametri horizontalne I vertikalne regulacije koji se trebaju okvirno poštovati pri izdavanju uslova za gradnju. Osnovni urbanisti ki parametri, RL, GL, udaljenost od granice parcele, i dr. dati su u opštim urb. tehn. uslovima.

**URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI
ZA KARAKTERISTI NE TERENE SA VELIKIM NAGIBOM**



SPRATNOST

Zbog nagiba terena i depresije istog, a radi boljih vizura u slučajevima koji se javljaju u Podli ku predviđeno se izgradnja objekata kaskadno postavljenih I izdignutih na platoima ispod kojih se formiraju velike podzemne garaže. Spratnost 2S+P+2S+P+3+Pk I podzemne garaže.

Max.spratna visina od 2.80 do 3.0.

ARHITEKTURA

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

Fasada je u kombinaciji sa lokalnim kamenom slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.

Kod većih objekata, kolektivnog stanovanja ili poslovnog karaktera fasada treba da bude obrađena shodno namjeni objekta.

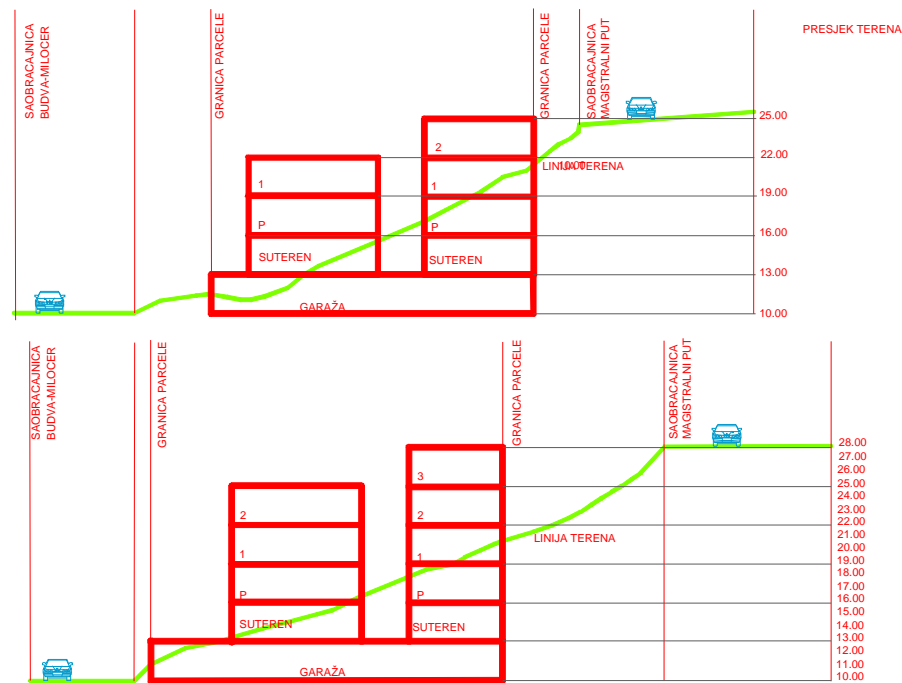
Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta I sl.I

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto I sl.

U opštem djelu ovog teksta dati su parametri horizontalne I vertikalne regulacije koji se trebaju okvirno poštovati pri izdavanju uslova za gradnju.

Osnovni urbanisti ki parametri, RL, GL, udaljenost od granice parcele, i dr. dati su u opštim urb. tehn. uslovima.

URBANISTI KO TEHNI KI USLOVI ZA KARAKTERISTI NE TERENE SA VELIKIM NAGIBOM



SPRATNOST

Zbog velikog nagiba terena i opasnosti od klizanja terena predviđeno se izgradnja objekata kaskadno postavljanih na teren. Spratnost od S+P+1 do S+P+3. U ovu spratnost ne ulaze podzemne garaže. Max. spratna visina od 2.80 do 3.00.

Pod objektima obavezno predvidjeti garažni prostor na jednom ili dva nivoa u zavisnosti od potrebe date urbanističke parcele.

ARHITEKTURA

Krovovi su ravni. Visine objekata ne smiju preći visinu magistralne saobraćajnice.

Fasada je u kombinaciji sa lokalnim kamenom slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.

Kod većih objekata, kolektivnog stanovanja ili poslovnog karaktera fasada treba da bude obrađena shodno namjeni objekta.

Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta i sl.

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto i sl.

U opštem djelu ovog teksta dati su parametri horizontalne i vertikalne regulacije koji se trebaju okvirno poštovati pri izdavanju uslova za gradnju.

Osnovni urbanistički parametri, RL, GL, udaljenost od granice parcele, i dr. dati su u opštim urbanističkim uslovima.

6.10. URBANISTI KI POKAZATELJI

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

Obezbjede je prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđeni i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći i od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenja, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,

prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou odgovarajućeg seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata.

Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, imenoma se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri slučajnim rušenjima.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila ima i garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
 - 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
 - 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzivanjem ili dogradnjom,
2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajućem načinu, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajućem načinu, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće i intervenicije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,

4. 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),
5. aseizmi kod projektovanje i gradnje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnjaka i ovlaštenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. 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,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče i trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. 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,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
14. 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),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. 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,

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

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

20. 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.

USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Na području plana smatramo da postoje zaštićeni spomenici prirode kao što su maslinjaci sa vrlo 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 tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

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

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Pržno-Podlicak, 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, nadzivanje, 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 koloristi ka prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slu ajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada u estvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bo ne vidne fasade budu na adekvatan na in, u duhu ovih uslova obra ene.

3. Spre avanje ki a

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka ki u, kao što su lažna postmodernisti ka arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plasti nim, 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 mogu e. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postoje ih zgrada je prihvatljiva i preporu uje 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 karakteriti nim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi ra una o otpornosti na atmosfere uticaje i pove an salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni na in.

6. Uljepšavanje javnih prostora

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

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

USLOVI ZA ODOŠENJE VRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

vrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Pržno Podlicak prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za sme e predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata ija BRGP je ve a od 500 m²,
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješa kim i kolsko pješa kim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješa kog saobra aja,
- na parcelama objekata turisti ke namjene,

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za sme e kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduze em, a imaju i u vidu produkciju vrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi ra una o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi koli ini sme a.

Poštujte i prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za sme e trebaju biti što bliže javnim saobra ajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivi njaka) u odnosu na saobra ajnicu, sa padom od 5 % prema saobra ajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za sme e mogu e je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama ija visina ne može biti ve a od 1,50 m.

Korpe (kante) za sme e postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobra ajnica i drugih površina javnog koriš ernja, a naro ito na mjestima sa ve om koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na odre enim lokacijama na podru ju plana.

Sve postoje e divlje deponije zemlje, gra evinskog otpada, kabastog otpada (starog poku stva, ku nih aparata i sl.) i dr. naro ito iz korita potoka ukloniti.

URBANISTICKI POKAZATELJI

TABELE:

7.EKOLOGIJA

7.1 ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Opšte

Ekologija je nauka o životnoj sredini. Ime nauke potječe od grčkih riječi *oikos* - dom, *logos* - nauka, iz koje je nastala. Termin ekologija prvi put je upotrebio njemački biolog Ernst Hekel 1866. godine. U literaturi 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 takođe 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 očuvanje postojećih uslova, a one se ostvaruju kroz:

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

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

Konceptija optimalnog korištenja 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 mora biti na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu
- da građevine budu u realnim okvirima

Na predmetnoj teritoriji nema zaštite od prirodnih i spomenika kulture.

Zona, koja je predmet obrade, nalazi se, od magistralnog puta do samog mora, sa jedne strane i sa gornje strane do granice sa Kat. Opštinom Kulja. Teren je u padu u pravcu istok-zapad. Reljef cjelokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena do 27°. Ekspozicija zapad-istok, a nadmorska visina od 38-82-30m, sjever-jug 124-0m. Po osnovu reljefa, lokaciju možemo podeliti na tri dela:

- gornji dio zone je nagiba od 27°, djelimično pošumljen, masline i makija.
- srednji dio nagiba 13°, djelimično pošumljen, ima djelova sa maslinjacima, pogodan za izgradnju uz izrade potpornih zidova, tamo gdje nema maslinjaka. Karakteristični maslinjaci su planom zaštićeni.
- donji dio, nagiba do 11° uz samu obalu.

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

Prirodni činioci:

- a2geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),
- a2pluvijalna erozija,
- a2fluvijalna erozija,
- a2seizmičnost tla

Antropogeni činioci:

- sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,
- uništavanje autohtone vegetacije,
- smanjenje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, smanjenje odnosa u koeficijentima uticaja i poniranja, u korist uticaja,
- 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 stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi i nisko zelenilo, karakteristične vrste podneblja).
- Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- U pogledu na inače sprječavanje zagađenja životne sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i djelimično od padavina.

7.1.2 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 predviđeni sabirni punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.

7.1.3 Zaštita od zemljotresa :

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

Uvažavajući 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.

7.1.4 Protivpožarna zaštita :

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

Vatrogasnim vozilima je omogućen pristup postojećim i planiranom objektu.

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

Zona, koja je predmet obrade, nalazi se južno od naselja Sveti Stefan, uz samo more. Teren je u padu u pravcu istok-zapad. Reljef celokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena 35°; ekspozicija jugo-zapad, zapad, a nadmorska visina od 100m. Po osnovu reljefa, lokaciju možemo podeliti na tri dela:

- gornji deo zone je blagog nagiba od 7°, pošumljen borovom šumom,
- srednji deo nagiba 16-30°, pošumljen makijom pogodan za izgradnju uz izrade potpornih zidova,
- donji deo, nagiba do 16° uz samu obalu.

Utjecaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz utjecaje prirodnih i antropogenih činilaca.

Prirodni činioci:

- a2geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),
- a2pluvijalna erozija,
- a2fluvijalna erozija,
- a2seizmičnost tla

Antropogeni činioci:

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

7.1.5 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, korišćenjem resursa do one granice koja još uvek omogućava njihovo prirodno obnavljanje.

Kao visoko organizovane turističke aglomeracije ima i urednu infrastrukturu: snabdevanje vodom i kanalizacija otpadnih i kišnih voda i odvođenje krutog otpada, imaju i obezbeđeni ekološko-higijenski uslovi. Takođe, ugradnjom biološkog pregrada za fekalne i upotrebene vode, sa specijalnim sakupljačima masti i deterdženata, iste materije ne mogu odlaziti u more, i zagađivati priobalje, već se mogu deponovati na lokacijama propisanim od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, odnosno opštinske komunalne inspekcije.

7.1.6 Preporuke:

- e3Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.
- e3Rešiti deponovanje štapa i građevinskog materijala tako da isti ne dospeju u priobalje.
- e3Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledaju i s puta ne deluju kao visoki bedemi, a takođe i gledani s mora da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namene.
- e3Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već istu vegetacijom u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.

e3Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija, tokom celog godišnjeg ciklusa.

e3Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalizacija otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalizacija otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more.

7.1.7 Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata celovito planiranje mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mera istovremeno se utvrđuje 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 očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju 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 zagađujućom sredinom.

7.1.8 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.

7.1.9 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.

7.1.10 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.

7.1.11 Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i na in iskorišćenje zemljišta) uvijek mijenjaju, 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 uređivanja bujnih tokova.

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

Antierozivne mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na obradu, održavanje i upravljanje zemljištem, šumama i vodama i na in 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

POSTOJEĆE STANJE ZELENILA



8.1. PEJZAŽNE KARAKTERISTIKE

Sliku područja karakteriše prožimanje prirodnih, kultivisanih i urbanih struktura.

Sa vegetacijskog aspekta, prostor u zahvatu DUP-a "Pržno - Podli ak" pripada eumediteranskom tipu pejzaža. Specifičan karakter pejzažu daje vazdazelena tvrdolisna vegetacija makije i gariga na koju se nadovezuju listopadne šume medunca koje obrastaju strme padine kreću se niz grebena. Zimzelena vegetacija sa uobičajenim listopadnih biljnih vrsta, maslinjaci i zasadi eukaliptusa i alepskog bora, obezbjeđuju kontrastne koloritne forme i daju živopisnost predjelu tokom cijele godine.

Smještena u živopisnoj uvali sa starim maslinjacima, plaža Pržno je pokrivena rumenim pijeskom.

Sliku prostora upotpunjuju i elementi kulturnog pejzaža koji su harmonično uklopljeni u prirodno okruženje. To su sa jedne strane stari maslinjaci, kamene međe, podzide i ribarske kuće kao prepoznatljive forme lokalnog načina života, a sa druge strane zelene površine Hotela 'Maestral'.

Na terasastim parcelama prisutni su brojni maslinjaci koji, utkani u makiju u vidu sivozelenih mozaiknih skupina, doprinose vizuelnoj dinamici tamnozeleno podloge makije.

Neizgrađene površine su prema načinu korišćenja zemljišta razložene na:

- zelene površine uz individualne stambene objekte
- zelene površine Hotela 'Maestral'
- maslinjake
- makiju, garige i šibljacke.

8.1.2. VEGETACIJA

Zajednica hrasta crnike i crnog jasena je u uzanom priobalnom dijelu zastupljena u svom degradacionom obliku – makiji (Orno - Quercetum ilicis myrtetosum). U ovoj zajednici dominira mirta (*Myrtus communis*) i potpuno zamjenjuje crniku (*Quercus ilex*). Od elemenata makije, koja je i sama u velikoj mjeri izmijenjena i osiromašena, najčešće su sljedeće vrste: mirta, planika (*Arbutus unedo*), obična zelenika (*Phillyrea media*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), lemprika (*Viburnum tinus*), veliki vriješ (*Erica arborea*), obični bušini (*Cistus villosus*), kaduljasti bušini (*Cistus salviaefolius*), žukva (*Spartium junceum*), tetivika (*Smilax aspera*), kostrika (*Ruscus aculeatus*) i dr. Mjestimično se sreću i lovor (*Laurus nobilis*). Daljom degradacijom makije nastala je vegetacija gariga (Cisto - Ericion). To su niske i proriječne zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova.

Na ovaj pojas se nadovezuju zajednice submediteranskih šuma hrasta medunca i bjelograbi sa lovorom (*Rusco-Carpinetum orientalis lauretosum*). Zbog velikog antropogenog uticaja, ove šume su znatno proriječne posebno na nižim pozicijama u blizini naselja. Na otvorenijim i izloženijim mjestima, gdje je kraknjenje šume bilo intenzivnije, zastupljen je veliki vriješ (*Erica arborea*), a na još otvorenijim mjestima žukva (*Spartium junceum*) i neke druge biljke gariga i makije.

8.2.PLAN PEJZAŽNOG URE ENJA

8.2.1.KONCEPT PEJZAŽNOG URE ENJA

Cilj planskog pristupa je organizovanje funkcionalnog i visoko estetski oblikovanog sistema zelenih površina integrisanog sa prirodnim okruženjem i kulturnim pejzažom. Predviđeno je da se u okviru svake parcele sa planiranom stambenom, turističkom i javnom namjenom obezbijedi visok stepen ozelenjenosti.

Planirana izgradnja 'naselja u zelenilu' zasnovana je na uvažavanju naslijeđenog pejzažnog obrasca, odnosno na očuvanju prirodnih i kulturnih karakteristika i vrijednosti prostora.

Gubitak postojećeg zelenila uslijed prenamjene površina i izgradnje objekata, nadoknađuje se novim ozelenjavanjem slobodnih površina uz planirane objekte.

Koncept pejzažnog uređenja bazira se na:

- očuvanju autentične slike lokacije
- planiranoj namjeni površina
- planiranim strukturama i sadržajima.

Opšte smjernice pejzažnog uređenja:

- usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima
- očuvanje naslijeđenog integriteta prirode i izgrađenih struktura
- očuvanje prirodne konfiguracije terena
- funkcionalno zoniranje zelenih površina
- povezivanje izgrađenih struktura sa pejzažnim okruženjem
- očuvanje tradicionalnog obrasca uređenja slobodnih površina
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina
- maksimalna zaštita i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- upotreba biljnih vrsta u skladu sa ekološkim, ambijentalnim i funkcionalnim kriterijumima.

U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg drveća u nova pejzažna i urbanistička rješenja, potrebno je izvršiti prethodnu analizu i valorizaciju biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost).

Planom su predviđeni sljedeći tipovi zelenih površina:

1. Zelene površine javnog korišćenja
 - drvoredi
 - skver
 - zelenilo u zoni parkiranja
 - zelene površine u zoni javnih sadržaja
2. Zelene površine ograničenog korišćenja
 - zelene površine u zoni turističkih naselja
 - zelene površine u zoni stanovanja manje gustine
 - zelene površine u zoni stanovanja i javnih sadržaja
 - zelene površine u zoni seoskih naselja

- zaštitno zelenilo

3. Zelene površine specijalne namjene

- zaštitno zelenilo u zoni vodovoda.

8.3.SMJERNICE ZA PEJZAŽNO URE ENJE

Drvoredi

Planirano je podizanje drvoreda duž parking prostora.

U ulicama iji poprečni profil ne dozvoljavaju formiranje klasičnih drvoreda, koristiti ostale vidove i tehnike mjere linijskog ozelenjavanja:

- u zonama turističkih naselja i javnih sadržaja formirati jednostrane drvoreda sa unutrašnje strane regulacione linije kontaktnih parcela
- drveće zamijeniti odgovarajućim žbunjem odnjegovanim u vidu stablašica
- sadnja u dekorativne posude i žardinjere
- podizanje visokih živih ograda tzv. "zelenog zida" od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Smjernice za ozelenjavanje:

- linearno zelenilo formirati kao drvored ili kao linearni zasad visokog žbunja
- sadnju uskladiti sa prostornim uslovima
- formirati homogene drvoreda
- minimalno rastojanje stabala od objekata iznosi 4,5 – 7 m u zavisnosti od vrste drveća
- duž parking prostora sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zavisnosti od biljne vrste
- predvidjeti pokrivanje sadnih otvora rešetkama
- sadnice moraju biti zdrave, rasadni ki pravilno odnjegovane (visine 2,5 - 3 m, sa pravim deblom, prsnog prenika najmanje 10 cm, stablo isto od grana do visine od 2 m).
- koristiti dekorativne vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine (žarka ljeta, bura, posolica): *Phoenix canariensis*, *Magnolia grandiflora*, *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ligustrum japonicum*, *Laurus nobilis*, *Ceratonia siliqua*, *Lagerstroemia indica* i dr.

Skver

U okviru saobraćajnica, duž pješanih komunikacija, na trgovima i na slobodnim površinama u sklopu zona stanovanja i javnih sadržaja, planirano je više malih zelenih površina tipa 'skvera' ukupne površine 2.085,56 m². Ove površine imaju kompoziciono-regulacionu i dekorativnu funkciju.

Smjernice za uređenje:

- zaslade organizovati kao parterne površine
- koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene i dekorativne žbunaste vrste različitih habitusa i visina
- pri izboru vrsta voditi računa o koloritu, dimenzijama i oblicima
- za ozelenjavanje koristiti: *Cotoneaster dammeri*, *Buxus sempervirens*, *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *S. chamaecyparissus*, i dr.

- duž pješačkih komunikacija i na trgovima postaviti klupe i drugi urbani mobilijar savremenog dizajna uz poštovanje osnovnih tradicionalnih formi.

Zelenilo u zoni parkiranja

Pored zaštite od insolacije, ova kategorija zelenila ima dekorativnu i kompoziciono-regulacionu funkciju u smislu o uvanja pejzažno-ambijentalnih karakteristika lokacije i povezivanje sa okolnim zelenim površinama u jedinstven sistem.

Pri planiranju parking prostora voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija. Maksimalno o uvati postojeće drveće i visoko žbunje. U koliko nije moguće izbjeći i uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcele.

Smjernice za uređenje:

- linearna sadnja drveća i žbunja u kombinaciji sa parternim zasadima duž parking prostora u skladu sa smjernicama za formiranje drvoreda
- slobodne površine dopuniti manjim grupama drveća i žbunja
- kompozicija zelenila treba da je u funkciji stvaranja kvalitetnih sanitarno-higijenskih uslova i estetskog uobličavanja prostora
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa ambijentalnim karakteristikama
- koristiti mediteranske i tipične autohtone biljne vrste
- zadržavanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog drveća.

Zelene površine u zoni javnih sadržaja

Organizuju se na principu manjih zelenih površina otvorenog tipa sa poploanim stazama i platoima. Imaju dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Koriste se i kao mjesta za kraće zadržavanje korisnika usluga i okupljanje stanovnika.

Smjernice za uređenje:

- izborom vrsta i kompozicijom zasada naglasiti poslovni karakter objekata
- sadnju vršiti u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- koristiti egzotične i visokodekorativne autohtone vrste
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu
- voditi računa o vizurama prema objektima
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- formirati travnjake otporne na sušu
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, obluci) i tehničkim prilagođenim modernim materijalima
- predvidjeti fontanu
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom, savremenog dizajna uz poštovanje osnovnih tradicionalnih formi
- zaštita i uklanjanje postojećih vitalnih i funkcionalnih stabala u novim urbanističkim i pejzažnim rješenjima.

Zelene površine u zoni turističkih naselja

Planirana je izgradnja turističkih naselja sa visokim stepenom ozelenjenosti, sa slobodnim, rekreativnim i zelenim površinama luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose: 60 m² po ležaju za objekte sa 3 * do 100 m² po ležaju za objekte sa 5*.

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem o uvati karakteristike prirodne slike područja. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka, materijalima i pratećim sadržajima (bazeni, sportski tereni).

Kod planiranja i razmještanja turističkih objekata i sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija, kako autohtona tako i tradicionalno kultivisana (masline).

Smjernice za uređenje:

- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu
- zelenilo treba da bude reprezentativno. Za okosnicu rješenja koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- predvidjeti šetališta, trgove i sistem pješačkih staza
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove"
- na ravnim krovnim površinama izgraditi "zelene krovove" primjenom pergola sa puzavicama i žardinjera sa dekorativnim vrstama
- o uvati prirodnu konfiguraciju terena i vizure
- maksimalno o uvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći i uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- predvidjeti strukturne elemente visokog turizma – bazene, teniska i druga manja sportska igrališta i sl.
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen) i tehničkim prilagođenim modernim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti kompleksa
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća a min visine 3,5 m.

Zelene površine u zoni stanovanja srednje gustine

Planiranja je izgradnja 'vila i apartmana u zelenilu'. Ovaj koncept podrazumijeva visok stepen ozelenjenosti parcela.

Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtno arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, na oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja.

Potrebno je maksimalno o uvati postoje e visoko zelenilo. U koliko nije mogu e izbje i uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presa ivanje na slobodne površine parcela.

Smjernice za ure enje:

- koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone biljne vrste
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvaraju i "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem
- preporu uje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne ure aje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim riješenjem
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvije em, sukulentama i ukrasnim žbunjem
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- predvidjeti vodene površine
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa, podzide) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslije a (kamen, obluci)
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od vrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovaraju om vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- o uvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i postoje e zelenilo
- usjeke raditi samo u izuzetnim slu ajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovaraju im biljkama koje e pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- postoje e i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehni koj dokumentaciji u okviru ure enja parcele.

Zelene površine u zoni stanovanja i javnih sadržaja

Za ure enje zelenih površine primjenjivati smjernice date za Zelene površine u zoni javnih sadržaja i za Zelene površine u zoni stanovanja manje gustine.

Zelene površine u zoni seoskih naselja

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata organizovati na principu 'stanovanje u zelenilu' na na in koji po formi, strukturi i koloritu odražava postoje u strukturu zelenih površina (vrtovi, terase, podzide, kamene ograde, maslinjaci). Pored dekorativne i utilitarne funkcije, ure ene zelene površine treba da omogu e formiranje "zelenih prodora" u izgra enom tkivu i povezivanje sa okolnom prirodnom vegetacijom.

Smjernice za ure enje:

- zadržati tradicionalni na in ozelenjavanja terasastih parcela (ukrasne biljke, odrine, masline, agrumi, nar, smokva)
- zelene površine organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: dekorativnog (ulaznog) dijela i proizvodnog dijela (zadnji dio)
- o uvati prirodnu konfiguraciju terena
- položaj objekata podrediti o uvanju starih maslina i reprezentativnih stabala autohtonog drve a
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradcionalnim na inom obrade (suvozd ili sa upuštenim spojnicama)
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) poplo ati kamenim plo ama

- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od vrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovaraju om vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozeleniti puzavicama
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odoma ene egzote.
-



Zaštitno zelenilo

Maslinjaci, ekološki osjetljive površine sa prirodnom vegetacijom (makija, submediteranski listopadni šiblji, sastojine hrasta medunca) kao i ve i zasadi alohtonog rastinja (bor, empres) izdvojeni su iz zona izgradnje kao zaštitno zelenilo. Predstavljaju značajne ekološke i ambijentalne koridore, ukupne površine 46.743,02 m².

U cilju očuvanja autentičnosti slike područja i njegovog identiteta, zaštite životne sredine kao i zaštite zemljišta od erozije, ove površine su zaštićene od izgradnje, prenamjene i nekompatibilnih aktivnosti.

Smjernice za uređenje:

- o uvati strukturu i sastav postojeće vegetacije
- unaprijeđenje strukture prirodnih zajednica
- zabrana sječe stabala
- zabrana loženja vatre i odlaganja otpada
- o uvati vizure i morfologiju terena
- obnova postojećih staza i podzida i izgradnja novih u skladu sa tradicionalnim na inom obrade
- parkovsko uređenje i opremanje površine zaštitnog zelenila na parceli br. 42 (4.674,35 m²); rekonstrukciju stilski i kompoziciono uskladiti sa prirodnim i kulturnim pejzažom.

Smjernice za uređenje maslinjaka:

- zadržati postojeće i tradicionalni način korištenja površina i ozelenjavanja terasastih parcela
- revitalizacija postojećih zasada: orezivanje, ubrivanje i obrada zemljišta
- popunjavanje prostora novim sadnicama
- izgradnja podzida u skladu sa konfiguracijom terena
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim na inom obrade (suvozd ili sa upuštenim spojnicama)
- izgradnja prilaznih puteva
- osiguravanje adekvatnog sistema za navodnjavanje.

Zaštitno zelenilo u zoni vodovoda

Zaštitni pojas služi kao sredstvo za lociranje i zaštitu objekata vodovoda. Predstavlja zaštitnu zonu šumskog tipa, površine 1.166,10 m².

U granicama zaštitnog pojasa zabranjuje se svaka izgradnja izuzev prilazne saobraćajnice i komunalne infrastrukture.

Smjernice za uređenje:

- o uvati strukturu i sastav postojeće vegetacije
- zabrana sječe i eksploatacije postojeće vegetacije
- zabrana loženja vatre i odlaganja otpada.

8.4.PRIJEDLOG VRSTA ZA OZELENJAVANE

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadni ki pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

etinarsko drve: Pinus pinea, Pinus maritima, Cedrus libani, Cedrus atlantica, Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressus arizonica, Juniperus phoenicea,.

Listopadno drve: Quercus pubescens, Celtis australis, Ziziphus jujuba, Acacia sp., Albizzia julibrissin, Melia azedarach, Lagerstroemia indica.

Zimzeleno drve: Quercus ilex, Olea europaea, Ceratonia siliqua, Citrus aurantium, Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.

Žbunaste vrste: Agave americana, Arbutus unedo, Callistemon citrinus, Elaeagnus angustifolia, Erica mediteranea, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Poinciana gilliesii, Cotoneaster sp., Pyracantha coccinea, Tamarix sp., Viburnum tinus, Yucca sp.

Puzavice: Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasmoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.

Palme: Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera.

Perene: Canna indica, Cineraria maritima, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus.

9. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA PRŽNO-PODLI AK

9.1. Analiza postojećeg stanja

Pržno- Podli ak se nalazi sa lijeve i desne strane magistralnog puta i saobraćajno je povezano sa tim putem Tivat-Bar. Sastoji se od ulica prikazano na situacionom planu.

9.2. Planirano stanje

Saobraćajnice "A", "B" i "G" imaju primarnu saobraćajnu mrežu i njena je širina je 5.50m. Saobraćajnica "A" se proteže od 0+00.00 do 0+522.52 m. Dužina saobraćajnic "B" se proteže od 0+00.00 do 0+399.88m a saobraćajnica "G" od 0+000.00 do 0+634.23. Saobraćajnica "A", "B" i "G" opremljene su sa najmanje 2 saobraćajne trake širine 5.50m.

To su saobraćajnice koje doprinijeti brži protok saobraćaja gdje treba zabraniti saobraćaj za umirenje.

Saobraćajnice se mogu tretirati kao pristupne ulice II reda. Parking mjesta je ne dovoljno i treba planirati u individualnim garažama i zabraniti mirujućim saobraćaj na ovim saobraćajnicama. U cijelom naselju je planirano 188 parking mjesta, dimenzija 2.50*5.00 m².

9.2.1. Tehni ke karakteristike saobra ajnica

Kako bi se poboljšao prilaz individualnim stambenim objektima planer je predvidio okretnicu na kraju ulice "J", "K", "R", „E" i "P" radi putni kih i komunalnih vozila.

Stambene ulice dimenzionisane prema minimalnoj ra unskoj brzini Vr mane 20 km/h. Na ovim saobra ajnicama mora se upotrijebiti mali radijus , što zahtijeva posebno oblikovanje elemenata situacionog plana koriš enjem krive tragova, odnosno zamjenjuju e trocentri ne krivine. Na tim mjestima vozno – dinami ki efekti nijesu mjerodavni, ve je primaran zahtjev za obezbje ivanjem prohodnosti vozila uz minimalno zauzimanje prostora.

U zonama me usobnog ukrštanja saobra ajnica, opet e se koristiti kriva tragova za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza i regulacionih ostrva.

Upotrebom krive tragova, obezbije ena su potrebna proširenja saobra ajnih traka. U krivinama sa $R_h = 25 - 200$ m proširenja kolovoza bi e izvedena u skladu sa propisima, a u krivinama ve ih radijusa nema potrebe za proširenjem kolovoza obzirom da se radi o gradskim saobra ajnicama.

Planirane širine kolovoza su od 5.50m i 6.00m gde je to bilo mogu e.

Radijusi horizontalnih krivina su u skladu sa važe im tehni kim propisima za ovu vrstu saobra ajnica i imaju vrijednosti $R_{min} = 7,00$ m gdje brzine ne prelaze 20km/h Vertikalni prelomi nivelete su zaobljeni kružnim lukovima. Podužni nagibi nivelete su maximum 15.00% i tretiraju se kao nekategorisane ulice sem na saobra ajnici "A" od profila 35 do profila 40 mogu e pove ati na 18% i ta dužina je manja od 100m što propisi dozvoljavaju. Ta problematika se obuhvata Glavnim projektom pri samoj realizaciji plana. Vitoperenje kolovoza je vršeno oko unutrašnje ivice , tako da popre ni nagib u pravcu iznosi 2,5%, a u krivinama max.6%.

9.2.2. Miruju i saobra aj

Za sve planirane objekte predvi eno je da se potreban broj mjesta za parkiranje, odnosno garažiranje vozila obezbijedi na parceli korisnika a može se koristiti miruju i saobra aj kod saobra ajnica 6m. Javnih parkinga van urbanisti kih parcela ima cca 125, koji su postavljeni uz saobeajnice.

9.2.3. Pješa ke komunikacije

. Nagibi trotoara usmjereni su ka kolovozu i iznose $ip = 2,0\%$.

9.2.4. Kolovozna konstrukcija

Kolovoznu konstrukciju treba dimenzionisati za težak saobra aj i taj problem obuhvatiti posebnim glavnim projektom za svaku saobra ajnicu.

Planer preporu uje da se i trotoari tretiraju kao kolovozna konstrukcija za težak saobra aj. Razlog je zbog razaranja trotoara teškim vozilima .

9.3. Opšti uslovi

Niveleta je na novoprojektovanim i rekonstruisanim saobra ajnicama prilago ena terenu, ali se ipak javlja, na pojedinim lokacijama, potreba za izgradnjom potpornih zidova. Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi zelena padina brda bila što manje narušena.

Od raspoložive dokumentacije obra iva je koristio:

Postoje e stanje na terenu

.Zakon o planiranju i ure enju prostora RCG (Sl.list 16/95)

10. TELEKOMUNIKACIJE

10.1. POSTOJE E STANJE:

U zahvatu koji obra uje DUP Pržno-Podli ak telekomunikaciona infrastruktura je razvijena pretežno duž postoje ih ulica. U okviru zahvata postoji telefonsko komutaciono vorište u vlasništvu Crnogorskog Telekom i podstanica kablovske televizije (CATV) u vlasništvu firme Cabling iz Budve. Duž trese glavnog puta kroz zonu zahvata postoji telekomunikaciona (TK) kanalizacija višeg nivoa i kroz nju prolazi opti ki spojni put Budva-Pržno-Petrovac-Bar. Ostala TK infrastruktura je lokalnog karaktera i manjim dijelom se sastoji od TK kanalizacije, a ve im dijelom je u vidu kablova položenih direktno u zemlju. Kapaciteti kablova uglavnom zadovoljavaju postoje e potrebe, ali nedostatak cijevne infrastrukture, pogotovo u naselju Podli ak, onemogu ava brz i fleksibilan razvoj TK mreža.

Što se ti e provajdera telekomunikacionih servisa , iji se sistem prenosa zasniva na radio-difuznoj („beži noj”) tehnologiji, kompletno podru je DUP-a pokriveno je signalom sva tri operatera mobilne telefonije: T-Mobile, Promonte i M:tel

10.2. PLANIRANO STANJE

Telekomunikaciona kablovska kanalizacija i kablovske pristupne mreže

Imaju i u vidu da se na podru ju DUP-a Pržno-Podli ak planira gradnja individualnih stambenih objekata i objekata namijenjenih turisti kim sadržajima, sa servisima i komercijalnim sadržajima, što prema procjeni planera ini oko 327 objekta, sa približno 2972 stalnih i povremenih korisnika, to autori ovog elaborata smatraju od posebnog zna aja razvoj podzemne telekomunikacione cijevne infrastrukture, koja e u potpunosti zadovoljiti potrebe za savremenim telekomunikacionim servisima predvi enih korisnika za jedan duži period. Planirani broj objekata i stanovnika obezbje uje pozitivan komercijalni efekat u slu aju razvoja telekomunikacione pristupne mreže nekom od provajdera koji pružaju telekomunikacione (telefonske, internet i CATV) usluge i servise.

Savremeni servisi u telekomunikacijama podrazumijevaju integrisane usluge telefonije, brzog (širokopojasnog) interneta i kablovske televizije, sa tendencijom da se analogne tehnike prenosa i distribucije u potpunosti zamijene sa digitalnim tehnologijama i to ve do 2012. godine, kao je to predvi eno u zemljama Evropske unije, a taj trend nastoje pratiti i zemlje koje planiraju ulazak u EU. Digitalizacija se može posti i i beži nim tehnologijama, ali one ipak u ovom trenutku, sa svojim ograni enijima, predstavljaju samo rezervne varijante u kompanijama koje imaju kablovski pristup do korisnika, i to samo na ruralnim podru jima do kojih nije isplativo polagati kablovsku infrastrukturu. Zbog toga se digitalizacija do krajnjeg korisnika u pravom smislu postiže polaganjem savremenih telefonskih bakarnih kablova sa plasti nom izolacijom,

koaksijalnih kablova te optičkih kablova. Krajnji cilj je da se postignu FTTH servisi, odnosno da se dođe do optičkog kablom do krajnjeg korisnika, jer je u ovom trenutku to medij sa najboljim karakteristikama za prenos informacija putem telekomunikacija.

Da bi se ostvarilo navedeno, odnosno da bi se korisnicima ponudili najsavremeniji servisi, potrebno je precizno i optimalno planirati podzemnu kablovsku distributivnu mrežu, odnosno kablovsku cijevnu kanalizaciju sa kablovskim oknima, koja će svojim kapacitetom omogućiti većem broju provajdera telekomunikacionih servisa da ponude svoje usluge. Na taj način i krajnji korisnik ima mogućnost da bira najbolju uslugu prema sopstvenom nahođenju.

Na području predmetnog DUP-a planirano je da se, pored postojećih i TK kablovske kanalizacije koja se zadržava, gradi nova TK kablovska kanalizacija lokalnog karaktera, bazirana na cijevima PVC Ø110mm, sa odgovarajućim telekomunikacionim kablovskim oknima, a da se postojeći i kablovi koji su položeni direktno u zemlju izmjeste ili potpuno ukinu. Ona treba da bude brza i jednostavna na način za proširenje postojećih i razvoj novih pristupnih telekomunikacionih mreža, baziranih ne samo na bakarnim telefonskim i televizijskim kablovima, već i na optičkim kablovima, a koje će podržavati telekomunikacione servise bazirane na ADSL, VDSL, FTTC, FTTH i sl. tehnologijama. Ispravno rukovanje i održavanje ovako planiranog telekomunikacionog distributivnog kanalizacionog sistema omogućava brzo i lako uvođenje i izvođenje bilo kojih telekomunikacionih kablova uvođenog tipa, čime je omogućena laka proširivost mreža, kao i višenamjenska funkcionalnost cijelog sistema.

Planirano je da se nova TK kanalizacija nadovezuje na postojeću. Predviđeno je da se radi TK kablovska kanalizacija lokalnog karaktera, minimalnog kapaciteta 4 i 2xPVCØ110mm cijevi, kao i odgovarajuća TK kablovska okna, koja su, zbog predmjera koji je dat kasnije u ovom elaboratu, uslovno podijeljena na „manja“ i „veća“ okna. Pod pojmom manja okna podrazumijevaju se okna čije unutrašnje dimenzije kreću u rasponu standardnih dimenzija TK okana od 60x60x60cm do 150x110x100cm. Pod većim oknima podrazumijevaju se okna sa unutrašnjim dimenzijama od 200x150x110cm do 350x200x180cm i u njima je predviđena ugradnja konzola za parkiranje TK kablova u oknima. Nastojalo se da se trase kanalizacije i pozicije okana odaberu tako da se, sem na prelazima ulica, poklapaju sa trotoarskim ili zelenim površinama, tako da se za okna koriste laki telekomunikacioni poklopci koji trpe opterećenje do 50kN. Na taj način se izbjeglo pozicioniranje okana u kolovoznoj površini, što usložnjava proces projektovanja i izrade, kao i statiku tih okana, a zahtijeva i korišćenje teškog poklopca sa minimalnim opterećenjem do 250 ili 400kN. Sam način izrade TK kanalizacije, što podrazumijeva iskop rova, polaganje cijevi, zatrpavanje rova, iskop rupe za okno i sve ostale građevinske radnje, definisane su u okviru „Opštih i tehničkih uslova za izvođenje građevinskih radova za pristupne telekomunikacione mreže“, koje je izradio Građevinski fakultet u Podgorici. Takođe se mogu koristiti i sve tehničke preporuke izdate u publikacijama ZJPTT. Trase kanalizacije, kapacitet i pozicije okana su jasno prikazani u grafičkim priložima. Precizne dimenzije okana daju se u okviru glavnog projekta njihove izrade, a kapaciteti TK kanalizacije, u ovom planu, dati su kao minimalni, što znači da se može odobriti zahtjev za povećanjem broja cijevi, ali samo ako se time ne ugrožavaju vodovi ostalih infrastrukturnih instalacija, kao i sama TK instalacija (npr. od strane elektroenergetskih vodova i sl.).

Razvoj privodnog TK kanalizacionog sistema do pojedinačnih objekata određuje se glavnim projektom prilikom izgradnje svakog objekta. To znači da je ovaj plan obuhvatio distributivni telekomunikacioni kanalizacioni sistem do tačke do koje je moguće razvijati primarnu i sekundarnu pristupnu telekomunikacionu mrežu, a da je dalji razvoj razvodne distributivne mreže stvar izmeću pojedinačnih investitora izgradnje objekata i pružaoca telekomunikacione usluge sa kojim investitor sklopi ugovor, a koji je dužan da izda posebne tehničke uslove o priključenju na svoju pristupnu mrežu. Ti posebni tehnički uslovi moraju biti u okvirima gore navedenih opštih uslova, moraju biti usklađeni sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08), sa Zakonom o telekomunikacijama („Sl.list RCG“ br. 59/00),

Zakonom o životnoj sredini („Sl.list RCG“ br. 12/96 i 55/00), kao i svim ostalim važećim propisima iz ove oblasti. Potrebno da glavni projekat izgradnje TK mreže, na mikrolokacijama novih objekata, budu bazirani isključivo na cijevnoj kanalizaciji sa telekomunikacionim oknima, bez ikakvih improvizacija i vazdušne mreže. Oni moraju precizirati mikrolokacije eventualne trase rova za polaganje cijevi, pozicije okana, izvodnih stubova, javne telefonske govornice ili nekog drugog objekta u okviru pristupne TK mreže, kako bi bili usklađeni sa ostalim objektima podzemne infrastrukture, a takođe treba i da se skladno uklape u arhitektonsku cjelinu urbanističkog bloka u kojem se nalazi. Što se tiče izvodnih ormara, TK kanalizacija je planirana da se mogu preuzeti postojeći i ormari, ali samim planom nijesu precizirane lokacije ormara jer one prvenstveno zavise od pružaoca telekomunikacionih usluga, tipa objekta koji se gradi i dr., ali je naša preporuka, s obzirom da ne postoji neki poseban propis, da se koriste tipski ormari (stubni, zidni-spoljašnji i unutrašnji) siluminske izrade, koji nijesu podložni rujanju. Na način izrade postolja za ormara, kao i njihovo postavljanje na zidove dato je „Uputstvom o izradi uvoda i instalacija ZJPTT“. Sve unutrašnje telekomunikacione instalacije pojedinačnih objekata takođe treba da budu urađene u skladu sa svim važećim propisima iz te oblasti, kao i posebnim tehničkim uslovima koje izdaje davalac telekomunikacionih usluga, u sklopu ranije pomenutih uslova za priključenje na njegovu mrežu.

Napominjemo da je neophodno, s obzirom da u trenutku pisanja ovog elaborata to nije bilo urađeno, da se uradi sinhron plan kojim bi se definisali položaji svih podzemnih infrastrukture, jer što se tiče telekomunikacionih vodova, neophodno je obezbijediti da se na mjestima ukrštanja ili približavanja i paralelnog polaganja sa vodovima drugih instalacija, TK kablovska kanalizacija izvodi prema „Uputstvu za zaštitu telefonskih instalacija od uticaja vodova drugih instalacija ZJPTT“. Ove mjere zaštite se prvenstveno odnose na zaštitu TK instalacija od elektroenergetskih instalacija, ali se one primjenjuju i kod svih ostalih instalacija koje mogu imati posredan uticaj na TK vodove. Najmanje rastojanje između u kanalizacione od PVC cijevi i podzemnih električnih instalacija (elektroenergetski kablovi i sl.) treba da iznosi 0,5 m bez primjene zaštitnih mjera i 0,1 m sa primjenom zaštitnih mjera. Zaštitne mjere se moraju preduzeti na mjestima ukrštanja i približavanja ako se vertikalna udaljenost od 0,5 m ne može održati. Zaštitne cijevi za elektroenergetske kablove treba da budu od dobro provodnog materijala, a za telekomunikacione kablove od neprovodnog materijala. Za napone preko 250V prema zemlji, elektroenergetske kablove treba uzemljiti na svakoj spojnici dionice približavanja. Ako se telekomunikacione i elektroinstalacije ukrštaju na vertikalnoj udaljenosti manjoj od 0,5 m, ugao ukrštanja, po pravilu, treba da bude 90 stepeni, ali ne smije biti manji od 45 stepeni.

Takođe je potrebno da se projektovanje i izvođenje radova na TK kablovskoj kanalizaciji izvodi u skladu i sa Zakonom o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br. 79/04). Zakon o zaštiti na radu određuje da se u posebnom dijelu Glavnog projekta prikaže skup svih tehničkih rješenja za primjenu pravila zaštite na radu prilikom izgradnje i eksploatacije objekta. Prvenstveno se primjenjuju osnovna pravila zaštite, a u slučaju potrebe i posebna pravila.

Osnovna pravila zaštite na radu obuhvataju:

- opskrbljenost sredstava rada zaštitnim napravama (pod sredstvima rada smatraju se objekti namijenjeni za rad ili kretanje osoba na radu i pomoćne prostorije sa pripadajućom instalacijom),
- osiguranje od udara električnom energijom,
- osiguranje potrebne radne površine i radnog prostora,
- osiguranje potrebnih puteva za prolaz, transport i evakuaciju radnika,
- osiguranje iste, potrebne temperature i vlažnosti vazduha,
- osiguranje potrebnog osvijetljenja radne okoline,
- ograničenje buke i vibracija u radnoj okolini,
- osiguranje od nastanka požara i eksplozije,
- osiguranje od štetnih atmosferskih i klimatskih uticaja,

osiguranje od djelovanja opasnih materija i zračenja, osiguranje prostorija i uređaja za ličnu higijenu.

Posebna pravila zaštite na radu obuhvataju:

određivanje uslova u pogledu stručne sposobnosti, zdravstvenog, tjelesnog i psihičkog stanja i psihofizičkih sposobnosti radnika,

određivanje načina na koji se moraju izvoditi određeni poslovi i radne operacije,

preporuke proizvođača prema tehničkim uslovima,

pravilno uskladištenje i zaštita materijala, uređaja i opreme,

određivanje trajanja posla, korištenje ličnih zaštitnih sredstava i zaštitnih naprava,

obavezno postavljanje znakova upozorenja od određenih opasnosti,

osiguranje normalnog strujanja vazduha,

osiguranje da na svakom radilištu na kojem radi istovremeno 20 radnika, jedan bude

osposobljen za pružanje prve pomoći.

Što se tiče zaštite od požara treba imati u vidu da planirana kablovska postrojenja ne predstavljaju opasnost kao potencijalni izvor požara, pa se na njima ne projektuju posebne mjere zaštite. Opasnost od požara javlja se samo prilikom transporta, uskladištenja i manipulisanja sa zapaljivim materijalima koji se koriste pri izradi kablovskih nastavaka (plin, benzin). U tu svrhu potrebno je posvetiti posebnu pažnju transportu, skladištenju i manipulisanju takvim sredstvima i sve izvoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. List RCG” br. 47/92).

Takođe treba reći, što se tiče mjera zaštite životne sredine, da se izgradnjom i eksploatacijom podzemne telekomunikacione kablovske infrastrukture ne zagađuju životno i tehničko okruženje istog. Ipak pri projektovanju i planiranju izgradnje TK kablovske kanalizacije i izradi kablovskih pristupnih mreža treba ispoštovati sve odredbe, koje se mogu odnositi na konkretni projekat, Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) i Zakona o životnoj sredini („Sl. list RCG” br. 12/96 i 55/00).

Radio-difuzni (bežični) sistemi

U ovoj fazi prostornog planiranja nije moguće određivati lokaciju za antenske, odnosno bazne stanice radio-difuznih sistema, jer to prevashodno zavisi od provajdera takvih usluga i njihovih mjerenja i zahtjeva za realizaciju konkretnih projekata. Međutim, mogu se, kao što je u daljem tekstu i urađeno, dati smjernice i tehnički zahtjevi za davanje urbanističko-tehničkih uslova za svaki konkretni projekat te vrste.

Svi standardni tipovi baznih stanica se, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahtjeva, trebaju realizovati u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019 (Classification of Environmental Conditions). U pogledu zaštite od zemljotresa uređaji baznih stanica treba da budu projektovani da ispunjavaju uslove standarda IEC 68-2-57. U pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice trebaju ispunjavati EMC preporuke Evropske zajednice (89/336/EEC). Takođe, bazne stanice trebaju biti testirane u skladu sa EMC preporukama GSM:11.20:12.1 i ETS 300 342-2.

Polazeći od konkretnih uslova na planiranoj lokaciji bazne stanice, za svaku baznu stanicu se vrši uređivanje prostora na adekvatan način u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 51/08) i Zakonom o telekomunikacijama („Sl. list RCG” br. 59/00). U slučaju da se na konkretnoj lokaciji može obezbijediti prostorija ili kontejner površine do oko 10m², implementira se INDOOR bazna stanica. Pri tome nosivost poda prostorije mora biti takva da može da izdrži opterećenje od 500kg/m² na površini predviđenoj za smještaj opreme bazne stanice, a 800kg/m² na površini za smještaj baterijskog napajanja. U okviru uređivanja prostorije, između ostalog, planira se i postavljanje antistatičkog poda, instaliranje uređaja za obezbjeđivanje mikroklimatskih uslova, postavljanje opreme za protivpožarnu zaštitu itd. Napajanje uređaja instalirane opreme reguliše se, za svaku baznu stanicu, sporazumom sa nadležnom elektrodistributivnom kompanijom.

Ako za instaliranje bazne stanice nije moguće obezbijediti adekvatnu prostoriju, može se implementirati OUTDOOR bazna stanica. Pri tome se vodi računa da, osim pogodnosti sa stanovišta pokrivanja teritorije, ona ne bude isuviše daleko od energetskih izvora. OUTDOOR bazna stanica se može postaviti u sklopu nekog objekta ili samostalno na tlu. Napajanje uređaja instalirane opreme reguliše se takođe, za svaku baznu stanicu, sporazumom sa nadležnom elektrodistributivnom kompanijom.

U slučaju kada na relativno malom prostoru (tržni centar, centralne gradske ulice i sl.) treba obezbijediti GSM radio-servis, primjenjuje se MICRO bazna stanica. Male dimenzije i relativno mala težina bazne stanice omogućavaju dosta fleksibilnu, jednostavnu i brzu montažu, i to bez nekih posebno postavljenih uslova.

Što se tiče zaštite životne sredine, bazne stanice svojim radom ne zagađuju životno i tehničko okruženje. Ni na koji način ne zagađuju vodu, vazduh i zemljište. Rad baznih stanica ne proizvodi nikakvu buku ni vibracije, a nema ni toplotnih ni hemijskih dejstava. U manjoj mjeri i u ograničenom prostoru eventualno može doći do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetskog zračenja baznih stanica, što se pravilnim planiranjem i projektovanjem, te testnim mjerenjima može preduprijeti. Konačno, može se zaključiti da tokom normalnog rada bazne stanice ni na koji način ne ugrožavaju životnu i tehničku sredinu, a to se postiže pravilnim projektovanjem koje u potpunosti treba da ispunji unaprijed postavljene urbanističke uslove za svaku lokaciju ponaosob, kao i da se u svemu pridržava Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) i Zakona o životnoj sredini („Sl. list RCG” br. 12/96 i 55/00).

Ispitivanja nivoa RF zračenja zasnivaju se na osnovnim, jednokratnim (tzv. „spot”) širokopojasnim mjerenjima kojima se određuje maksimalna vrijednost jačine električnog polja u određenoj mjernoj tački. Dobijena maksimalna vrijednost upoređuje se sa važećim međunarodnim ili nacionalnim preporukama i standardima. Maksimalni nivoi izlaganja stanovništva za frekventijski opseg od 10MHz – 300GHz dati su „Pravilnikom o najvećim dozvoljenim snagama zračenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obilježja” Agencije za radio-difuziju RCG (Broj: 01-932) iz 2005. Godine.

A. MATERIJAL

1. PVC cijev Ø110mm/6m/3,2mm	kom.	1650	×	18.00	=	29700.00
2. Laki poklopac za TK okna	kom.	84	×	250.00	=	21000.00
Ukupno:						50700.00 €

B. GRA EVINSKI RADOVI

1. Izrada TK kablovske kanalizacije						
1.1 Kapaciteta 2×PVC Ø110mm -kategorija zemljišta III i IV	m	2820	×	12.00	=	33840.00
1.2 Kapaciteta 4×PVC Ø110mm -kategorija zemljišta III i IV	m	780	×	16.00	=	12480.00
2. Izrada TK kablovskog okna						
2.1 Unutrašnjih dimenzija od 60×60×90cm do 150×110×100cm, sa ugradnjom TK poklopca (prosje na cijena) -kategorija zemljišta III i IV	m	64	×	350.00	=	22400.00
2.2 Unutrašnjih dimenzija od 200×150×110cm do 350×200×180cm, sa ugradnjom TK poklopca (prosje na cijena) -kategorija zemljišta III i IV	m	20	×	850.00	=	17000.00
Ukupno:						85720.00 €

REKAPITULACIJA:

A. MATERIJAL:	50700.00
B. GRA EVINSKI RADOVI:	85720.00
UKUPNO:	136420.00 €

11. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

11.1. Postoje e stanje

Neposredno pored predmetnih sjevernih granica DUP-a „Pržno – Podli ak“ prolazi postoje i DV 110kV izme u TS 110/35kV „Markovi i“ – i TS 110/35kV „Bar – Bjeliši“. Dalekovod je na eli no-rešetkastim stubovima sa Al- e užadima presjeka 3x150mm².

DV 35kV izme u TS 110/35kV „Markovi i“ - TS 35/10kV „Milo er“ - TS 35/10kV

„Buljarica“penetrira prostor u granicama predmetnog DUP-a. Dalekovod je na eli no-rešetkastim stubovima sa Al- e užadima presjeka 3x95mm². Trase DV u grafi kom prilogu su prenešene sa planova višeg reda a nijesu geodetski snimljene u adekvatnoj razmjeri.

Na ovom naponskom nivou nema lokalne automatike niti daljinskog upravljanja, kao ni na nižim naponima.

U granicama zahvata DUP-a egzistiraju sljede e TS 10/0,4 kV:

- TS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA, „Maestral“
- MBTS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA, „Podli ak“
- MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA, „Pržno“

Vidimo da je instalisana snaga gornjih postrojenja 4630 kVA.

Gornje trafostanica se napajaju kablovski iz TS 35/10 kV „Milo er“ a povezane su u prsten ime je postignuta sigurnost u napajanju. Tafostanica TS 35/10 kV „Milo er“ je trenutno opremljena sa dva transformatora po 4 MVA, sa mogu noš u proširenja do 2x8MVA.

Predmetnom podru ju gravitiraju i sljede e TS 10/0,4 kV:

- TS 10/0,4 kV, 1000+630 kVA, „Bjelasica“
- BTS 10/0,4 kV, 630 kVA, „Milo er“
- BTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA, „Kamenovo“

koje u estvuju u prstenovima mogu eg dvostranog napajanja postoje ih trafostanica iz zone obuhvata pedmetnog DUP-a.

U mreži 10 kV ugradeni su kablovi sa PVC izolacijom, razli itih tipova i presjeka: 95 mm² - bakarni i 150 mm² aluminijski. Mali je broj presjeka Cu 70 mm², i vrlo malo dionica manjeg presjeka.

Za N.N. primarnu mrežu možemo re i da je udosta dobrom stanju što se ti e sigurnosti napajanja, jer je uglavnom kablovska, izvedena bakarnim ili aluminijskim kablovima tipa PP-41 ili PPOO. Kablovi se polažu u kablovskom rovu od pripadajuce trafostanice 10/0,4 kV, a završavaju se u slobodnostojecim distributivnim ormarima.

Sekundarna N.N. mreža je uglavnom kablovska izvedena kablovima tipa PP-41 i PPOO iz slobodnostoje ih distributivnih ormara. Kablovi se završavaju na priklju nimnim distributivnim ormarima, ugradenim u zidu na fasadi objekta na principu ulaz-izlaz kabla. Napajaju niz objekata.

Priklju ak objekata na dia vazdušne primarne N.N. mreže, izveden je kablovski ili vazdušno. Kablovski priklju ak izveden je kablovima tipa PP-41 ili PPOO. Kabal se vezuje na vazdušnu mrežu i niz stub N.N. mreže silazi u rov i odatle polaže do ku nog distributivnog ormara. Vazdušni priklju ak izveden je samonosivim kablovskim snopom koji se vezuje na ku nu zidnu iii krovnu konzolu.

Javna rasvjeta u granicama zahvata Plana, ura ena je, na priklju ku na glavnu magistralnu ulic kao i sabirnoj ulici koja ide prema naselju "Pržno". Dio javne rasvjete je ura en i u naselju Podli ak duž glavne sabirne ulice.

Rasvjeta je izvedena živinim svjetiljkama VTF 250 W ugradenim na stubovima javne rasvjete visine h = 10 m i kandelaberskim stubovima sa živinim svjetiljkama VTF 125 W. Napajanje stubova izvedeno je iz pripadaju ih trafostanica kablom presjeka žile 16 mm² na principu ulaz-izlaz kabla u stubu.

11.2 Planirano stanje

Za odre ivanje potreba u elektri noj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi iz navedene literature. Kako dominantan sadržaj DUP-a, ine stambeno-turisti ki sadržaji koristili smo odvojene normative za doma instva i turizam.

Ukupan broj doma instava – stanova određen je na osnovu podataka dobijenih od strane urbaniste-planera, a urađen je shodila strukturi i bilansu korisnika i to za ljetnji period, jer je tada u Budvi najve e optere enje.

Energetski bilans potrebne el. snage za podru je naselja "Pržno - Podli ak" uradi e se na osnovu energetske studije uradjene za PP Budva. U PP-u se potrebe el. snage dijele na dio za doma instva, turisti ko-smještajne objekte i ostale potroša e – tercijarne djelatnosti

(ugostiteljstvo, trgovina, administrativno-upravna djelatnost, školstvo, zanatstvo, javna rasvjeta idr.).

Prognoza potrošnje električne energije i vršna snaga data je po kategoriji potrošača na osnovu sledećih parametara:

DOMACINSTVA:

Za kriterijum vršnog opterećenja za pojedinačni stan koristili smo vršnu snagu od 2,5 kW,

TURISTI KI SMJEŠTAJNI OBJEKTI: vršna snaga po ležaju 1200 W,

OSTALA POTROŠNJA:

vršna snaga od 40 do 120 W/m² korisne površine u zavisnosti od namjene objekta, ito: objekti ugostiteljstva 100-150 W/m², poslovanje 80 - 120 W/m², škole i dječije ustanove 60 - 80 W/m², ostale namjene 30 - 120 W/m².

PRŽNO

8110m² Hotel MAESTRAL
870m² Vrti
1326m² poslovni prostor
655 stanova u Pržnom

PODLI AK

700m² Hotel
958 stanova u Podliaku

11.2.1. Prognoza snage

Hotelski sadržaji:

8810m² x 120W/m² = 1057 kW

Stanovi:

1613 x 3,0 = 4839 kW

Poslovni prostori i vrti :

2196 x 80W/m² = 176 kW

Ukupna jednovremena snaga stambenih, hotelskih i tercijarnih sadržaja na planskom nivou (postojeće + planirano) procijenjena je na

$P_v = 6.072 \text{ kW}$

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou konzuma daju ukupnu sumu jednovremenih snaga od:

$1,015 \times 6072,0 = 6.163,0 \text{ kW}$

Naravno u radu unapred posmatramo isključivo period maksimalnog opterećenja odnosno ljetnu projekciju.

S obzirom na nedefinisanost preciznijih energetske potreba i njihovo obezbjeđenje (struja – plin – solarno) možemo generalno zaključiti da suma prethodnih snaga od

$P_j = 6163 \text{ kW}$ je mjerodavna za određivanje u slučaju planiranog konzuma na naponskom nivou TS 10/0,4 kV. Uz povećanje angažovane snage zbog potrebne rezerve u elektrodistributivnim kapacitetima od cca 20% imamo potrebnu snagu u kapacitetima TS 10/0,4kV od:

$P_{ts} = 6163 \times 1,2 = 7396 \text{ kW}$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage $\cos \phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu izgradnje, zaokruženo:

$S_j = 7.785 \text{ kVA}$,

S obzirom na konstatovane postojeće kapacitete od 4630 kVA imamo nedostajućih:

$S_j = 3.155 \text{ kVA}$,

Kao što smo već spomenuli, rezerve u postojećim kapacitetima ima na nivou hotela Maestral što zadovoljava njihove buduće planove a nema u ostalim (pogotovo imaju i u vidu povećanu potražnju za električnom snagom uslovljenu pojačanom izgradnjom) pa ćemo dati globalan predlog sveobuhvatnog rješavanja sa apostrofiranjem rješenja vezanim za predmetni konzum.

10.2.2. Planske mjere

- Povećanje snage u TS 35/10 kV „MILO ER“ zamjenom trafo jedinica snage 4 MVA jedinicama od 8 MVA .
- Izgradnja dvije nove TS 10/0,4 kV pojedinačne snage 2x630 kVA u zoni obuhvata označene sa MBTS 10/0,4 kV „Podliak-1“ i MBTS 10/0,4 kV „Podliak-2“.
- Povezivanje u prsten po sistemu ulaz – izlaz TS 35/10 kV „MILO ER“ - MBTS 10/0,4 kV „Podliak“ - MBTS 10/0,4 kV „Podliak-1“ - MBTS 10/0,4 kV „Podliak-2“ - TS 35/10 kV „MILO ER kablom tipa XHE 49 3x1x240mm² Al, 20kV. U ovom prstenu je moguće po

istom principu povezati još 3-4 TS 10/0,4kV, 2x630kVA prvenstveno na području Mirište – Poglavica koje formalno izlazi iz granica ovog DUP-a.

MBTS 10/0,4 kV „Miloer“ je verna, ostale su prolazne.

Predložene nove trafostanice 10/0,4 kV, „Podliak-1“ i „Podliak-2“ pojedinačne snage 2x630 kVA, su tipskog rješenja samostojnih MB objekata. Nove TS 10/0,4 kV projektovati u skladu sa važećim preporukama Isporiocia električne energije. Novi kablovi 10 kV položeni se u trotoaru novih i postojećih puteva kao što je orijentaciono dato u grafičkom prilogu.

Ukupna prognoza za električnom snagom planiranih DUP-a i LSL koje gravitiraju TS 35/10kV „Miloer“ premašuje onu iz Prostornog plana. Sve ovo dodatno komplikuje pitanje rješavanja elektroenergetskog snabdijevanja na potezu Budva – Petrovac – Buljarica. Radi sveobuhvatnijeg sagledavanja dajemo pregled predloženih mjera i alternativa koje svakako treba uzeti kod izrade buduće Studije elektroenergetike posmatranog područja i ukupnog budvanskog konzuma. Po kompletiranju planova nižeg reda doći će se do relevantnijih podataka za implementiranje elektroenergetske strategije na području budvanske opštine.

Kroz PPO su predviđeni:

- TS 35/10kV „Perazića Do“ snage 2x8 MVA;
- 35 kV kablovski vod od novoplanirane TS35/10kV „Bečići“ do postojećeg TS 35/10 kV „Miloer“,
- 35 kV dalekovod TS 110/35 kV „Markovići“ do postojećeg TS 35/10 kV „Miloer“ sa ciljem povećanja prenosne moći,

- zaštita postojećih DV koridora
- kao alternativa predviđena se mogu koristiti izgradnja i TS 35/10kV "Smokov vijenac" snage 2x8 MVA;

Varijantno rešenje razvoja mreže na području Opštine je polaganje kablovskog voda 110kV trasom buduće brze saobraćajnice, u koliko se to bude uklapalo u razvojne politike elektroenergetskog snabdevanja na nivou Republike i Primorja u cjelini. Formiranjem ove mreže prešlo bi se na distribuciju preko sistema TS 110/10kV. No, ovakav koncept se ovde razmatra kao alternativno rešenje, na koje svakako treba računati do kraja vremenskog horizonta Plana.

Radi rešavanja Buljarice u polju planirati izgradnju TS 110/35 kV "Buljarica" kapaciteta 1x20 (2x40) MVA.

11.2.3. Prognoza potrošnje

Uz pretpostavke vremena trajanja jednovremenog opterećenja za sadržaje sezonskog karaktera i kontinuiranu potrošnju u toku godine od strane stalnog i sezonskog stanovništva. Imamo procijenjeni godišnji utrošak električne energije za posmatrani konzum na nivou od:

$E1 = 1613 \times 4000 = 6450 \text{ MWh}$ – stanovanje

$E2 = 1057 \times 8 \times 90 + 325 \times 16 \times 90 = 1230 \text{ MWh}$ – hoteli

$E3 = 176 \times 12 \times 90 = 190 \text{ MWh}$ – tercijarne djelatnosti

$E4 = 91 \times 365 \times 8 = 265 \text{ MWh}$ – javna rasvjeta

$E = E1 + E2 + E3 + E4 = 8.135 \text{ MWh}$ godišnje

Naravno, gornje projekcije se odnose na konačnu fazu izgradnje kapaciteta uz pretpostavke dnevnog 8 časovnog vršnog korišćenja i tromjesečne pune sezone i djelimično depresirane potrošnje „stalnog stanovništva“.

11.2.4 Niskonaponska mreža i javno osvjetljenje

Dinamika i obim izgradnje su u direktnoj korelaciji sa rešavanjem zahtjeva za angažovanjem potrebnih elektroenergetskih kapaciteta i moraju se rešavati na nižem nivou investiciono tehničke dokumentacije za koju je preduslov dobijanje Uslova za projektovanje u skladu sa Opštim uslovima za isporuku električne energije.

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

e3Izraditi idejno rešenje niskonaponske mreže 0,4 kV,

e3Elektroenergetsku mrežu NN izgraditi isključivo kao kablovsku za zrakastom konfiguracijom u sistemu ulaz/izlaz i/ili vodišta sa slobodnostojecima u uličnim poliesterskim razvodnim ormarima,

e3Koristiti tipiziranje kablova i opreme.

e3Primarnu niskonaponsku kablovsku mrežu planirati kablovima tipa PP41

(PP00) 4x150 mm² Al ili 95 Cu, a sekundarnu mrežu preko poliesterskih razvodnih ormara, sa preseccima 70 do 25mm², sve do kućnih priključaka sa presjecima 16 mm²

e3Mrežu niskog napona treba štiti od struje KS sa NN visokoučinski osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštićiti ogranke za objekte odgovarajućim NV osiguračima.

e3Uzemljenje instalacija svih objekata povezuje se na radno uzemljenje trafo-stanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljenja a i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN-C-S ili TN-S), a uz saglasnost nadležne Elektro distribucije.

e3Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja, svih TS 10 / 0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

e3Preporučuje se da za nove potrošače kod kojih se javi reaktivna energija, zahtijeva kompenzacija, tako da faktor snage ne smije da bude manji od 0,95-0,96.

e3Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već se isto riješiti u sklopu rešenja uređenja kompleksa.

e3Pri planiranju javne rasvjete posebnu pažnju treba posvetiti izboru stubova, zbog agresivne sredine i blizine mora (so). Stabovi moraju biti najmanje pocinkovani a kandelaberi mogu biti od bronzane ili Al legura inercijalnih na vodene rastvore soli. Uključivanje javne rasvjete se vrši iz predviđene TS 10/0,4 kV kombinacijom uklopnog asovnika, fotoreleja, sa mogućnošću ručnog i automatskog uključivanja. Javnu rasvjetu podijeliti na cjelonožnu i polunožnu osvjetljenje, u odnosu 1:2, a razmisliti o daljinskom upravljanju rasvjetom.

e3Svu električnu opremu birati kao najkvalitetniju dostupnu u skladu sa mikro klimom (povećana salinitet i vlažnost vazduha).

e3Posebnu pažnju posvetiti korišćenju alternativnih (obnovljivih) vidova energije i u slučaju električne energije kao najkvalitetnije i najskuplje koristiti što racionalnije.

e3Sve instalacije uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Lokalna automatika

Uvođenje lokalne automatike u električnim mrežama je jedna od prvih etapa automatizacije rada mreže, za što je došlo vrijeme da se primjeni na električnu mrežu Budve.

Lokalnom automatikom bi se dobilo na brzini reagovanja, tačnosti i sigurnosti određenih manipulacija u mreži, kao i jednostavnosti konstrukcije (samim tim i relativno malim investicijama).

Ovo treba da bude detaljno obradeno u zasebnom idejnom projektu, a principi razmotriti opravdanost korišćenja četiri vrste lokalne automatike: automatskog ponovnog uključivanja, automatskog uključivanja rezervnog napajanja, automatskog paralelnog rada transformatora i automatskog oraničenja opterećenja TS isključivanjem vlačava na nižoj naponskoj strani.

Daljinsko upravljanje

Problem daljinskog upravljanja sa kontrolom kao i problem lokalne automatike, trebaju biti predmet razrade u posebnom idejnom projektu, koji treba da odgovori na pitanje da li, kada i u kom obimu će biti opravdano uvođenje daljinske komande sa kontrolom i izgradnjom dispekerskog centra, za obim distributivne mreže Elektro distribucije Budva.

11.3. 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 Elektrodistribucije Budva

12. FAZA HIDROTEHNI KI SISTEMI

12.1. SADRŽAJI OBUHVA ENI PLANOM

12.1.1. Uvodne napomene

Snadbjevanje higijenski ispravnom vodom za pi e, kao i za ostale potrebe, u dovoljnim koli inama, sa potrebnim pritiskom i u svako doba, kao i potpuno odvo enje i tretiranje upotrebljenih voda, te sakupljanje i deponovanje otpadnih materijala, neophodni su uslovi za život naselja, razvoj gradova, turisti kih kompleksa, poljoprivrednih, zanatskih i industrijskih centara.

Voda za pi e je najvažnija i nezamjenjiva životna namirnica. Snadbjevanje vodom ima prvorazredni zna aj, u prostornom planiranju, urbanisti kim planovima odre enih reona ili turisti kih kompleksa.

Sandbijevanje u opštem smislu, podrazumjeva javno snadbijevanje vodom odre enog podru ja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što zna i da mora da pokrije potrebe za vodom sljede ih 10 do 15 godina, i da omogu i lako proširenje kapaciteta za sljede ih 25 do 30 godina. Treba napomenuti da je gradska vodovodna mreža razvedena kroz neke djelove Pržno-Podli ka. Vodosnadbijevanje e se nastaviti sa mogom om stanicom koja ima pumpu za prempupavanje od 7 bari. Za dio ispod magistrale predvi eno je izmještanje kenalizacione cijevi od 400mm donjim putem.

Odvo enje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba i igra važnu ulogu u urbanizaciji gradova, odre enih podru ja i turisti kih kompleksa i predstavlja glavni uslov za higijenu i asanaciju naseljenih podru ja. Kanalizacija u svojoj cjelovitosti predstavlja jedan neprekidan spojen sistem odvodnje, koja obuhvata po etne ta ke sistema tj. sanitarne objekte i ure aje u zgradama, povezane sa ku nim instalacijama, sekundarnim kanalizacionim mrežama i glavnim kolektorima, ure ajem za tretman upotrebljenih voda i upuštanje tako tretiranih voda u recipijent. Gradska kanalizacija je tako e razvedena kroz neke djelove Pržno- Podli ka.

Sakupljanje, regulisanje odvo enje atmosferskih voda i buji nih tokova je tako e važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gardova i itavih reiona u smislu zaštite od plavaljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u

koji se ove vode ulijevaju, treba u planovima predvidjeti stepen tretiranja atmosferskih voda, kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

12.1.2. Položaj u regiji

Zahvat Pržno-Podli ak nalazi se sa donje i gornje strane magistralnog puta gledano s mora. Udaljenost do Budve je 6km, a do Petrovca 12km.

Položaj, granice zahvata i površina

Ukupna površina prostora za koji se radi lokalna studija lokacije iznosi 25,08ha.

DUP Pržno-Podli ak obuhvata zonu koju ine granice zahvata:

sa južne strane: makadamskim putem ozna enim kao kat, par. 2230KO Kulja e , zatim granicom kat. par. 856, 815 sa jedne i kat. par. 807, 810, 813, 814 sve KO Sv. Stefan sa druge strane, zatim nastavlja potokom ozna enim kao kat.par. 1898 KO Sv. Stefan, te u istom pravcu makadamskim putem ozna enim koo kat. par. 812/2 ko Sv. Stefan, zatim nastavlja granicom kat. par. 884, 885/1,sa jedne i kat par. 880 sve KO Sv, Stefan a sa druge strane, te u istom pravcu sije e kat par. 986, 970 KO Sv. Stefan, te u istom pravcu nastavlja pješa kom stazom do mora, gdje i završava.

sa zapadne strane: obalom Jadranskog mora, zatim pješa kom stazom ozna enom kao kat. par.510 KO Sv. Stefan.

sa sjeverne strane: magistralnim putem Kotor-Bar, do potoka koji je ozna en kao kat. par. 1897 KO Sv, Stefan i dalje do granice katastarske opštine Sv. Stefan i Kulja e.

sa isto ne strane: granicom katastarskih opština Kulja e i Sv, Stefan, zatim sije e kat, par. 2138 KO Kulja e, te u istom pravcu nastavlja granicom kat. par. 2144/2, 2144/4 sa jedne i kat. par. 2138 sve KO Kulja e sa druge strane, do potoka ozna en kao kat. par. 2997 KO Kulja e

12.2. POSTOJE E STANJE

12.2.1.Snabdijevanje vodom

Podru je koje se urbanizuje snadbjeveno je vodom iz gradskog vodovoda

12.2.2.Kanalisanje upotrebljenih voda

Postoje i objekti prikop ani su na gradsku kanalizacionu mrežu.

12.2.3.Ure enje vodotoka i kanalisanje atmosferskih voda

Na samoj lokaciji buji ni potoci nisu regulisani..

12.3. Kriteriji za dimenzionisanje

Da bi se Pržno -Podli ak i ostalo okruženje snadbijelo vodom, potrebno je dodatno isprojektovati i izgraditi vodovodnu mrežu za ovo podru je

12.3.1.Vodosnabdijevanje

Za dimenzionisanje vodovodne mreže treba usvojiti specifi nu dnevnu potrošnju po korisniku. Odre ivanje specifi ne dnevne potrošnje bazira se na nizu pretpostavki i parametara kao što su : veli ina i tip naselja, struktura potroša a, stepen opremljenosti stanova, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatske uslove, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veli ina oku nica, saobra ajne površine i drugi zahtjevi koje treba zadovoljiti procjenjena bruto dnevna potrošnja po korisniku.

Pojas Opštine Budva selo Pržno-Podli ak sadašnji i potencijalni potroša i su podijeljeni u više grupa : stalno stanovništvo, turisti prema kategoriji smještaja, privredni korisnici, specijalni potroša i i komunalne potrebe.

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
Stalno stanovništvo	80 l/kor/dan

Koeficijent dnevne neravnomjernosti je $K1 = 1,30$ za specifi nu potrošnju u dane maksimalne potrošnje

Korefocijent satne neravnomjernosti usvojen je $K2 = 1,80$

Voda za protivpožarne potrebe spoljne hidrantske mreže usvaja se $7,50$ l/sec, a za unutrašnju hidrantsku mrežu potrošnja je $5,0$ l/sec.

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

12.3.2. Kanalisanje upotrebljenih voda

Usvojene jedinice 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 umanjena 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 :

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 privatnom smještaju	200 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	140 l/kor/dan

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

12.3.3. Kanalisanje atmosferskih voda

Na osnovu podataka 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. Prora un potreba u vodi

U podru ju obuhva enim DUP- Pržno- Podli ak planirana je dogradnja 1 hotela sa 4 zvjezdice, 1 hotela sa 3 zvjezdice, 29 luksuznih vila stambeno-turisti ke namjene, novo izgra enih objekata 186 , a postoje ih objekata ima 141 ukupno 2.972 korisnika.

Tercijalni servisi

Za potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snadbjevanja stalnog stanovništva i turista izabran je procenat od 2% što zna i na 100 korisnika etiri zaposlena, prema tome 114 zaposlenih.

Prema broju korisnika trebalo bi da bude 114 zaposlena i to u tri reiona:

- Smještajni kapacitet
- Trgovina
- Ugostiteljstvo.

Za gore planirane kapacitete treba obezbjediti dovoljne koli ine pitke vode :

Turisti i stalno stanovništvo	2850×650 l/kor/dan	=	$1,852,50$ m ³ / dan
Zaposleni u uslužnim djelatnostima	114×80 l/kor/dan	=	$9,12$ m ³ / dan

Ukupno $1,861,62$ m³/dan

Specifi na dnevna potražnja vode	$21,54$ l/sec
Maksimalna dnevna potražnja vode	$28,00$ l/sec
Maksimalna asovna potrošnja	$50,40$ l/sec
Protivpožarna voda	5 l/sec + $7,50$ l/sec

ZAKLJU AK: Potrošnja vode za novoprojektovane objekte može se o ekivati u dva slu aja:

a. $Q_{max./cas.} = 50,40$ l/sec

b. $Q_{sr/dn.} = 34,04$ l/sec (sa protiv požarnim potrebama)

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od $28,00$ l/sec i maksimalne asovne potrošnje od $50,40$ l/sec treba obezbjediti iz budu eg priklju ka na Budvanski vodovod.

12.4.3. Razvoj distributivne mreže

Za potrebe planiranog razvoja urbanizovanog podru ja, treba izgraditi novu pumpnu stanicu sa pumpom za prempumpavanje od 8 bari na predvi enoj lokaciji prema grafi koj prezentaciji sa rezervoarima od 500 m³, kapaciteta do 15 l/sec, i potisnim cjevovodom . U samom selu nalazi se još jedna hidro stanica sa pumpom i rezervoarom. Selo se snadbijeva sa vodom iz rezervoara Podli ak koji se nalazi na $+81,00$ m/nm

Materijal za cijevi razvodne mreže planira se PHD visoke gusto e za pritisak od 10 bara.

12.4.4. Kanalisanje upotrebljenih voda

Neki objekti su priklju eni na gradsku kanalizacionu mrežu a neki objekti imaju izgra ene septi ke jame . Izradom nove kanalizacione mreže postoje e septi ke jame treba priklju iti na kanalizacionu mrežu.

12.4.5. Prora un koli ina upotrebljenih voda

Na osnovu usvojenih koli ina upotrebljenih voda l/kor/dan, po prora unu specifi ne dnevne potrošnje dobijaju se ukupne koli ine upotrebljenih voda koje treba upustiti u primarni kanalizacioni kolektor.

Prora unom srednje dnevne potrošnje od $34,04$ l/sec i maksimalne asovne potrošnje od $50,40$ l/sec sa predvi enim umanjnjem dobija se da :

treba kanalisati	$24,12$ l/sec
dimenzionirati kanalsku mrežu na	$43,41$ l/sec

12.4.6. Razvoj kanalske mreže

Novoprojektovanom kanalizacijom se sakupljaju sve upotrebljene vode iz svih objekata po zonama i uklju uju u postoje i kanalizacioni sabirni kolektor. Materijal za kanalizacione instalacije je PVC a profili cijevi treba da budu od 110 i 250 mm.

12.4.7.Ure enje potoka i kanisanje atmosferskih voda

Sakupljanje i kanisanje atmosferskih voda planira se uz saobra ajnice pomo u otvorenih rigola ili ve ih otvorenih kanala do odre enih šaftova, gdje se voda sakuplja, djelomi no taloži i kanalizacionim cijevima odvode do postoje eg potoka .



Obra iva :

„DEL PROJEKT“ doo Budva